NORDVIK

Persbråtan 17

0 soverom | 35 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Persbråtan 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
285	Kontaktinfo
290	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
293	Forbrukerinformasjon om budgivning
294	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys toppleilighet med moderniseringsbehov og solrik balkong | Parkering og lademulighet | Oppvarming inkl | Sentralt

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**3 154 407,-**
Fellesgjeld	**149 757,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 304,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Aksje**

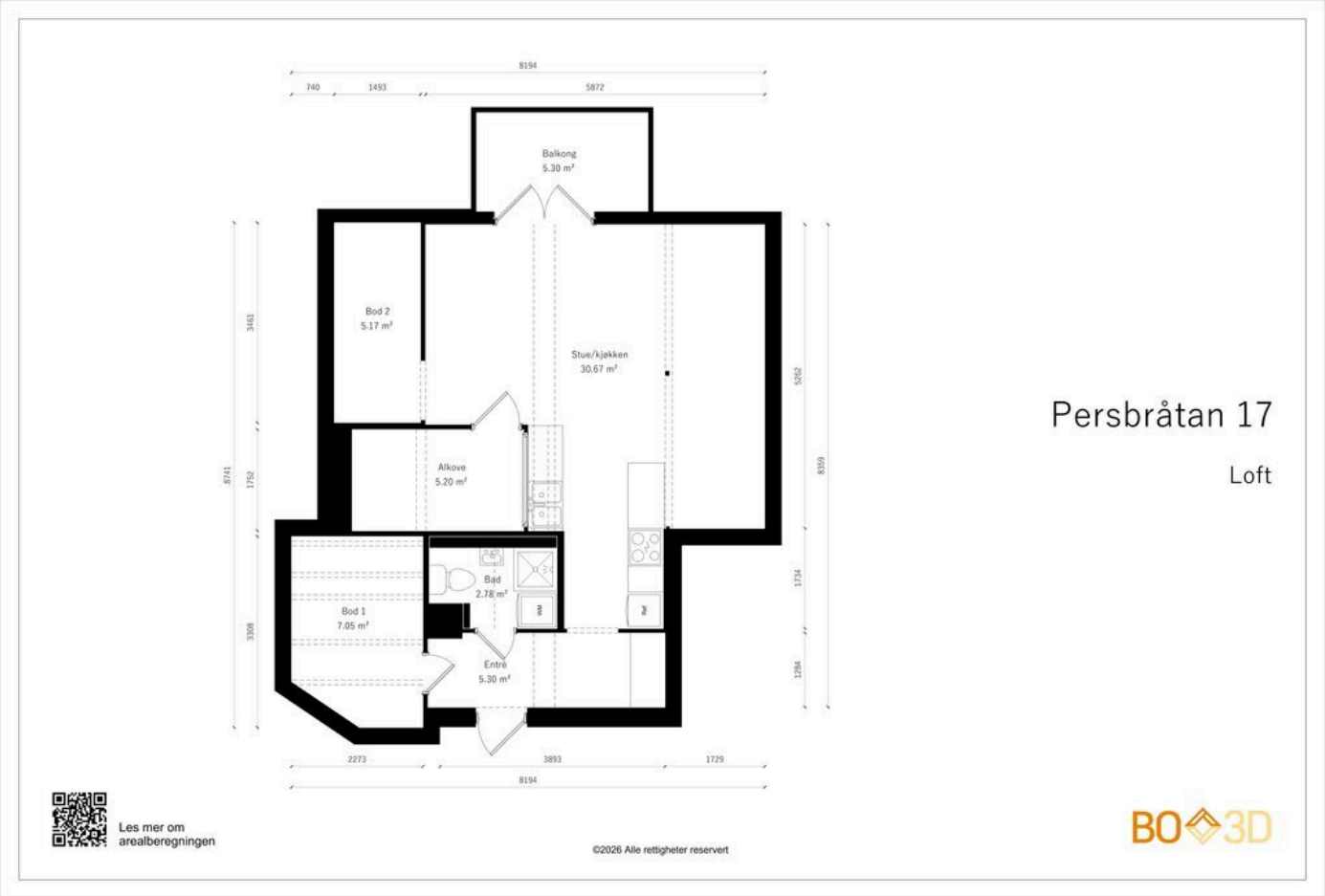
Kort fortalt

Velkommen til Persbråtan 17 - En lys toppleilighet med moderniseringsbehov og solrik, sørøstvendt balkong. Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet nær marka, samtidig som den ligger sentralt. Her har man kort vei til butikker, Røa sentrum og gode kollektivforbindelser med buss og T-bane, som tar deg til Majorstuen på kun 10 minutter.

- Sørøstvendt balkong
- Parkering med oblat og lademulighet
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Oppvarming, TV og internett inkludert
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Praktisk planløsning med alkove
- Veldrevet boligaksjeselskap
- Enveiskjørt gate med lite gjennomkjøring
- Nær marka - ca. 500 m. til skiløype om vinteren
- Kort gange til kollektiv transport
- Gangavstand til butikk, treningssenter og Røa Sentrum

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm
















BOSCH


EATALY





Boligaksjeselskapet har pent opparbeidede fellesarealer, med beplantning og grønne omgivelser rett utenfor døren





Alle aksjeeiere har tilgang på 1 oblat til den private parkeringsplassen noe som er kostnadsfritt. Det er ellers gratis gateparkering i området

Ca 7 minutters gange fra boligen finner man Hovseter T-bane. T-banen tar deg til Majorstuen på ca 10 minutter



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
22-0134/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Henrik Rief

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
149 757,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 139 757,- (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))
---
3 154 407,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 163 907,- (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
5

Antall soverom
0

Arealer

BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bod, bad, stue/kjøkken, alkove
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjeselskapets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Aksjeselskapet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
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.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold fra soloppgang til ca 18:00/19:00.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, alkove, bad og bod
Bod: Kjellerbod på ca 6 kvm

Standard
Entré:
Boligen ligger i byggets 5. etasje og har adkomst fra felles trappegang. Entréen har en god størrelse og gode oppbevaringsmuligheter i skap til oppbevaring av klær og sko. Det er videre adkomst til boligens øvrige rom fra entréen.

Kjøkken:
Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning, noe som gjør rommet til et sosialt allrom. Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter og benkeplate med fliser, noe som gir kjøkkenet et særegent preg. Det er gode

oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, og god benkeplass til matlaging og tilberedning. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Stue:
Leiligheten har en god planløsning hvor arealet er godt utnyttet. De store vindusflatene og gode lysforholdene gir en fin romfølelse. Stuen er lys og innbydende med gode møbleringsmuligheter og det er fin plass til å innrede med både sofa, salongbord og mediemøblement. Fra stuen er det utgang til sørøstvendt balkong på 5 m². Selger opplyser om gode solforhold fra soloppgang til ca. 18:00–19:00. Om sommeren fungerer balkongen som en fin forlengelse av stuen. Det er god plass til å innrede med en sittegruppe, utemøbler og beplantning.

Alkove:
Fra stuen/kjøkkenet er det adkomst til boligens alkove. Alkoven har en god størrelse og kan innredes med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Den lune plasseringen under skråtaket gir en hyggelig og avskjermet soveplass.

Bad:
Flislagt bad med servantinnredning, gulvstående toalett og dusjnisje med dusjbunn og glassvegg. Det er montert skap til oppbevaring på vegg. Badet har varmekabler i gulvet som gir behagelig komfort. Det er praktisk tilrettelagt med plass og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Alle aksjeeiere har tilgang på 1 oblat til den private parkeringsplassen (kostnadsfritt). Det er ellers gratis gateparkering.
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.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Jeg har hørt at loftet er bygget ut etter opprinnelig byggeår, men kjenner ikke til detaljer rundt dette.

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?
Tilstandsrapport, 2022

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. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist skjolder rundt gjennomføring for soilrør.

Utvendig - Vindu:
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig - Balkong:
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrerte skader/råte på rekkverkspanel.

Innvendig - Overflater - Gulv:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig - Overflater - Vegger og himlinger:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Våtrom - 5 etasje (loft) - Bad - Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom - 5 etasje (loft) - Bad - Overflater, vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har sprekker. Det er registrert svertesopp i fuger.

Våtrom - 5 etasje (loft) - Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom - 5 etasje (loft) - Bad - Vanntett sjikt, membran og

sluk:
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom - 5 etasje (loft) - Bad - Ventilasjon:
Det er naturlig oppdriftsventil.

Våtrom - 5 etasje (loft) - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå 15,6% i treverk, men ikke konstatert fuktskader.

Kjøkken - 5 etasje (loft) - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:
Det er registrert mindre skader, sprekker i enkelte fliser, noe svelling og løs bunnplate/sideplate.

Kjøkken - 5 etasje (loft) - Stue/kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner - Varmtvann:
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger:
Tilstandsgrad 3: Stoppekran er ikke tilgjengelig da luke med fliser på bad er limt igjen. Tilstandsgrad 2: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tilstandsgrad 2: Det er registrert rust på rørføringer.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Badet. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre:
En gang etter 1999 ifølge tilstandsrapport fra forrige salg
Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei, ikke til min kjennskap

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.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet:
I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ved salg:
- Vaskemaskin
- Kjøleskap

Medfølger ikke ved salg:
- Tørketrommel

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
Aksjeeieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. For mer informasjon se boligaksjeselskapets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme (Radiatorer)
- 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. 6 264 kWh. Selger opplyser om at strømkostnad for forrige år var på ca 5 333,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 304,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, TV, internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, revisjon, forretningsførsel m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Altibox: 299,-
Felleskostnader: 2 102,-
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto renter: 712,-
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 190,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 937 681,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 750 722,- pr. 2024
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 14.000.000, 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Nordre Huseby Boligselskap A/S består av 152 leiligheter knyttet til aksjer, og er registrert med organisasjonsnummer 921 708 041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 32 / 588.

Aksjelaget er meget veldrevet, og har egen vaktmester som ivaretar den daglige driften og vedlikeholdet i selskapet.
I Persbråtan har du mange fasiliteter som parkering, lekeplass, store flate grøntarealer som omkranser bebyggelsen, vaskerom m.m. Hjemmeside: https://vibbo.no/nordre-huseby-boligselskap/om

Iht. årsberetning:
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.

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.

Kloakk
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.

Iht. årsberetning 2025:
-Generalforsamlingen vedtok ved årsmøtet å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
-I anledning vedtak i GF 2021 om at vinduer og balkongdører bør byttes pga elde og dårlig stand på mange har vi innhentet en teknisk tilstandsvurdering. Obos prosjekt ble engasjert og ca. 35 boliger ble befart med styret. Det foreligger nå en rapport. Ved salg av vm bolig i 2023 ble pengene overført til egen konto som tiltenkes å brukes til dette prosjektet. Det utgjør ca. 4,1 mill.
-Styret har innhentet tilbud på prosjektadministrasjon/ledelse for bytte av vinduer og balkongdører gjennom perioden. Det har stått mellom Obos Prosjekt og Aase Prosjekt as. Styret har innstilt en av disse.

Vindu/balkondør-prosjektet:
Ifølge styret jobbes det ennå med klargjøring og vil bli utført siste del av 2025 og 1 kvartal 2026. Ifølge styret har de pt. ikke landet avtale med entreprenør og avventer til de vet om og eventuelt hva de får i støtte fra Klimaetaten. Denne søknaden er ifølge styret under behandling nå, og de antar at svar på dette vil foreligge medio/ultimo oktober. Det vil ifølge styret måtte foretas låneopptak - men pr. nå er ikke det kjent med hvor mye.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2026
· Vinduer og balkongdør
2023
· Tetting/Fuktstopp i grunnmur i berørte kjellere i nr. 3B og nr. 17.
2022
· Nye kirsebærtrær langs buen og parkeringsplassen.
2021
· Nye lamper ved innganger og i oppganger.
· Maling av garasje og gjerder.
· Ny platting/grillplass på uteområder.
2020
· Fasaderengjøring.
· Montering av nye musebånd under takgesimser.
2019
· Nytt bergvarmeanlegg - Konvertering av fyringsanlegg fra oljefyrt til bergvarmepumpe og biofyringsolje.
2018
· Etablering av nye parkeringsplasser for bensin/diesel og ladbare biler.
· Maling av alle vinduer.
· Skifte av vinduer og dør alle loftsleiligheter.
2017
· Maling vaskerom i oppg. 3.
2014
· Fasadevask.
· Maling av oppganger.
2010
· Takmaling.
2006 - 2008
· Våtromsrehabilitering.
2006
· Rehabilitering av takrenner.

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.
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. For ytterligere informasjon se aksjelagets vedtekter 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier.

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

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer. For ytterligere informasjon se aksjelagets vedtekter 2-2 Sameie i aksjer.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. For ytterligere informasjon se aksjelagets vedtekter punkt 2-1 Aksjer og aksjeeiere.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 149 757,-pr. 31.08.2026

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 2 lån i OBOS-banken. Selskapets totale lån og vilkår.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366773
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 12 766 016,-
Innfrielsesdato: 30.03.2058
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208749986
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 35 480 749,47,-
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Restsaldo: 149 757,31,-
Kapitalkostnader: 882,76,-
Ingen avtale om avdragsfrihet

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato (31.08.2026)

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. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. 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.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 550,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 893 466,-. For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 9.511 895,-

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.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i boligaksjeselskapet, vanligvis vår og høst.

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.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93638984

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 956 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Persbråtan 17 har en sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Holmen. 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. 350 meter til Persbråten skoles kunstgressbane som er åpen for allmennheten utenfor skoletiden.

Fra leiligheten er det 400 meter til nærmeste busstopp og ca. 450 meter (ca 7 minutter) til Hovseter T-bane. Herfra kommer du deg til Majorstuen på ca 10 minutter. Det er og kort vei 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 butikker og serveringssteder knyttet til T-banen. Her finner man bl.a. Apotek 1, Coop Mega, Vinmonopolet, Kid, 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. ti minutter med bil til Frognerparken med både Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Perfekt beliggenhet for den aktive- og friluftsglade som ønsker enkel tilgang til både marka og sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Huseby Skole (Buss)
Hovseter T-bane

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus datert: 10.09.1963
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer, datert: 22.12.1989
Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert: 11.09.2000
Det foreligger ferdigattest for skifte av avløpsledning i forbindelse med rehabilitering av våtrom, datert: 21.04.2009

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:
Alkove er etablert. Ikke godkjent som soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

Pågående byggesaker i området:
Persbråtan 3 B - Innsetting av takvindu - H0401
Saksnummer: 202512668
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512668

Persbråtan 1 - 21 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202521291
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521291

Persbråtan 1 A-F - Mulig ulovlig grunnvannspumpe
Saksnummer: 202505169
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505169

Husebyjordet - Ombygging av Sørkedalsveien, flytting av gang og sykkelvei og overvannsledninger for veianlegg
Saksnummer: 202509261
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509261

Sørkedalsveien 160 - Ventilasjonsbygg og omlegging av VA-ledninger - Husebyskogen
Saksnummer: 202519411
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519411

Sørkedalsveien 160 - Tunnelpåhugg, riggområde, terrengarbeider, ny stikkledning og oppføring av driftsbygg - Etablering av ny vannforsyning til Oslo
Saksnummer: 202509165
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509165

Sørkedalsveien 167 - Oppføring av skolebygning og støyskjerm - Huseby skole
Saksnummer: 202512500
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512500

Gnr. 32 bnr. 3 ved Makrellbekken T-banestasjon - Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål
Saksnummer: 202504240
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504240

Ved Makrellbekken - Oppføring av bygg, t-banestasjon - Foreløpig sak
Saksnummer: 202504337
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504337

Øvre Smestadvei - Vesentlig terrenginngrep - Etablering av sykkelstier
Saksnummer: 202511782
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511782

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Detaljregulering - Tunnel under Røa sentrum
Saksnr: 202607843

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607843

Røa Tunnel:
Røatunnelen er et planlagt veiprosjekt i Oslopakke 3, med formål om å føre gjennomgangstrafikk under bakken ved Røa-krysset og bidra til bedre trafikksikkerhet og bomiljø i området. I revidert avtale for Oslopakke 3 (24.05.2024) er det lagt til grunn at forprosjekt skal igangsettes i 2025, men endelig løsning, fremdrift og eventuelle lokale konsekvenser avklares først gjennom videre planlegging og reguleringsprosess.

Saken gjelder: Gamle Hovsetervei 3
Saksnr: 202016695
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016695
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506867

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 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: 1,45% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 800,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 900,- 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 5. september 2026

Ansvarlig 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 17

Nabolaget Persbråten/Husebyskogen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.8 km

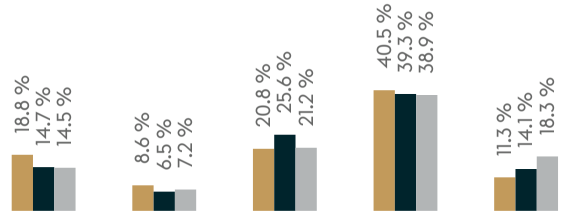
Offentlig transport

Huseby skole	Linje 2N	4 min 🚶 0.3 km
Hovseter	Linje 2	5 min 🚶 0.4 km
Hoff	Linje 13	7 min 🚗 3.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 🚗 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 9.9 km

Barnehager

Huseby barnehage (0-5 år)	202 barn	9 min 🚶 0.7 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år...	18 barn	9 min 🚶 0.7 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år)	29 barn	9 min 🚶 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 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Øvre Smestad Vel, fotball gres...	5 min
Persbråten videregående	5 min
SATS Njårdhallen	10 min
Hovseter Velvære	11 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 17 , 0770 OSLO

OSLO kommune

gnr. 32, bnr. 588

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2617 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AZ6721

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 17 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport 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. Yttertaket har ukjent tekking. 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.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

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 H0402

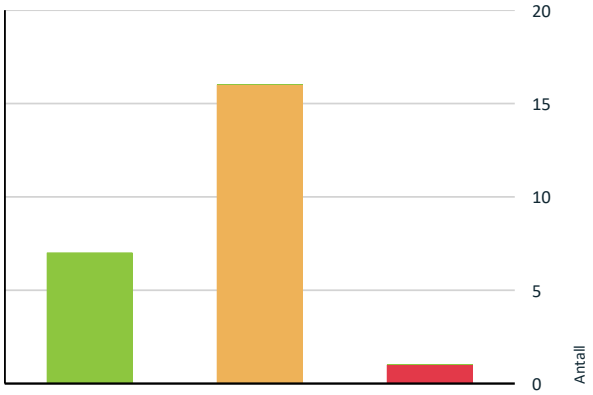
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Alkove er etablert. Ikke godkjent som soverom.

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



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

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 H0402

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvann	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 5 etasje (loft) > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5 etasje (loft) > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 etasje (loft) > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5 etasje (loft) > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5 etasje (loft) > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 etasje (loft) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje (loft) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5 etasje (loft) > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

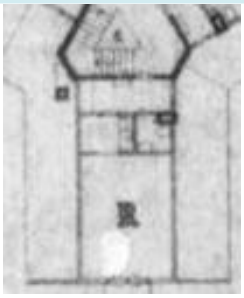
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0402



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ukjent undertaktekking.
Det er ukjent alder på taktekking, byggeår er derfor lagt til grunn for vurdering.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i treverk, undertak av rupanel.

Inspeksjon av konstruksjonen er kun mulig gjennom bod.
Lufting av den lukkede konstruksjonen er ukjent. Vurdering av lukket konstruksjon er ikke mulig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjolder rundt gjennomføring for soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjolder rundt gjennomføring for soilrør, da dette kan indikere fuktinntrengning. Dersom det påvises lekkasje, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og skjolder rundt soilrør.

TG 2 Vindu

Beskrivelse

Vindu med karm og ramme i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

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

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2018. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Omtrent sør-østvendt balkong på 5 kvm med utgang fra stue/kjøkkem. Gulv på balkong dekket med plastheller.

Balkongen er utstyrt med: Belysning.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrerte skader/råte på rekkverkspanel.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Skadet eller råttent rekkverkspanel bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av treverk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen ytterligere skader på balkongen.



Råte i panelbord

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 3-stas parkett og laminat.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. 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:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt strie.
Himling med malt strie.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. 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:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Løs strie over kjøkkenventilator

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Tilstandsrapport

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. 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.

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

5 ETASJE (LOFT) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2007 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

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

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har sprekker.
• Det er registrert svertesopp i fuger.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Slike 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.

• Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilasjon. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å redusere fuktbelastningen.

• 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.



Sprekker i fuger



Svertesopp



Sprekk i flis

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Videre bruk av dusjbunn eller montering av dusjkabinett før oppussing anbefales.

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent, og det er eldre soilsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 14 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Videre bruk av dusjbunn eller dusjkabinett anbefales.



Sluk



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Glassbyggerstein i dusjsonen

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjbunn/vegg og opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig oppdriftsventil.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

5 ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Hulltaking:
Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Kjøkken
Synlig konstruksjonsoppbygning: Gips, treverk, gips

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå 15,6% i treverk, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



Fuktmåling

KJØKKEN

5 ETASJE (LOFT) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med fliser.
Veggflater over benkeplate med malt strie og fliser.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mindre skader, sprekker i enkelte fliser, noe svelling og løs bunnplate/sideplate.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas lokal utbedring av svelling/løs bunnplate eller sideplate for å hindre videre forringelse og eventuelle følgeskader.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.



Løs bunnplate



Sprekker i fliser

5 ETASJE (LOFT) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom ventil i yttervegg.

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
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. 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 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannledninger av plast og kobberør.

Tilstandsrapport

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 rørføringe er skjult.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 3: Stoppekran er ikke tilgjengelig da luke med fliser på bad er limt igjen.
- Tilstandsgrad 2: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tilstandsgrad 2: Det er registrert rust på rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier at det er ukjent hvor stoppekran er plassert.

Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Etablering av intern stoppeventil må utføres.

- Stoppekranen må gjøres tilgjengelig ved å åpne eller etablere en ny inspeksjonsluke.

Konsekvensen av utilgjengelig stoppekran er at vannet ikke raskt kan stenges ved lekkasje eller skade, noe som øker risikoen for omfattende vannskader.

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rust på rørføringer bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre korrosjon, da dette kan føre til vannskader og redusert levetid på rørsystemet. Skjulte rør bør også vurderes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Rustmerker på rørføringer

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

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 veggventil i stue.

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

TG 2 Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvannsbereder innbygget i kasse i bod.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken.

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

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/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

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:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Badet. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: En gang etter 1999 ifølge tilstandsrapport fra forrige salg

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei, ikke til min kjennskap

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

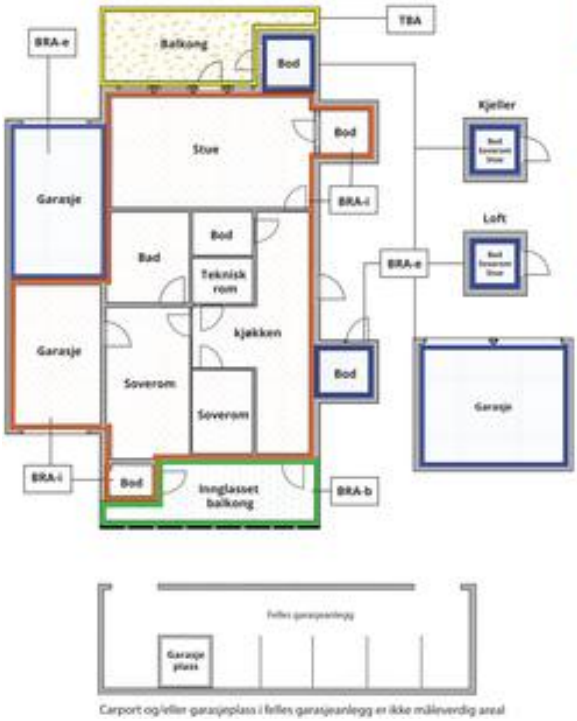
Hva er måleverdig areal?

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 H0402

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
5 etasje (loft)	35			35	5	24	59
Kjeller		6		6			6
SUM	**35**	**6**			**5**	**24**	**65**
SUM BRA	**41**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje (loft)	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, alkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige 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.

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: 427

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Alkove er etablert. Ikke godkjent som soverom.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Henrik Rief	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 17

Hjemmelshaver
Nordre Huseby Boligselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Nordre Huseby Boligselskap AS	921708041		

Innskudd, pålydende mm

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Rief	9578-5997-4-3231281	2026-09-02 09:17:03

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
22-0134/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Persbråtan 17, 0770 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Henrik Rief

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2025

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

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

Nei

---

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: Jeg har hørt at loftet er bygget ut etter opprinnelig byggeår, men kjenner ikke til detaljer rundt dette.

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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

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

Nei

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?

Nei

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? Tilstandsrapport, 2022

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?

Nei

---

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: 22-0134/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Rief	**2026-09-02**

Identifikasjon

Henrik Rief

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0134/26 . Vår ref.: 0178-1-427 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordre Huseby Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921708041
Aksjonær:	Rief, Henrik
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	427
Aksjeboenhetsnumer:	00129
Adresse:	Persbråtan 17, 0770 OSLO
Aksjenummer:	821-824
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. Dette kan gjøres 2 ganger pr år/halvårlig. 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.

Laget har ca 110 umerkede park. plasser og 1 garasje. Av disse er ca 16 el-bilplasser. Samtlige plasser vil være er tilgjengelige for beboere med oblat. Det gis kun en oblat per leilighet.
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. Eierskifte har fullmakt til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer på vegne av styret, dette skal derfor sendes sammen med eierskiftemeldingen til avdeling Eierskifte, ikke til 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:	5,65%
Restsaldo:	12 766 016,00
Innfrielsesdato:	30.03.2058
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
Ingen avtale om avdragsfrihet	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208749986
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	35 480 749,47
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
Ingen avtale om avdragsfrihet	

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: 3 304,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto renter	712,29	
Lån nr: 9820874998; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	190,75	
Altibox	299,00	
Felleskostnader	2 102,00	

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:	697,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 597,-
Annen formue:	28 550,-
Gjeld:	115 191,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366773
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Ingen avtale om avdragsfrihet	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208749986
Restsaldo:	149 757,31
Kapitalkostnader:	882,76
Ingen avtale om avdragsfrihet	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 757,31,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

enova

Energiattest



Adresse **Persbråtan 17, 0770 OSLO**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344796**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80089465**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **588**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **237,41**

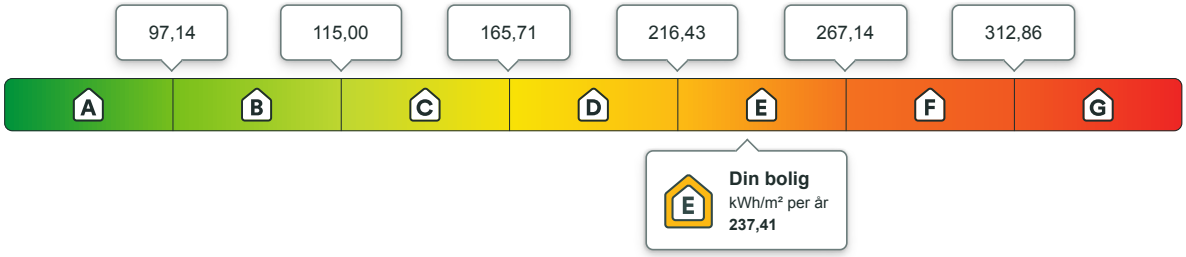
Persbråtan 17, 0770 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
15 653,38	**237,41**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Persbråtan 17, 0770 OSLO

Detaljering

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

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

Persbråtan 17, 0770 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 178
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til generalforsamling i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for generalforsamlingen:
12. mai 2025 kl. 18:00, Persbråtan skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. IN - ordning
8. Kontinuitet i nuværende og tidligere styrets job
9. Åpne for grilling med gass/strøm på balkong
10. Sykkelrampe
11. Fellesvaskeri - oppussing
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomite

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.

Forslag til vedtak

Kine Arnestad, OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine Arnestad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport fra styret i Nordre Huseby Boligselskap.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

IN - ordning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Nordre Huseby Boligselskap A/S må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- pr lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

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 gjennom-føre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 8

Kontinuitet i nuværende og tidligere styrets job

Forslag fremmet av:
Bente Mikkelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange gjør en stor innsats utenom oppsatte dugnads dage- som ofte er for sent eller tidlig - eller ikke tilstrekkelig til å ivareta inne og utearealer.
Det oppleves ofte veldig tilfeldig hva styret bestemmer, og hvordan der indhentes informasjon, følges opp eller mangel derpå.

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. Dette 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

---

Sak 9

Åpne for grilling med gass/strøm på balkong

Forslag fremmet av:
Marius Støvre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er opp til det enkelte borettslag eller sameie å bestemme regler for grilling på balkongen. Det fins ingen lover eller regler som omhandler grilling, verken i borettslagsloven eller eierseksjonsloven.

De fleste godtar bruk av elektrisk grill eller gassgrill fordi man i større grad kan kontrollere varmen.

I de tilfeller hvor det forbys, er det gjerne snakk om vernet bygg.

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.

Sak 10

Sykkelrampe

Forslag fremmet av:
Jennifer Lundin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå som t-banen har stengt på deler av strekningen inn til sentrum er det flere i vår oppgang som har begynt å sykle. Et par stykker inkludert oss har tunge elsykler som er vanskelige og tungvinte å bære opp fra kjelleren. Vi lurte derfor på om det er mulig å installere en sykkelrampe opp fra kjelleren til de oppgangene som ønsker det.

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 dette. Dersom vedtaket blir godkjent vil styret legge det inn som en del av neste års budsjett.

Sak 11

Fellesvaskeri - oppussing

Forslag fremmet av:
Lena Karina Friden Berggren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 event malingsartikler.

En ren shape up uten store kostnade

Forslag til vedtak

Styret er positiv til å dekke utstyr, maling etc dersom en dugndsgjeng ønsker å gjennomføre dette.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det er ikke mottatt noen kandidat til ny styreleder. Åse Svartis Cristiansen stiller derfor som ny styreleder, kun for ett år.

Innstilling

Valgkomiteen har følgende innstilling:

Jonas S Andersen (39) – foreslått som styremedlem
Jonas jobber som investeringsrådgiver i Storebrand Private Banking og har tidligere vært styremedlem både i en bank og i et sameie. Han har også erfaring fra OBOS, noe som gir god innsikt i boligforvaltning og styrearbeid.
Med sin bakgrunn tilbyr Jonas solid kompetanse innen økonomi, bank og forvaltning – verdifullt i styresammenheng. Han beskriver seg selv som handy og løsningsorientert, og er vant til å ta tak i praktiske oppgaver når det trengs.

Jonas bor i Boligselskapet med sine to døtre på 5 og 7 år. På fritiden trives han med landeveissykling og trening, og er opptatt av et godt og trygt bomiljø for både voksne og barn.

Ernst R. Berggren (69) – foreslått som styremedlem
Ernst er pensjonist med bred bakgrunn fra både offentlig og privat sektor. Han er utdannet gjennom Forsvaret, Politihøyskolen og Handelshøyskolen BI, og har jobbet i det private næringsliv i 37 år. De siste årene før pensjon var han daglig leder i Lydrommet AS. Ernst har god erfaring med ledelse, struktur og økonomi, og har et oppriktig engasjement for bomiljø og fellesskap.

Lena Fridén Berggren (65) – foreslått som varemedlem kan komme kun i styre om Ernst ikke kan bidra lenger. Lena er utdannet personalleder fra høyskole i Sverige og har bodd i Oslo i over 15 år. Hun jobber som mannskapsleder i Redningsselskapet, en stilling hun har hatt siden 2011. Lena har god organisasjonserfaring og er vant til å arbeide i team og med mennesker. Hun er strukturert, engasjert og ønsker å bidra til et godt naboskap.

Roller og kandidater

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

- Åse Svartis Christiansen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ernst R. Berggren
- Jonas Andersen
- Jostein Granly Eriksen

  Jeg er en ung gutt med mye pågangsmot. Både privat og i jobb. Jeg har bodd her i 6 mnd, og tror jeg kan komme inn med friske øyne på hva som er bra og hva som kan endres. Jeg er opptatt av kostnader (hvordan kan vi evt få dette ned) sørge for at alle som bor her har det trygt og godt. Jeg ønsker selv og bo i verdens fineste borettslag, men da tror jeg man trenger mennesker med nye øyne og ønsker.

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

- Lena Fridén Berggren

Sak 13
Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Årsrapport fra styret i Nordre Huseby Boligselskap - 2024

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder; Åse S.Christiansen
Styremedlem, Kamilla M. Kaspersen
Styremedlem, Kristin Hjelseth
Styremedlem, Vebjørn Hagen Friis

Varamedlem, Lars Erik Wiklund

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter i tillegg til 2 arbeidsmøter, 2 budsjettmøter og 4 styrets time (medlemmer i styret har sittet tilgjengelig for drop in i styrerommet)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Gjennomføring av vår og høstdugnad. Vårdugnad har noe større oppmøte enn på høsten, men ikke så mange som stiller. Generelle oppgaver som må gjøres er fordelt ut fra sesong og vi ønsker å spare boligselskapet for kostnader som vi ellers måttet fått firmaer til å utføre.

- Det er startet opp igjen med utleie av frysere i fryserommet i nr. 21. Vi har fått montert nøkkellås ved inngang til dette. Tiltaket har blitt godt mottatt.

- Det ble varslet om et mulig asbest område i skogenvi eier bak garasjen. Det var gravd ned gamle rester av byggematerialer.
  Dette fikk vi avdekket og det ble håndtert og fjernet med forsiktighet i regi med bymiljøetaten.

- Den store komposten i skogen ble hentet av firma og kjørt bort en gang i denne perioden.

- Styret har jobbet med en garantisak rundt bergvarmen. Utbedring etter fukt i yttervegger i 2 fyrrom hvor disse anleggene er. Dette gjelder i nr. 2 og nr. 4. Obos Prosjekt har bistått styret i utbedringen. Firma ble engasjert for utbedring med tetting av yttervegger og erstattet rør utvendig.

- Styret har ansvar for periodiserte sjekker rundt HMS gjennom hele året i samhandling med vaktmester. Disse er gjennomført som anbefalt.

- Styret har byttet røykvarslere og brannslukningsapparater. Alle 153 boliger er nå utstyrt med nye pulverapparat og brannvarslere. Da er det 10 år til neste bytte, pulverapparat skal sjekkes i 2030. Det er FireSafe som har hatt ansvar for byttene.

- Styret har valgt å sette opp brannvarslere i fellesarealer i tak i u.etg. Disse går på batteri så disse må byttes av vm fortløpende ved behov.

- i anledning vedtak i GF 2021 om at vinduer og balkongdører bør byttes pga elde og dårlig stand på mange har vi innhentet en teknisk tilstandsvurdering. Obos prosjekt ble engasjert og ca. 35 boliger ble befart med styret. Det foreligger nå en rapport.
  Ved salg av vm bolig i 2023 ble pengene overført til egen konto som tiltenkes å brukes til dette prosjektet. Det utgjør ca. 4.1 mill.

- Styret har innhentet tilbud på prosjektadministrasjon/ledelse for bytte av vinduer og balkongdører gjennom perioden. Det har stått mellom Obos Prosjekt og Aase Prosjekt as. Styret har innstilt en av disse.

- Det er foretatt takrennerens på de mest utsatte stedene, det er spesielt de som vender mot nord og skogen bak blokkene. Det er Grønt&Hvitt som har gjort dette.

- Det er inngått ny forsikringsavtale – fra Tryg forsikring til Gjensidige Forsikring, med oppstart desember 2024

- Det ble fornyet avtale med Grønt & Hvitt på brøyte- og klipp/stell av gress, busker og hekker på uteareale ne våre. De har sammen med styret bestemt hvor høyt hekker skal være, og det er viktig at de får overholde disse. Dette er for å få det helhetlig likt rundt på eiendommen vår og lettere å drifte.

- Det er gjennomført fasadevask på alle blokkene i løpet av mai måned. Veggene mot nord skal være innsatt med ekstra algemiddel.

- Det har oppstått e 6 vannlekkasjer grunnet gamle varmtvannsberedere. Dette er dyrt – og øker forsikringspremien.

  Vi må be om at alle som ikke kjenner til alder på egen v.v bereder om å gjøre sjekk på disse. Dette utgjør en stor del som nevnt av oppståtte skader i boligselskapet. Det er eiers ansvar å vedlikeholde/bytte disse i egen bolig. Boligselskapet viderefører egenandel til eier ved skader og til info er den pr nå kr.12.000,-.

- Det har vært 3 tilløp til kloakklekkasjer, i nr. 9, 11 og 15. Disse har blitt håndtert av Oslo Rørleggerservice, som er vår avtalepartner.

- Styret har hatt fokus på å få avklart klagene på radiatorer som ikke har fungert eller måtte bli byttet over tid. Det er byttet en del og noen har vår rørlegger fått liv i igjen.

- Ladestasjoner og lading i og rundt Charge 365 og utfordringer med ladere er en veldig stor tidstyv for flere av styrets medlemmer – og ikke minst, frustrerende for alle. Vi har hatt årlig service og utbedring på avvik. I tillegg har vi fått Minel til å bistå med hjelp og utfordringer på selve ladestolpene som eies av Zaptec. Vi har jobbet med å hente inn tilbud fra andre for om mulig å bytte leverandør for drift, men da det er tilnærmelsesvis like vilkår, har vi ikke sett det hensiktsmessig å inngå tilsvarende avtale med andre aktører.

  Det fysiske ansvaret med oppfølging/restarting etc vil fortsatt ligge på styret og boligselskapet. Selv om vårt anlegg anses som gammelt teknologisk, så er det forventet at anlegget fortsatt skal holde en del år til. Boligselskapet bør legge inn i budsjett på sikt om bytte til nyere anlegg. Inntekter for lading må gå til drift og utbedring.

- Vi har fornyet p oblat som skal gjelde for 2024 og 2025. Viktig at alle holder seg oppdatert på regler rundt hvem som kan få dette og ikke. Styret må være strenge rundt hvem som får – da det er stor pågang på både vanlig og -el-bil plassene. Fra 2026 vil det bli digital registrering/oppfølging og drift av p-plassene våre.

- Styret merker økende ressursbruk på håndtering av naboklager. Alle bør først prøve å snakke selv med nabo som er til sjenanse og ikke følger husordensregler. Dersom det ikke hjelper, så kan styret kontaktes. Vi må ha takhøyde for å snakke med hverandre, skape hyggelige bomiljø. Viktig å ta imot nye beboere på en god måte og kanskje veilede og henvise til våre regler.

- Det har oppstått vannlekkasje fra 2 piper på tak i nr. 2. Dette er kostnad som vi må dekke selv, pga elde. Det har vært utfordrende å få noen til å utbedre dette, så det ble gjort i 2025, februar, men skaden og jobb med å hente inn blikkenslager startet i 2024. Det ble heldigvis ikke skader ned i bolig som ble berørt.

- Vi har måttet utbedre vegger/tak på garasje som boligselskapet eier. Ene kortveggen inn mot skogen har gitt etter og måtte rettes opp. Vaktmester Boie har utført utbedringen.

Styret har hatt ca. 360 henvendelser via vibbo og rundt 980 mail til styrerommet, i tillegg til tlf. samtaler, sms og styreleders kommunikasjon med eksterne og interne.

Det er 11 boliger som har skiftet eiere i løpet av 2024 i NHBS – Velkommen til nye eiere.

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

Kamilla, Kristin, Vebjørn, Lars-Erik og Åse

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 829 759	7 599 775	8 535 000	9 371 000
Andre inntekter	3	533 813	193 210	530 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 363 572**	**7 792 985**	**9 065 000**	**9 571 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 737	-169 354	-24 675	-29 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-205 000
Avskrivninger	14, 15	-412 729	-412 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 629	-27 244	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-30 000	-28 000	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-214 825	-204 298	-215 200	-226 000
Konsulenthonorar	7	-24 913	-102 865	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 304 829	-803 693	-1 285 000	-1 255 000
Forsikringer		-565 865	-484 461	-533 000	-508 000
Kommunale avgifter	9	-1 654 242	-1 414 831	-1 651 100	-1 882 000
Energi/fyring	10	-852 349	-847 796	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-734 148	-720 376	-725 000	-754 000
Andre driftskostnader	11	-658 238	-670 937	-504 500	-671 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 664 503**	**-6 061 583**	**-5 978 475**	**-6 366 500**
DRIFTSRESULTAT		**2 699 069**	**1 731 402**	**3 086 525**	**3 204 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	171 136	78 286	0	0
Finanskostnader	13	-2 404 094	-2 054 006	-2 345 000	-2 381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 232 958**	**-1 975 720**	**-2 345 000**	**-2 381 000**
ÅRSRESULTAT		**466 110**	**-244 317**	**741 525**	**823 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		466 110	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-244 317		

NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 204 219	40 616 947
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	2	4
Vedlikeholdskonto	16	4 157 851	3 932 187
SUM ANLEGGSMIDLER		**44 563 072**	**44 750 138**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	254 141
Driftskonto OBOS-banken		1 479 058	789 244
Sparekonto OBOS-banken		59 753	733 796
SUM OMLØPSMIDLER		**1 538 811**	**1 777 180**
SUM EIENDELER		**46 101 883**	**46 527 318**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	170 400	170 400
Opptjent egenkapital		3 853 037	3 386 927
SUM EGENKAPITAL		**4 023 437**	**3 557 327**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	40 906 730	41 358 225
Borettsinnskudd	19	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**41 879 630**	**42 331 125**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		185 739	332 129
Skyldige offentlige avgifter		0	7 385
Påløpte renter		13 077	206 898
Påløpte avdrag		0	47 043
Annen kortsiktig gjeld		0	45 412
SUM KORTSIKTIG GJELD		**198 816**	**638 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 101 883**	**46 527 318**
Pantstillelse	20	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,24.04.2025
Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS
Åse Svartis Christiansen/s/ Vebjørn Hagen Friis/s/

Kristin Hjelseth/s/ Kamilla Marie Kaspersen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 357 716
Bad	871 356
Internett	300 960
Brannvarsling	299 727
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 829 759**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbil	166 023
Tryg Forsikring, refusjon	6 466
Salg traktor	179 999
Tryg Forsikring	173 625
Utleie	7 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**533 813**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 858
Pensjonskostnader innskudd	-4 605
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-138
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	12 114
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 737**

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 2023/2024, og er på kr 175 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 629.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 913
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 913**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-226 865
Drift/vedlikehold VVS	-149 080
Drift/vedlikehold elektro	-24 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-392 967
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-157 841
Drift/vedlikehold brannsikring	-300 372
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 481
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 500
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-73
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 304 829**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 179 032
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-474 394
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 654 242**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-439 907
Olje/Biomasse	-118 193
Strøm oljefyr el.bereder	-294 249
SUM ENERGI / FYRING	**-852 349**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Driftsmateriell	-22 718
Renhold ved firmaer	-249 703
Snørydding	-129 811
Andre fremmede tjenester	-235 225
Trykksaker	-25
Andre kontorkostnader	-1 438
Telefon, annet	-10 822
Porto	-725
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-736
Gaver	-1 195
Bank- og kortgebyr	-2 942
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-658 238**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 254
Renter av sparekonto i OBOS-banken	165 882
SUM FINANSINNTEKTER	**171 136**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-171 496
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-762 759
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-82 306
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 387 393
Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 404 094**

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

Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423	
Avskrevet tidligere år	-6 466 072	
Avskrevet i år	-412 728	
		13 757 623
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plsser		2 031 696
SUM BYGNINGER		**40 204 219**

Tomten ble kjøpt i 1957.
Gnr.32/bnr.588
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING	**-412 728**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1997	28 290	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-28 289	
		0
Strykerulle		
Tilgang 2016	17 373	
Avskrevet tidligere	-17 372	
		1
Traktor nr. 3		
Kostpris	391 250	
Avskrevet tidligere	-391 249	
Salg 2024	-1	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	30 422	
Avskrevet tidligere	-30 421	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM AVSKRIVNINGER VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**

NOTE: 16
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	170 400
fordelt på 852 aksjer à kr 200.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	
SUM AKSJEKAPITAL	**170 400**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 840 385	
Nedbetalt i år	9 159 615	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-28 213 101	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	295 461	
		-27 917 640
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 49 år.		
Opprinnelig 2009	-22 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 114 528	
Nedbetalt i år	19 085 472	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 49 år.		
Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 386 862	
Nedbetalt i år	124 048	
		-12 989 090
		-40 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**730**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-972 900**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	40 906 730
TOTALT	**41 879 630**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 204 219
Tomt	201 000
TOTALT	**40 405 219**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GAVMI-BMJS3-S4UE7-UCWUB-1FO5B-7D2E0

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 11:41:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GAVMI-BMJS3-S4UE7-UCWUB-1FO5B-7D2E0

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 178

Nordre Huseby Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mars kl. 12:00 og lukker 8. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/178

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nye husordensregler
5. Nye Vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin, Obos

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble vedtatt i GF, 7.2.23 etter behandling av innkomne saker, pkt D, at styret skulle gå gjennom og modernisere husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret mener reglene fremstår mer tydelig og definert i nytt forslag.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt

Vedlegg

1. NHB Husordensregler oppdatert 1.pdf

Sak 5

Nye Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har valgt å foreslå endring av vedtektene. De trenger å bli oppdatert og mer tydelig.

Av vesentlige endringer har vi forslag til endring hva gjelder valg av styre.

I dagens vedtekter er det kun tillatt at aksjeeiere kan ta styreverv ved valgtidspunkt. Styret foreslår som en nødvendighet at styreleder må kunne hentes eksternt.

I tillegg foreslås det å øke antall medlemmer i styret fra nå 3, til 4 styremedlemmer, 1 styreleder og 1. varamedlem.

Styret har ved forslag til endring av vedtektene, hatt fokus på mer klarhet og tydeliggjøring og lagt til nødvendige oppdatering av disse.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

Vedlegg

2. NHB Vedtekter endelig.pdf

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2008. Endret på generalforsamling 22.04.2009, 19.04.2017 og XX.XX.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 punkt

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 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, loftsgang, 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 for øvrig 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.

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

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 i gangfart.

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 branncelle r 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.

Vedtekter for Nordre Huseby Boligselskap AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling XX.XX.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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.24
Selskapsnummer: 178 **Selskapsnavn:** Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Bennin, Obos

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Nye husordensregler

Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Nye Vedtekter

Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til 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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Nordre Huseby Boligselskap A/S

Organisasjonsnummer: 921708041
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 12:00 til 8. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Kristina Bennin, Obos
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> Forslag til vedtak:
> Marianne Løvdal og Marius Viken Thomsen
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Nye husordensregler

Det ble vedtatt i GF, 7.2.23 etter behandling av innkomne saker, pkt D, at styret skulle gå gjennom og modernisere husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret mener reglene fremstår mer tydelig og definert i nytt forslag.

> Forslag til vedtak:
> Nye husordensregler vedtas samlet, slik de er fremlagt
>
> ✔ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 18
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Nye Vedtekter

Styret har valgt å foreslå endring av vedtektene. De trenger å bli oppdatert og mer tydelig.

Av vesentlige endringer har vi forslag til endring hva gjelder valg av styre.

I dagens vedtekter er det kun tillatt at aksjeeiere kan ta styreverv ved valgtidspunkt. Styret foreslår som en nødvendighet at styreleder må kunne hentes eksternt.

I tillegg foreslås det å øke antall medlemmer i styret fra nå 3, til 4 styremedlemmer, 1 styreleder og 1. varamedlem.

Styret har ved forslag til endring av vedtektene, hatt fokus på mer klarhet og tydeliggjøring og lagt til nødvendige oppdatering av disse.

> Forslag til vedtak:
> Nye vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.
>
> ✔ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av:

Kristina Bennin/s/
Protokollvitne

Marianne Løvdal/s/
Protokollvitne

Marius Viken Thomsen/s/
Protokollvitne

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.

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.

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

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).

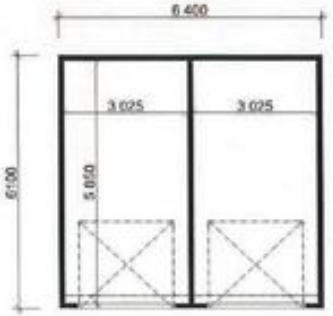
Bindende tegningsvedlegg til bestemmelsene: «Preaksepterte løsninger»

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

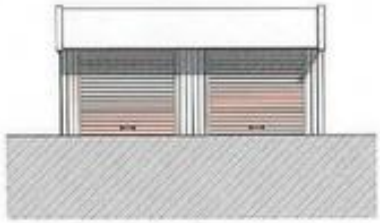
Signy Volden, bem



PLAN



SNITT



FASADE FRONT

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Snendsen 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 frittstående dobbeltgarasje. Den er basert på oppmåling av garasje i Husebygrenda 14, men er gjort noe bredere for å tilpasses dagens bilstørrelser. 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

Ändr.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasje - preakseptert variant

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Stiberd / Løken arkitekter AS
Frognerveien 4 Tlf. 22 55 34 10
0272 Oslo

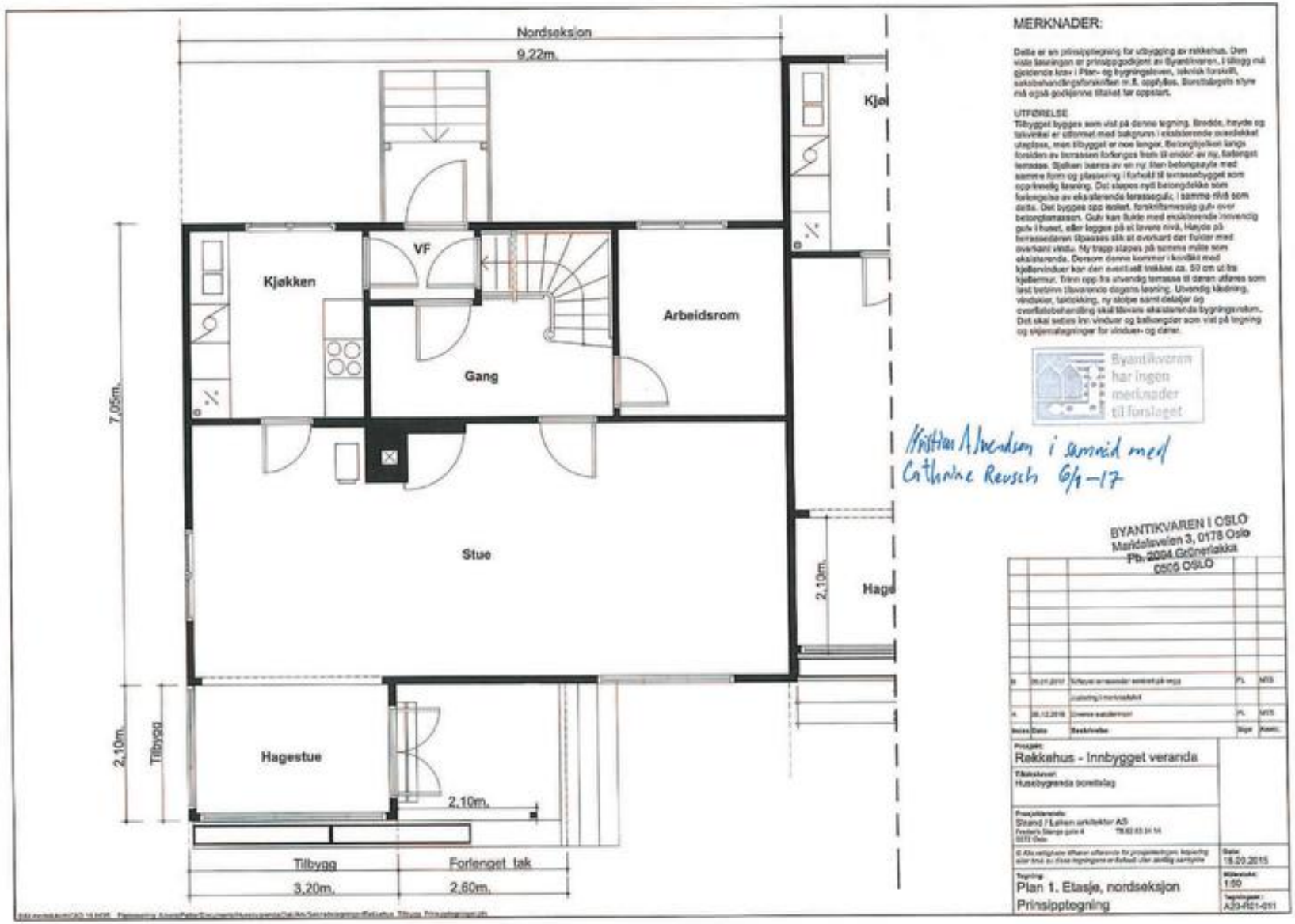
© Alle rettigheter tilhører utførende for prinsipptegningen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke

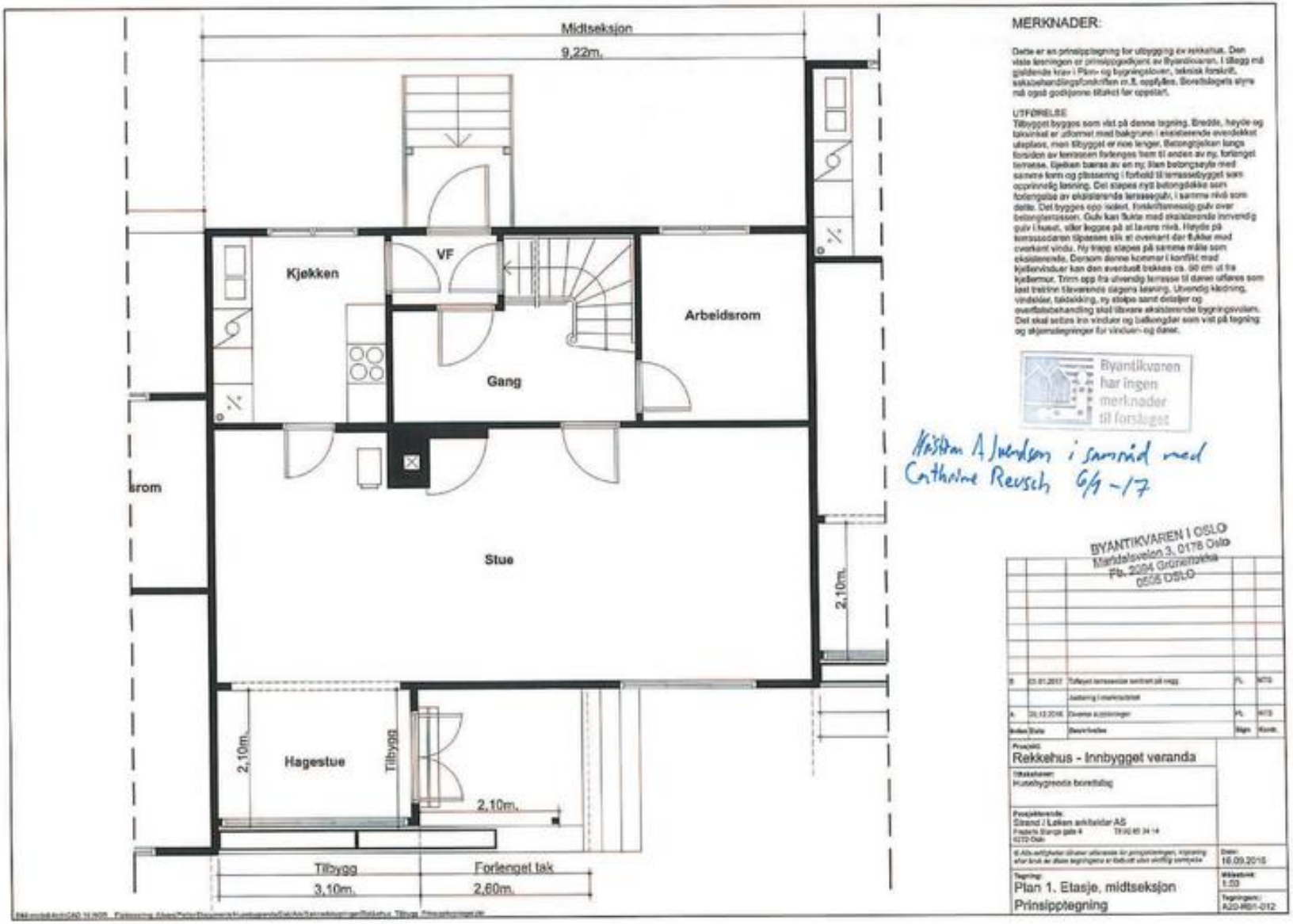
Dato:
09.12.2016

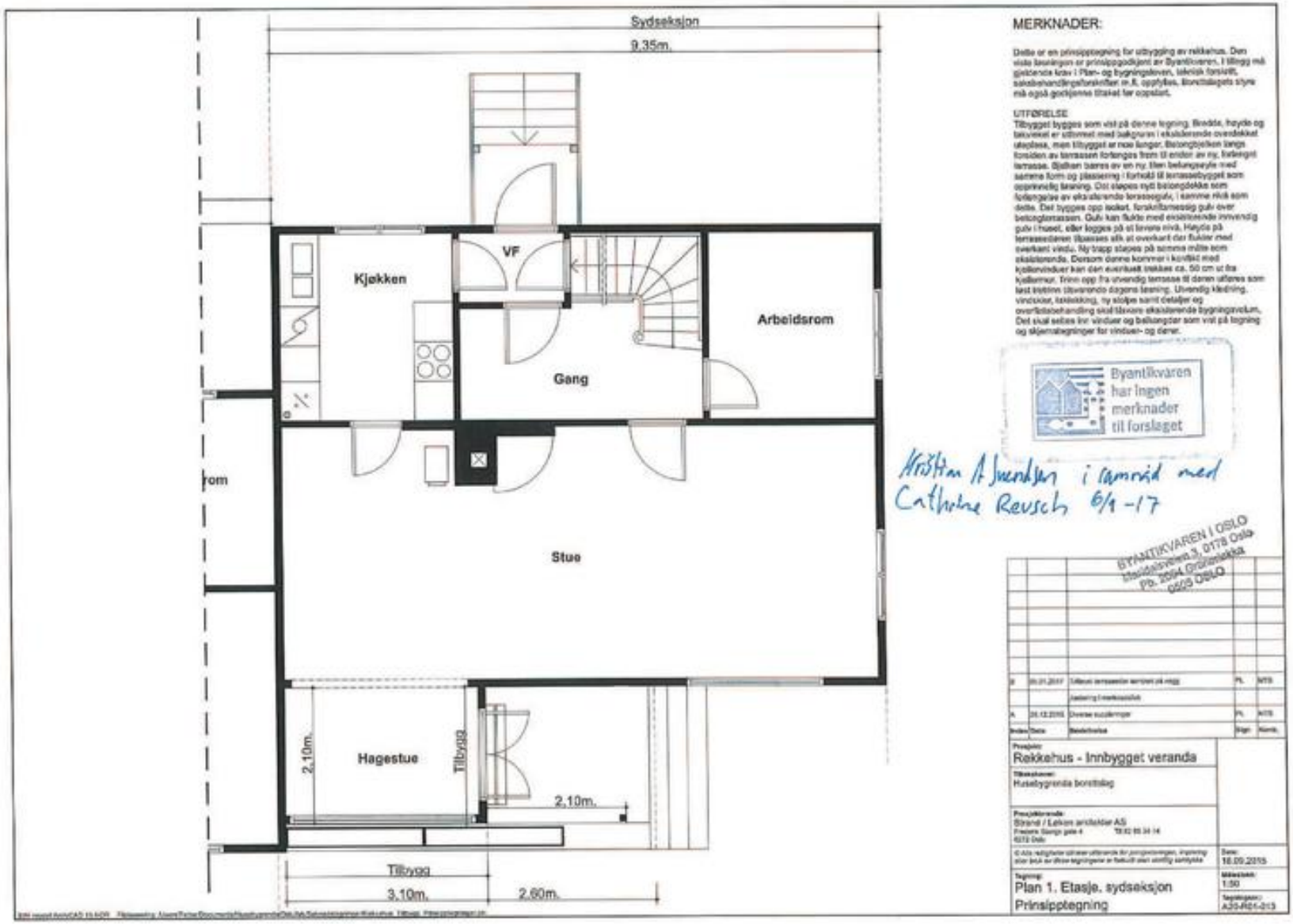
Tegning:
Tegning, garasje
Prinsipptegning

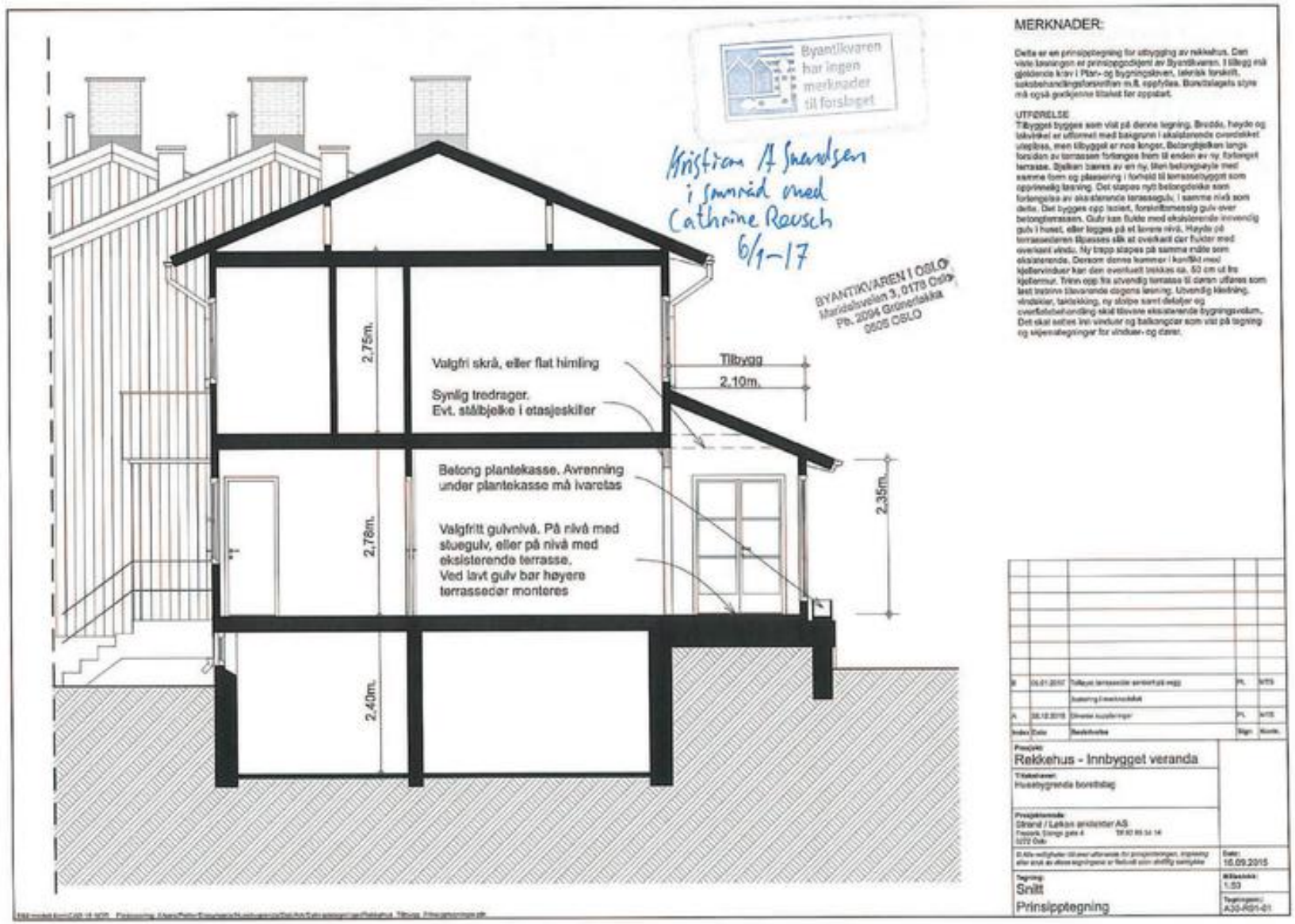
Målestokk:
1:100

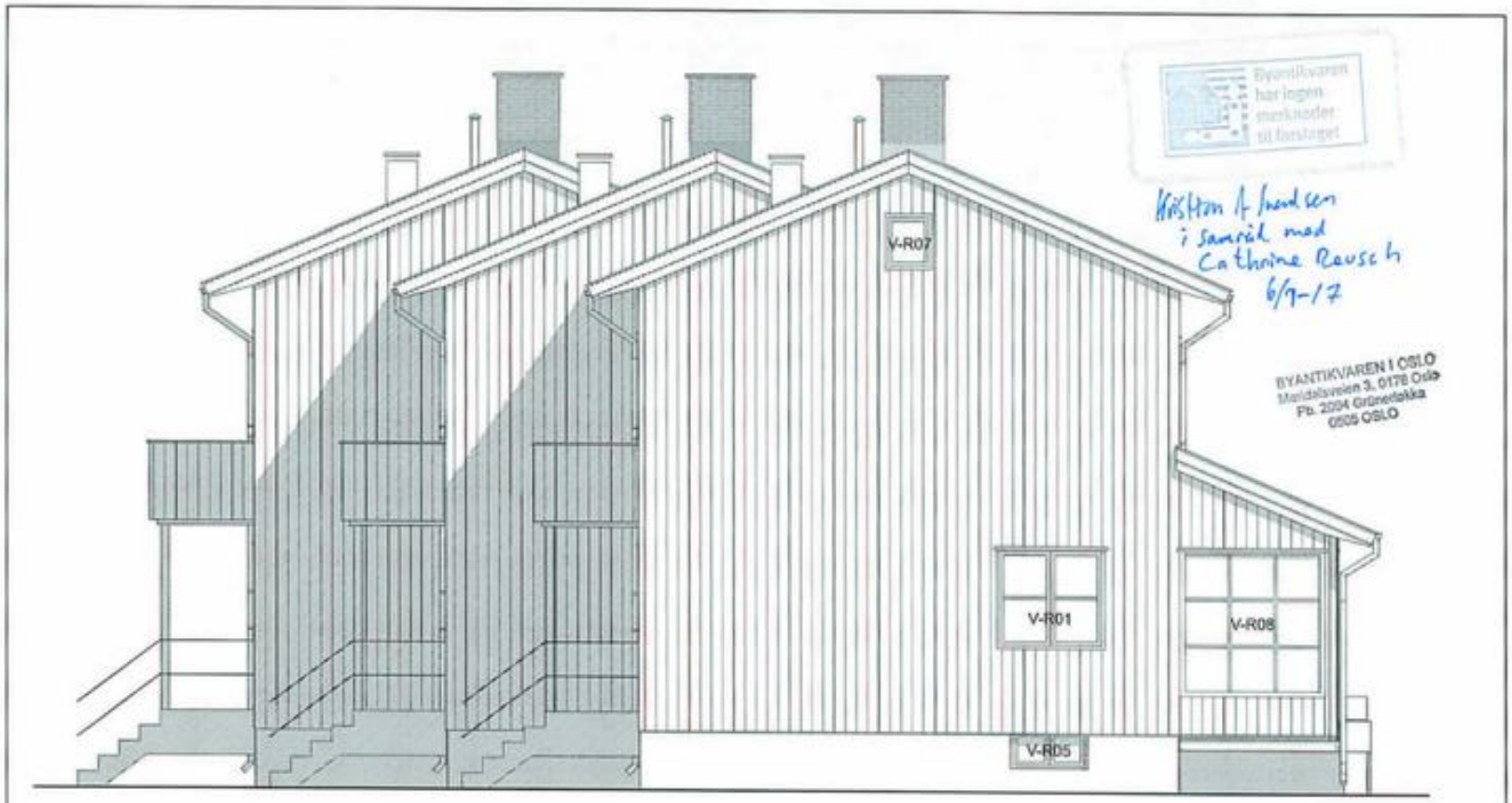
Tegningsnr.:
A20-G01


Nordseksjon
9,22m.
Kjø
VF
Kjøkken
Arbeidsrom
Gang
Stue
Hage
2,10m.
7,05m.
2,10m.
Tilbygg
Hagestue
2,10m.
Tilbygg
3,20m.
Forlenget tak
2,60m.
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. Betongtrappen langs forsiden av terrassen forlenges frem til endret av ny, forlenget terrasse. Gjelken bæres av en ny liten betongskyte 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 byggene 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 flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i kontakt 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
Rekkehus - Innbygget veranda
Husbyggerda sameilag
Steand / Løken arkitektur AS
Plan 1. Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning
18.09.2015
1:50
A30-R01-001


Midtseksjon
9,22m.
Kjøkken
VF
Arbeidsrom
Gang
Stue
Hagestue
Tilbygg
2,10m.
2,10m.
2,10m.
Tilbygg
3,10m.
Forlenget tak
2,60m.
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 taksimål 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, lav 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 byggos opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, slik 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, takbeking, ny stolpe samt dørtøjer 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
Mariaholmen 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO
B 03.01.2017 Tilbygget 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 opphavsrettslige rettigheter til prosjekteringen, utførelsen eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato:
16.09.2016
Tegning:
Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A20-HR01-012


Sydseksjon
9,35m.
Kjøkken
VF
Arbeidsrom
Gang
Stue
rom
Hagestue
Tilbygg
2,10m.
2,10m.
Tilbygg
3,10m.
2,60m.
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 ønske må også godkjennes tilrådet før oppstart.
UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er tilpasset med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lengre. Balongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges fram til endre 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 balongterrassen. 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 uisolert terrasse til døren utføres som lett trekkes tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusier, taklekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal søkes inn vinduer og ballongdør som vist på tegning og skjemabegninger for vinduer- og dører.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Stensberggata 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grønlandskka
0505 OSLO
Rekkehus - Innbygget veranda
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning
16.09.2015
1:50
A30-R01-013


Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Svendsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Idrætsbyveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlia
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. 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 overtekket 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 betongbøyle 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, forskalltomasig gulv over betongterrassen. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå. Høyde på terrassedøren åpnesses 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 last trinnin 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 vinduesdøgninger for vinduer- og dører.
2,75m.
Valgfri skrå, eller flat himling
Synlig 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 bar høyere terrassedør monteres
2,35m.
2,40m.
B 06.01.2017 Tilbygg terrassedør senket på vegg PL WTS
A 06.12.2016 Diverse nyplaceringer PL WTS
Index Dato Redaksjon 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 prinsippbygning før 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. Bevaringsgats 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, Tlf.22 43 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, 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 overbygget uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongsjiktkan langs forsiden av terrassen forlenges likns til enden av ny, forlengel terrasse. Rjetken lukkes av en ny, liten 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 trelinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusier, taldekking, ny stolpe 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

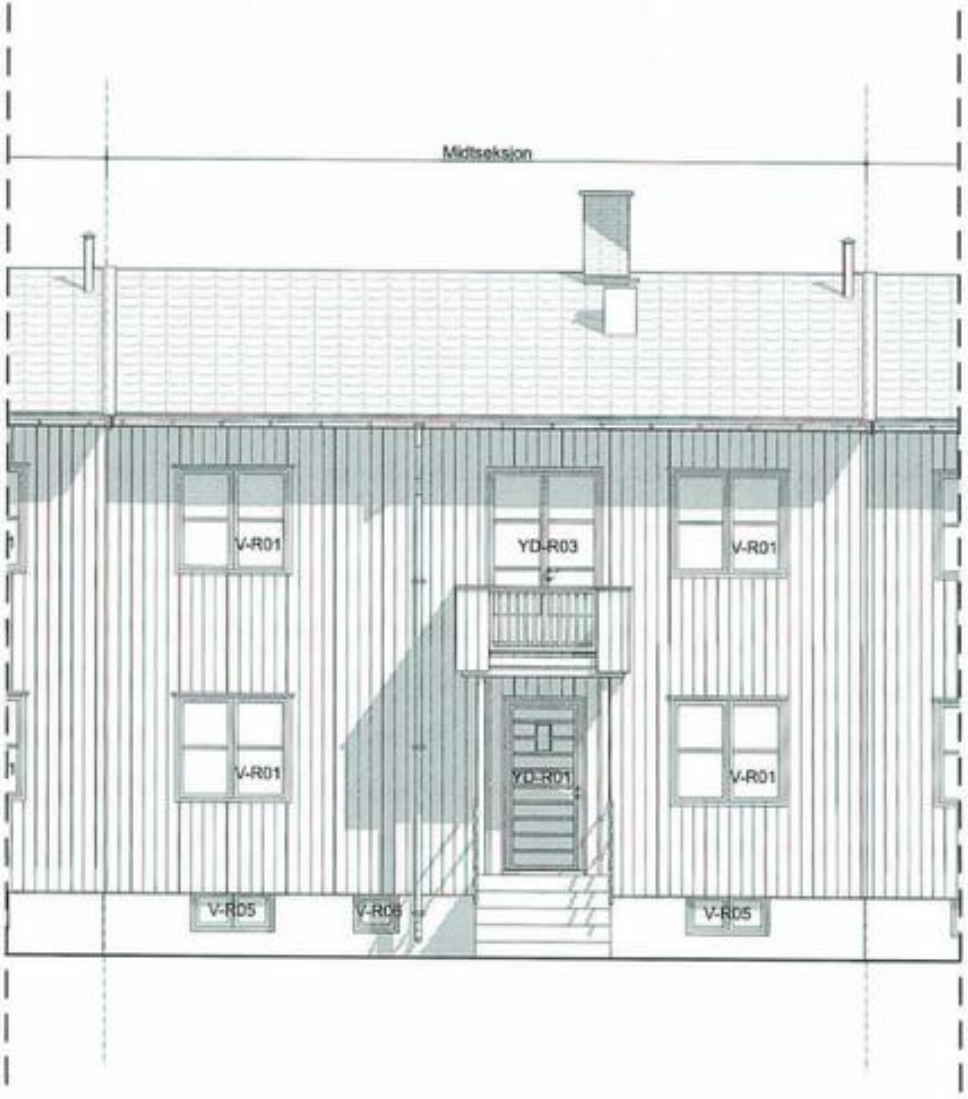
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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 bygges 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 fram 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 bygges opp isolert, forskriftsmessig gulv over betongterrassen. 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 møte/sjekket		
A	28.10.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 42 20 14
0272 Oslo

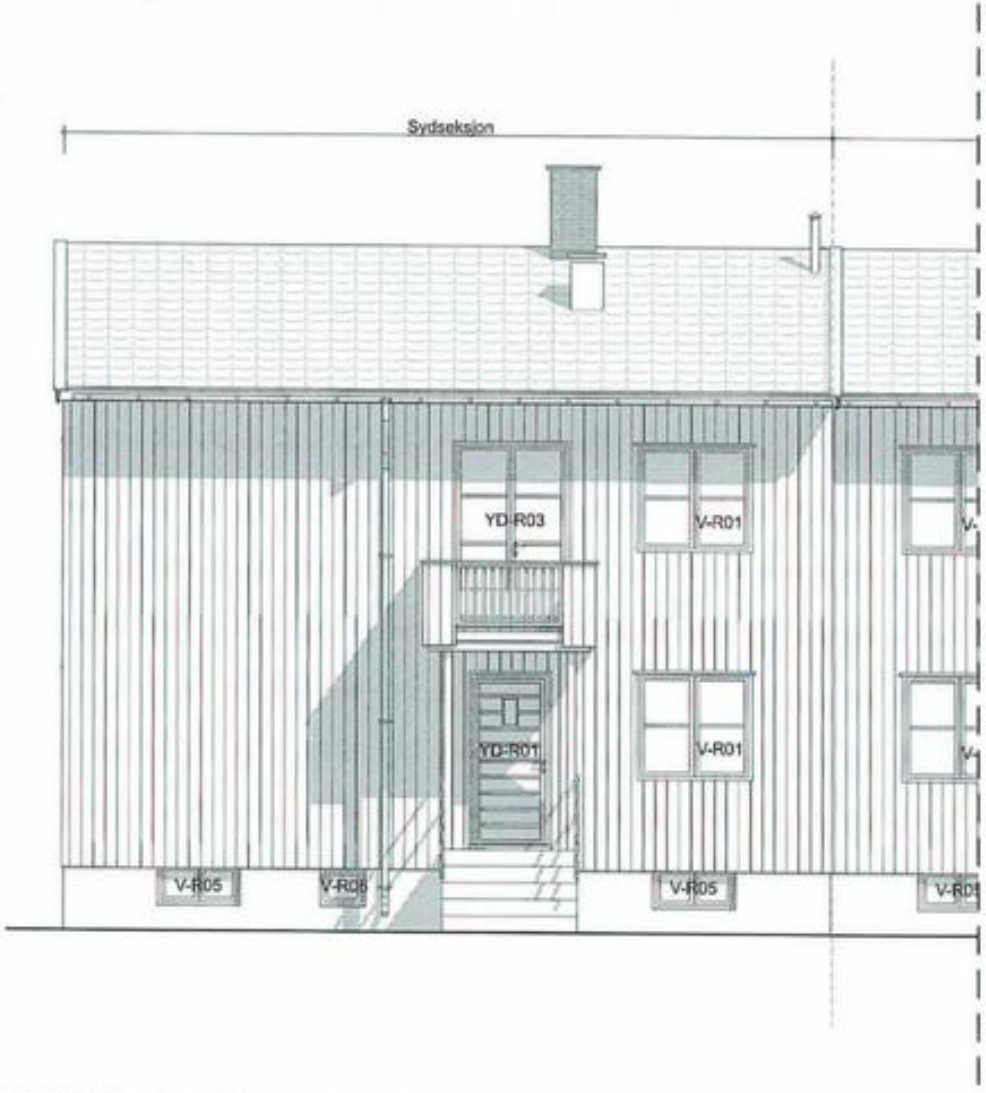
© Alle rettigheter tilfaller utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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 utepikes, 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 byggers opp isolert, flonkittsessig 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 dørene kommer i konflikt med kjellervinduer kan den overbuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Imm opp fra utvendig terrasse til døren utføres som last trebrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusbr, taktekking, ny stolpe samt overflater 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 Snendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 5, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønnåsløkka
0405 OSLO

B	09.01.2017	Tilbygget er trekassior senket på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsbrief		
A	28.10.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS
Notes:	Date:	Revision/notes	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

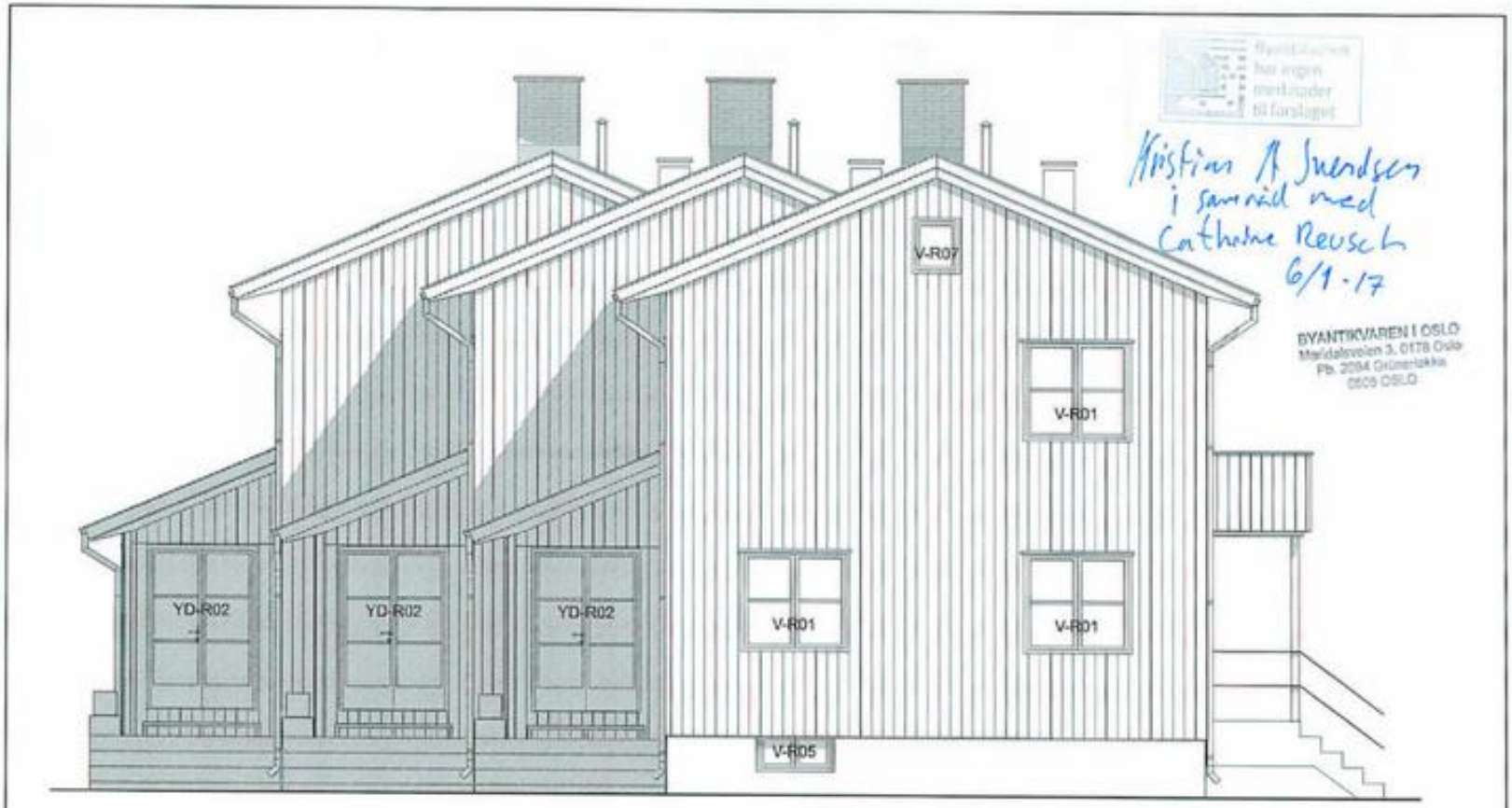
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
16.09.2016

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-R01-023



Kristian A Juendsen
i samråd med
Catherine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Meridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO

MERKNADER:

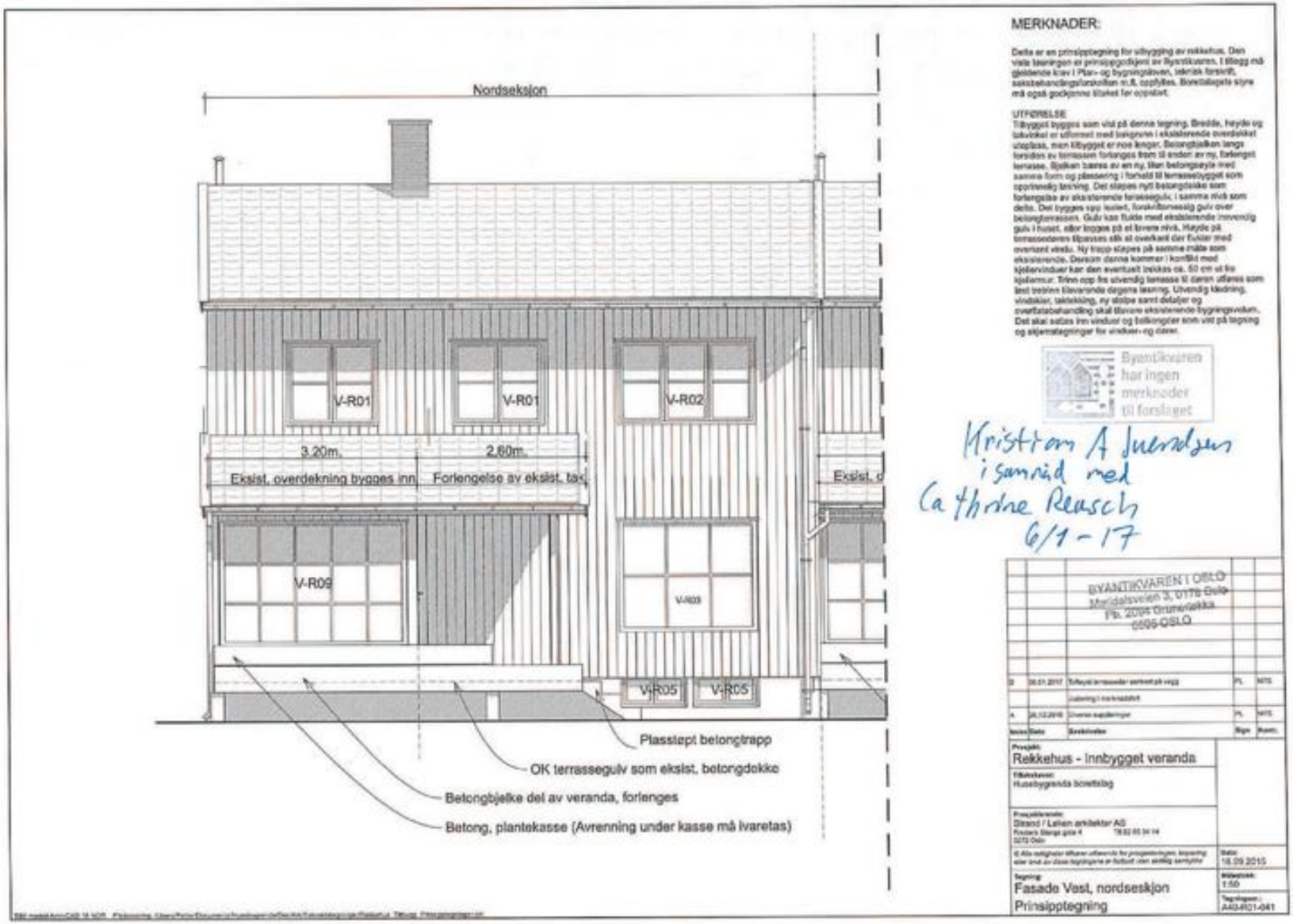
Dette er en prinsippteqning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

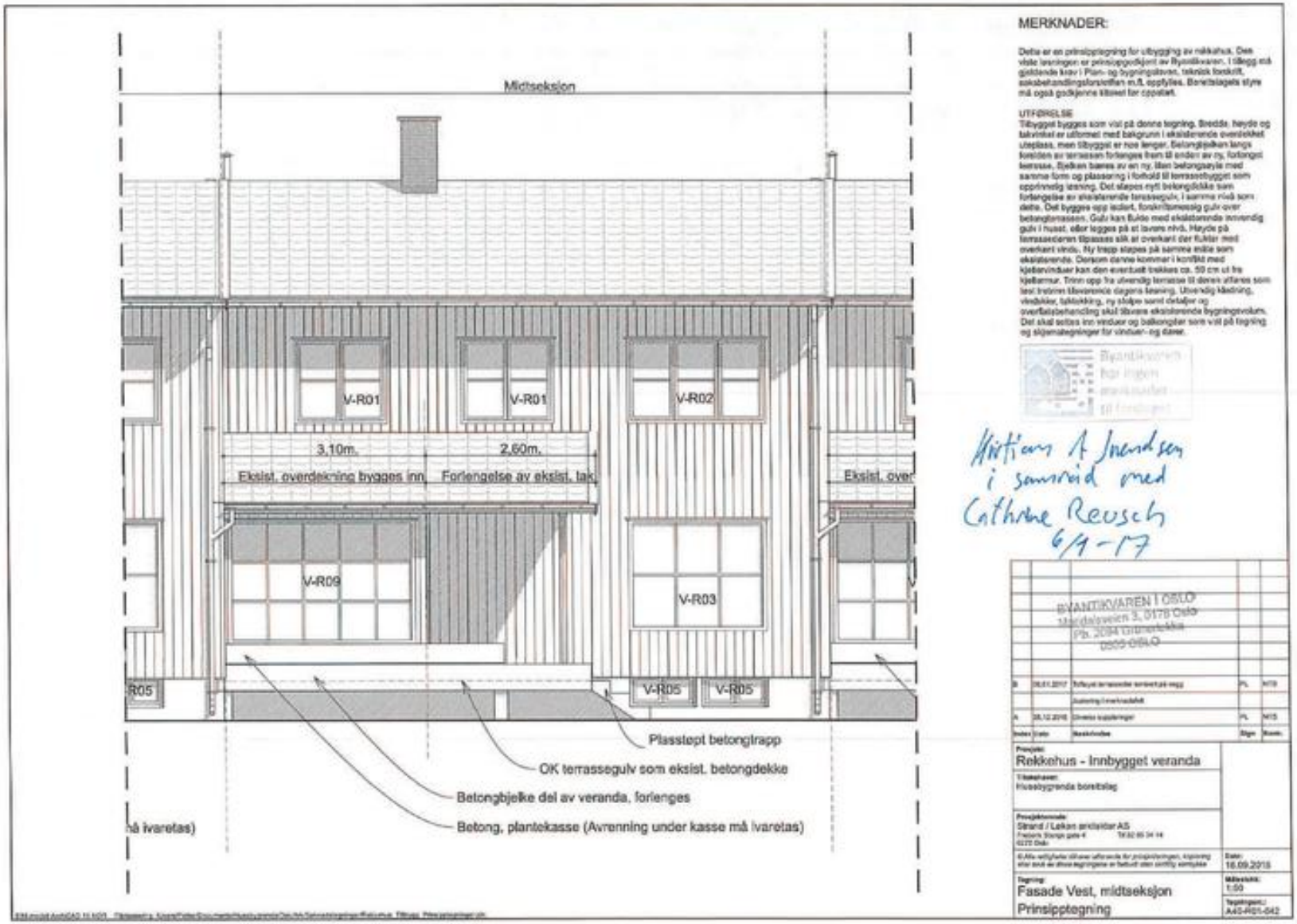
UTFØRELSE

Tilbygget byggers som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overbekkat uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelker i langs fønsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, åpningsløs langvegg. 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 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 skjemaleqninger for vinduer- og dører.

B	09.01.2017	Tilbygget terrassedør vertsatt på vegg	PL	MTE
		Justeringer i mellområdet		
A	28.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTE
Endret Dato		Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda
Tilbakehaver: Husstbygrønda 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


Nordseksjon
V-R01
V-R01
V-R02
3,20m.
2,60m.
Eksist. overdekning bygges inn
Forlengelse av eksist. tak
Eksist. o
V-R09
V-R03
V-R05
V-R05
Plasstøpt betongtrapp
OK terrassegulv som eksist. betongdekke
Betongbjelke del av veranda, forlenges
Betong, plantekasse (Avrenning under kasse må ivaretas)
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 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. Høydе 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
Myndalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2095 Grunerløkka
0505 OSLO
Prosjekt: Rekkehus - innbygget veranda
Tiltakshaver: Husbyggerida borettslag
Prosjekterende: Strand / Lahlen arkitekter AS
Dato: 16.09.2015
Tegning: Fasade Vest, nordseksjon Prinsipptegning
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: AA0401-041



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 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 forkanten 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 terrassehuset 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 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 kjøbenvindusr kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til dørene utføres som lett trekrim tilvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindusker, takbekking, ny stolpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilvarere 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. 2084 Grønlandsleira
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	06.01.2017	Tilbygg terrassedør senket på vegg	PL	HTS
		Justering i overkantdekk		
A	28.12.2016	Diverse suppleringer	PL	HTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjektansvarlig:
Strand / Løkken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 Oslo
Tlf 92 65 34 14

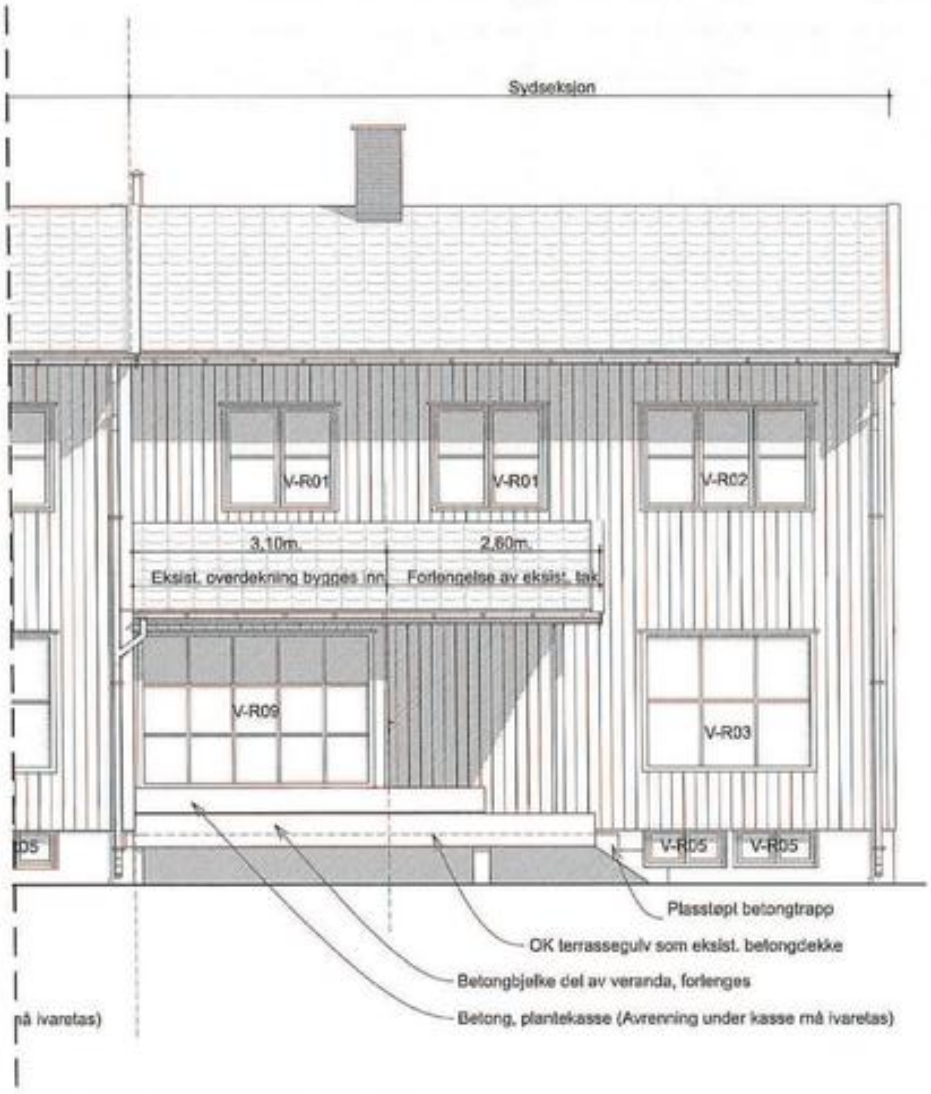
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykt samtykke

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, teknisk 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 overbygget 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 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 lett trelinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindskier, takrenner, ny stålpe samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasse eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og stjernetegninger 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	MTB
		Justering innerkvistdekk		
A	06.12.2016	Diverse supplering	PL	MTB
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

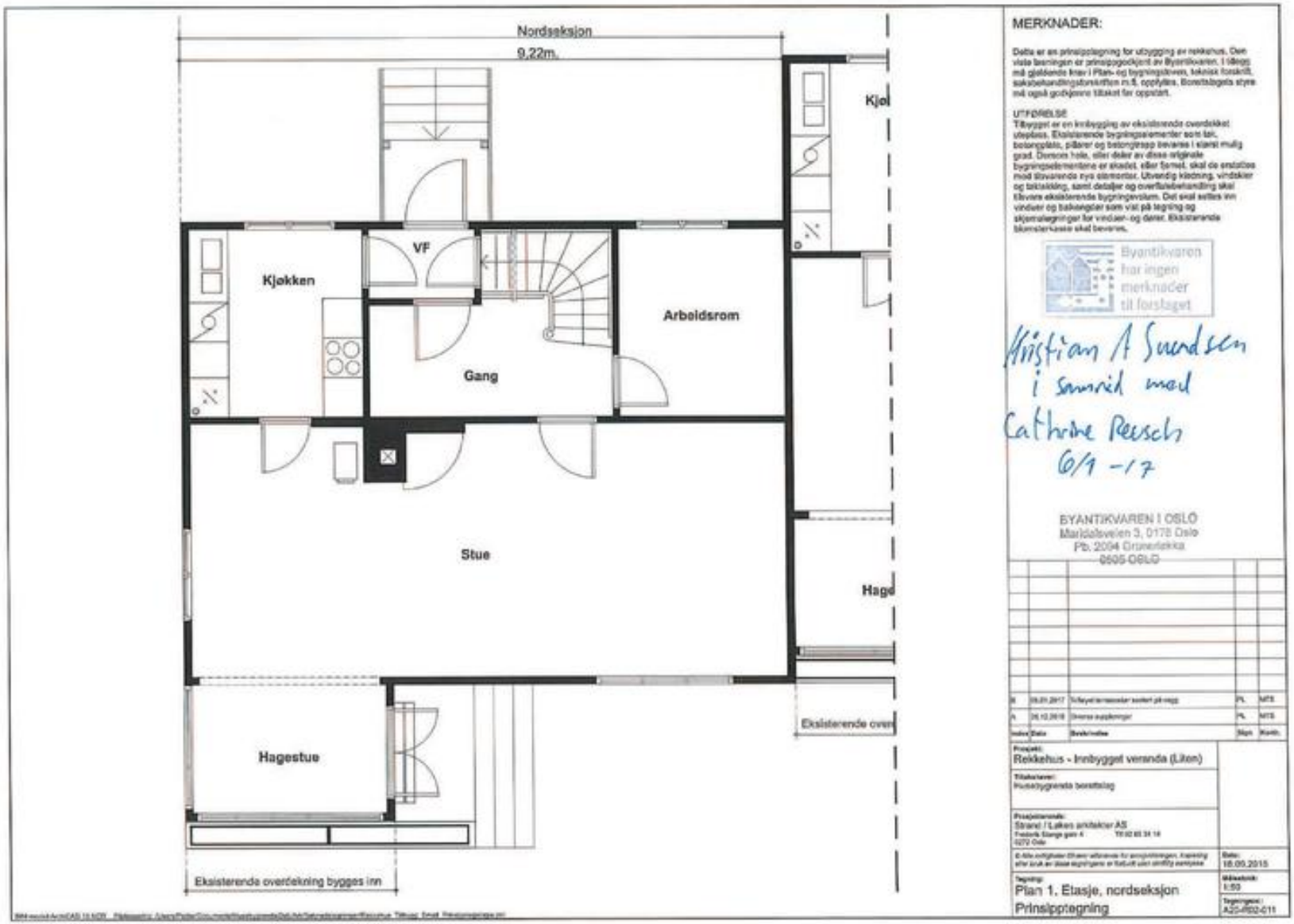
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

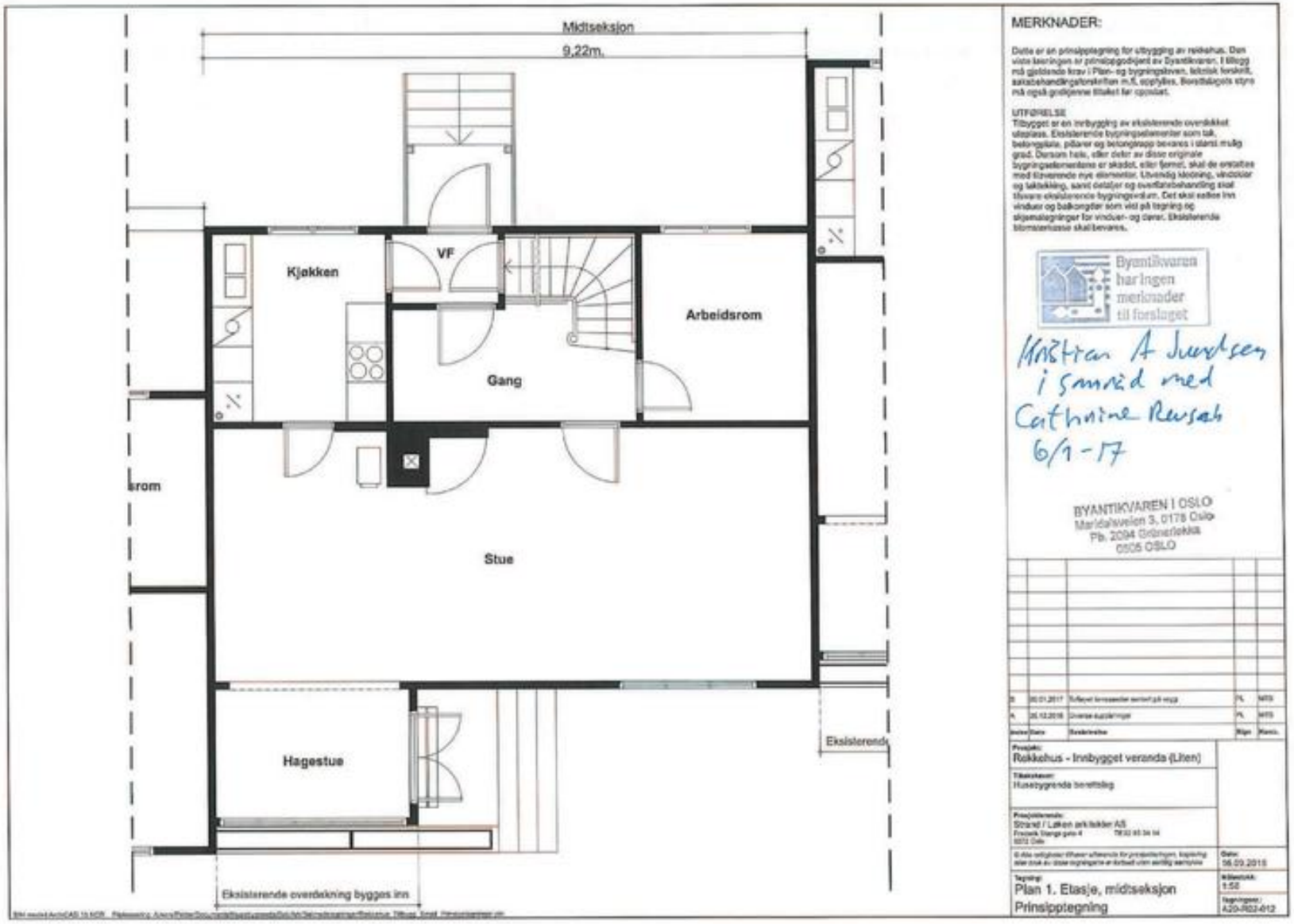
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A43-R01-043


Nordseksjon
9,22m.
Kjøkken
VF
Gang
Arbeidsrom
Stue
Hagestue
Eksisterende overdekning bygges inn
Eksisterende overd
Hage
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, 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 taklukking, 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 Reersch
6/1 -17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlandskka
0505 OSLO
B 09.01.2017 Tilbygget er tilpasset pålegg PL MTS
A 20.12.2016 Diverse suppleringer PL MTS
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt:
Rekkehus - innbygget veranda (Liton)
Tiltakshaver:
Husbyggerada borettslag
Prosjekterende:
Strand / Løkes arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.02 65 34 14
0272 Oslo
© Alle opphavs- og eiendomsrettigheter til arbeidene, kopiering eller bruk av disse opplysninger er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato:
18.05.2015
Tegning:
Plan 1. Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A2S-R02-C11



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, vinduer og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvalum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemalegninger 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 veggs	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Revisjon	Dato	Endringene	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.02 65 34 04
0272 Oslo

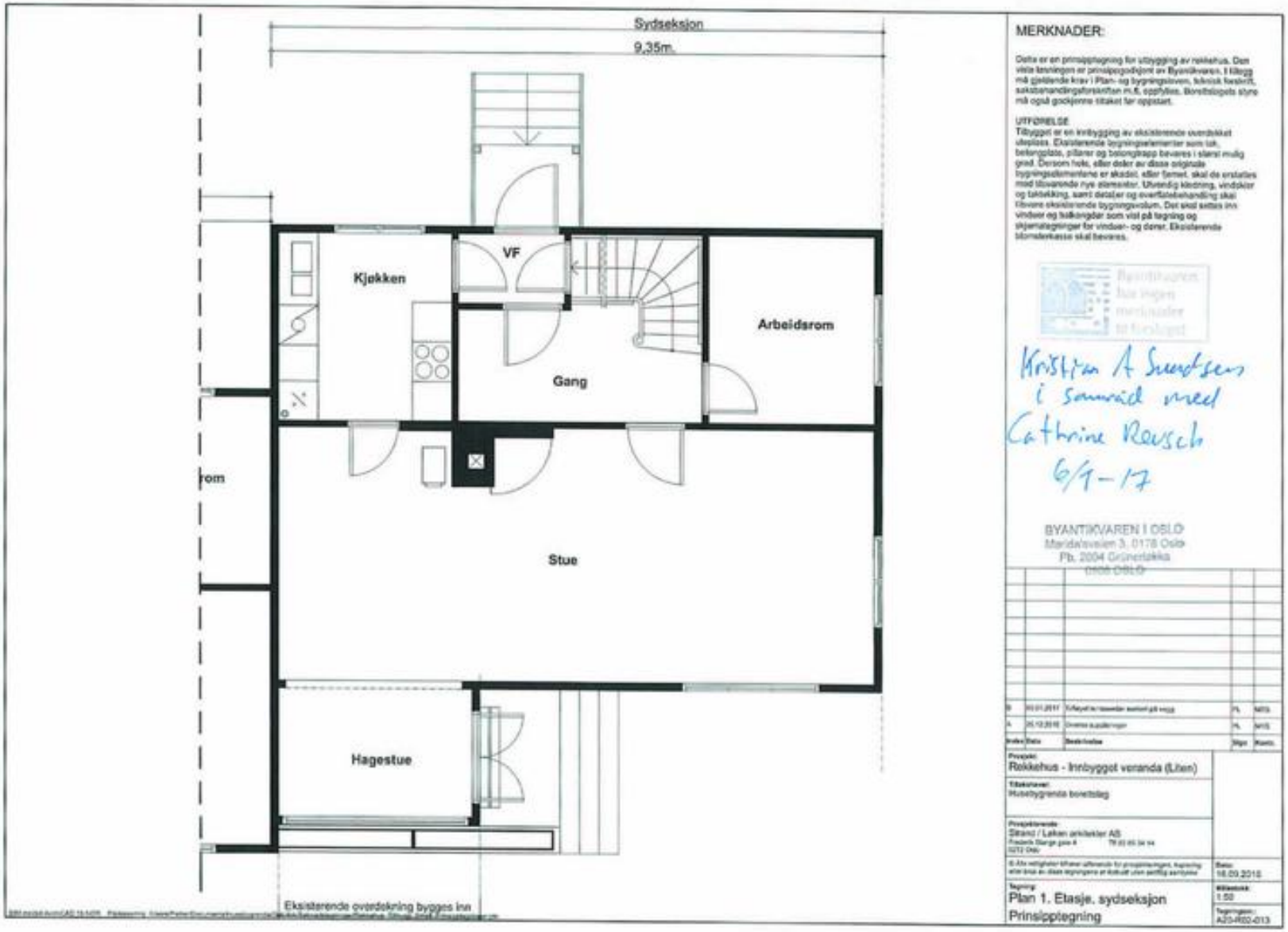
© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke

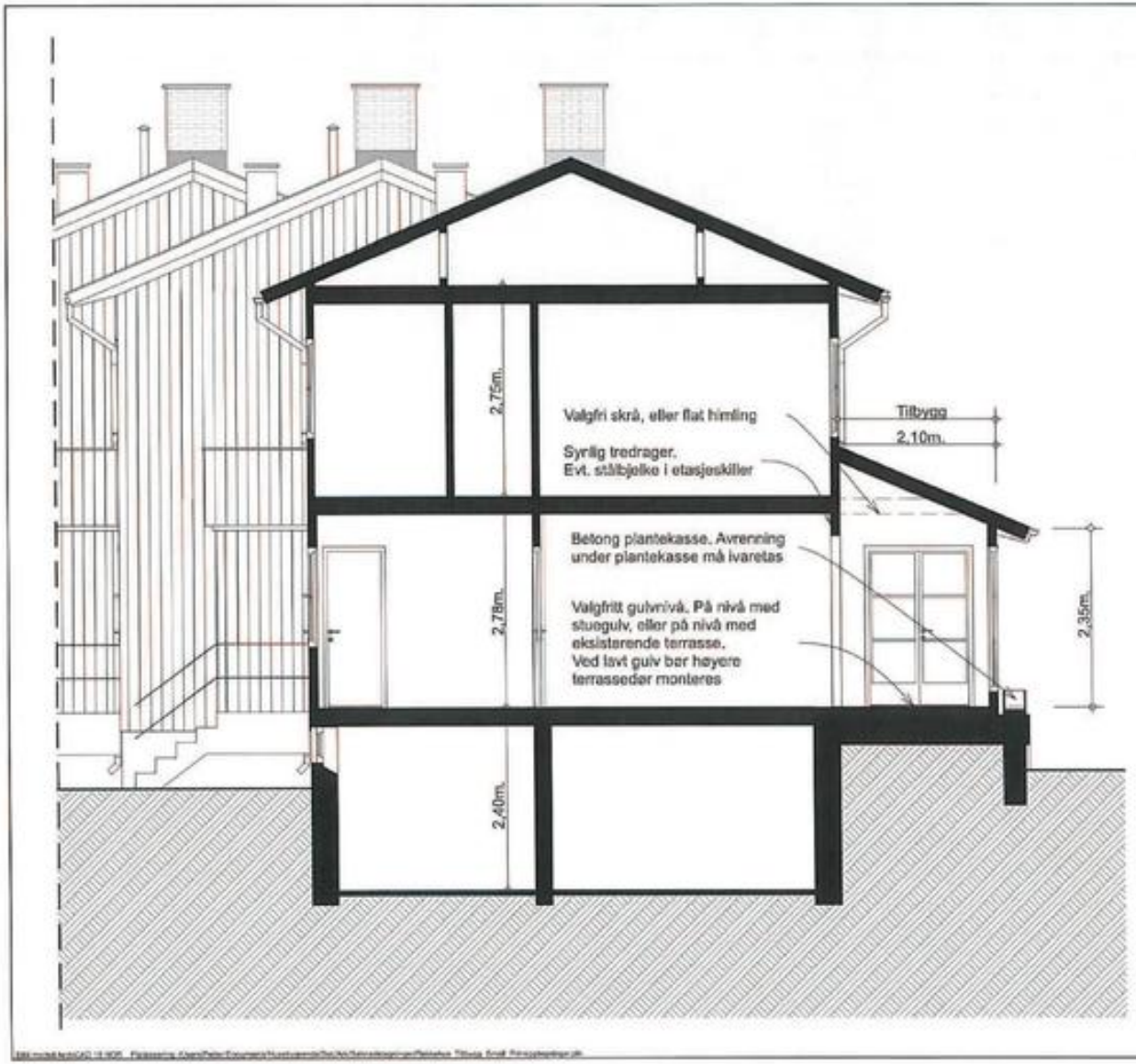
Dato: 06.09.2016

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:
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 er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pillarer og balongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hvis, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindpapir og taktekking, 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 blomdenkasse skal bevares.
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Sveaas i samråd med Cathrine Reusch 6/9-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO
Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Sibanc / Løken arkitekter AS
Dato:
16.09.2016
Målestokk:
1:50
Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning
Tegningsnr.:
A20-R02-013



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, 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 takrenking, 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 Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

B	09.01.2017	Tilbygget innskrenket vestre på veggs	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - innbygget veranda (Lilien)

Tiltakshaver:
Husstyrende borettslag

Prosjektansvarlig:
Stig-Ivf i Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 78 93 65 34 44
0272 Oslo

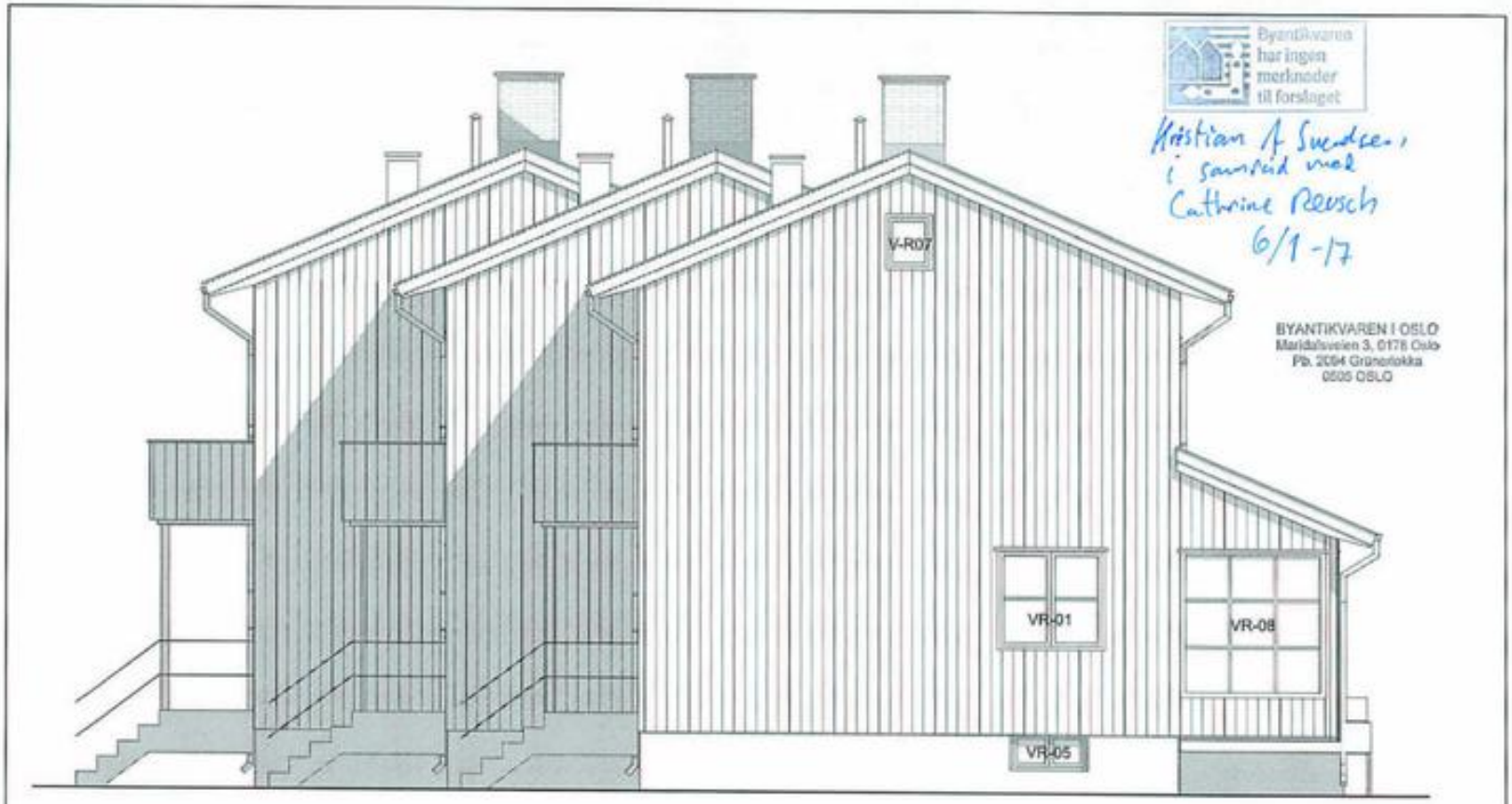
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2016

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

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 dører 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: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 6 TF 92 40 24 14
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	03.01.2017	Tilbygget er innpasset samsvarl på veiga	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS
Revisjon	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

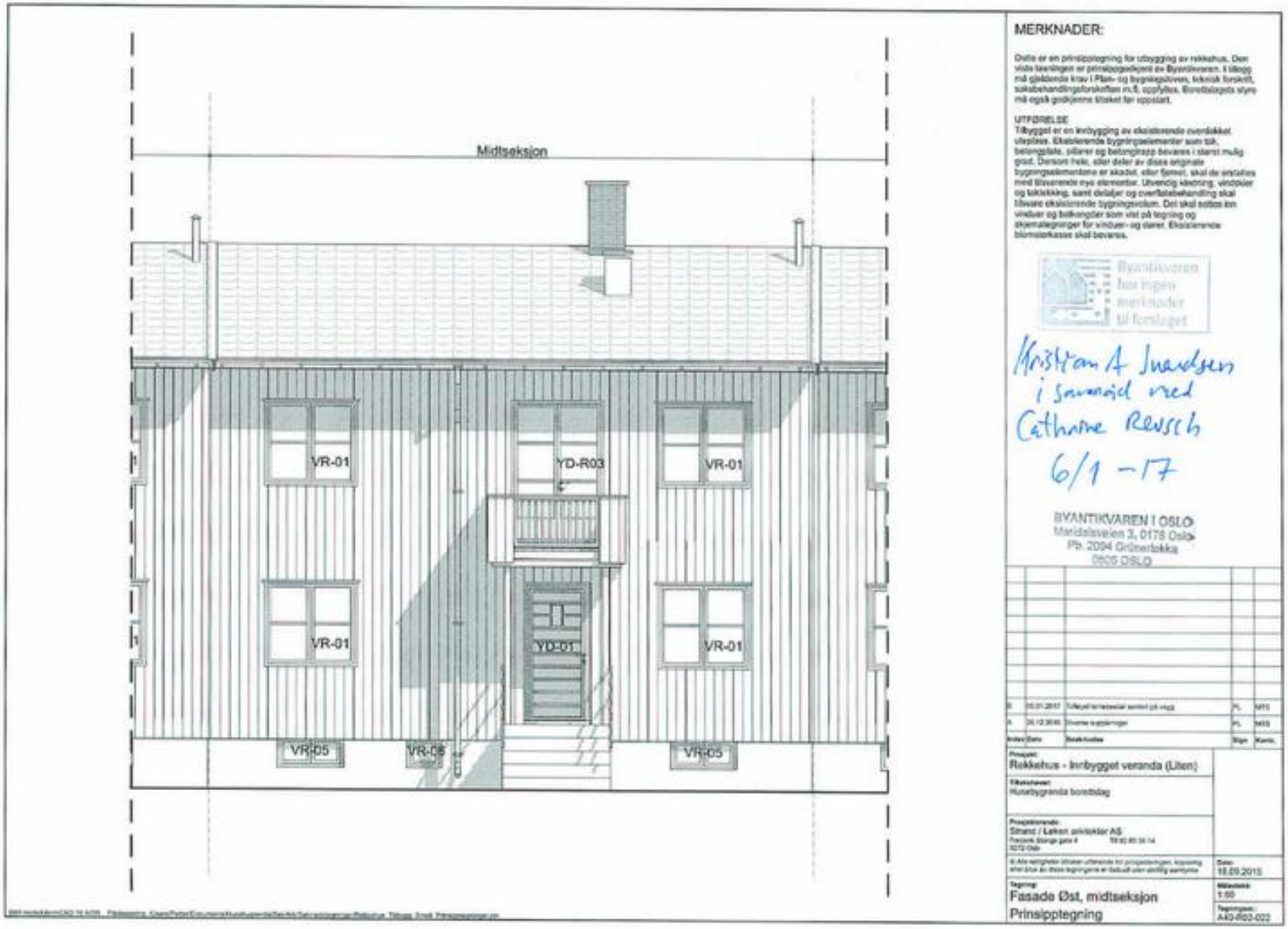
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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, vinduer 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 terrassedør senket på vegg	PL	MIS
A	20.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MIS
Endr.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Tranbyv. Storgt. gate 4 Tlf 62 80 30 14
3272 Oslo

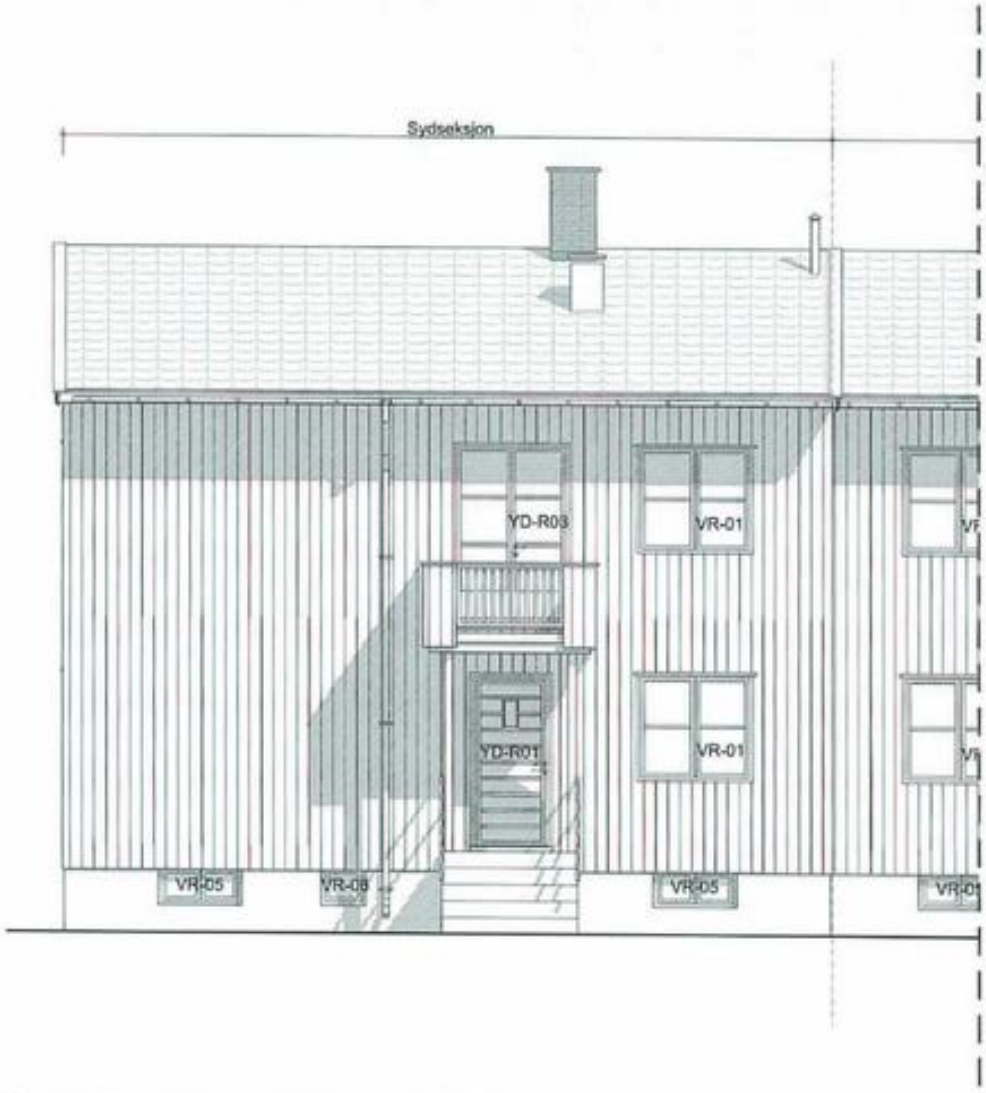
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke

Dato:
16.09.2015

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 takinnkledning, 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
Pb. 2004 Grønlokka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygget terrasseder endret på negg	PL	MTS
A	06.12.2016	Diverse justeringer	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

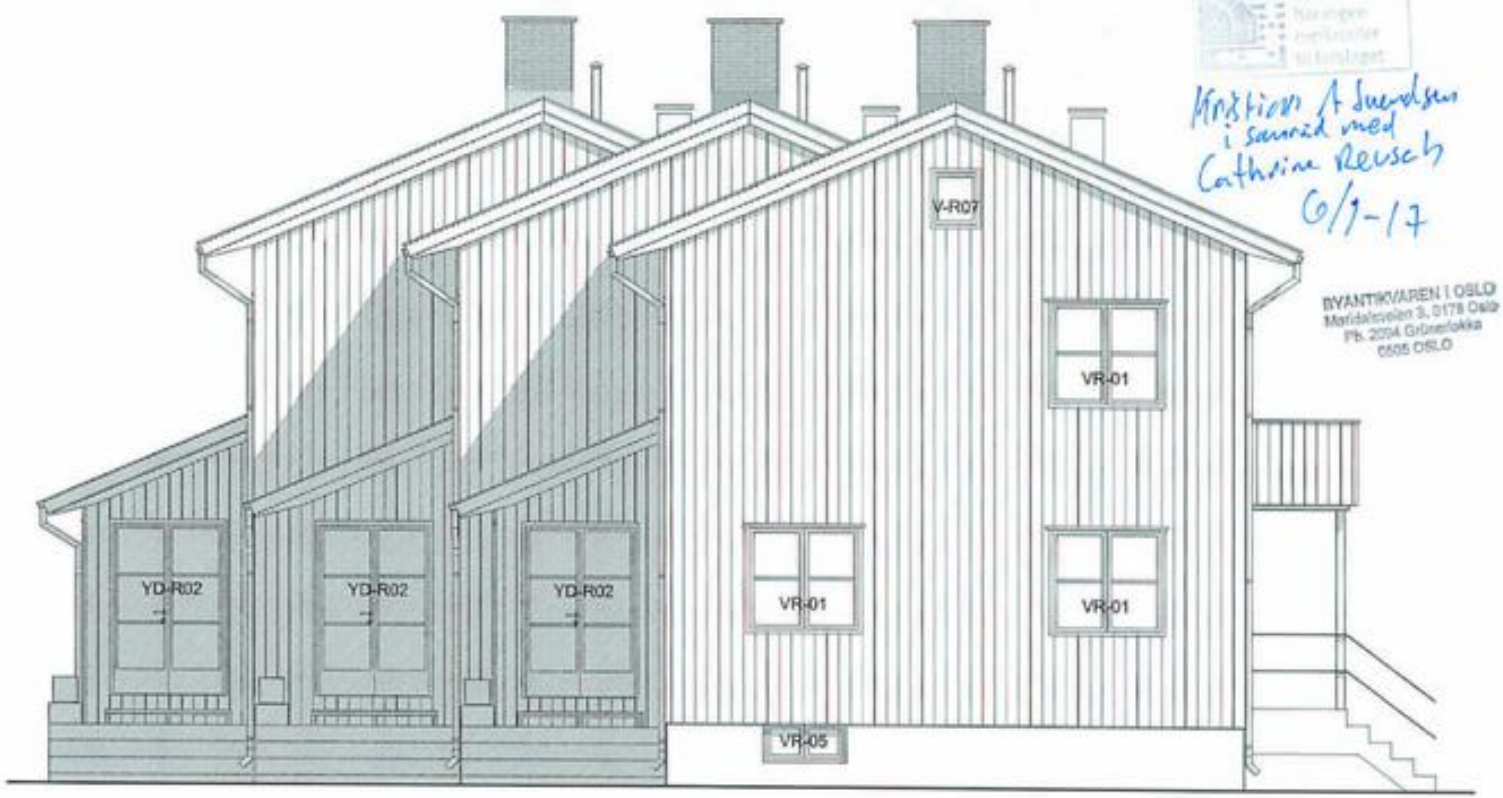
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
16.09.2016

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 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, bæringsplate, pillarer og belistningsrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, vilkår deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og takrenning, 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	Tilfalet terrasse/ser sentrert på vegg	PL	MTS
A	06.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Index	Date	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
Prinsipptegning

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 iht nabomål	PL	MTB
A	06.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTB

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 24 44
0272 Oslo

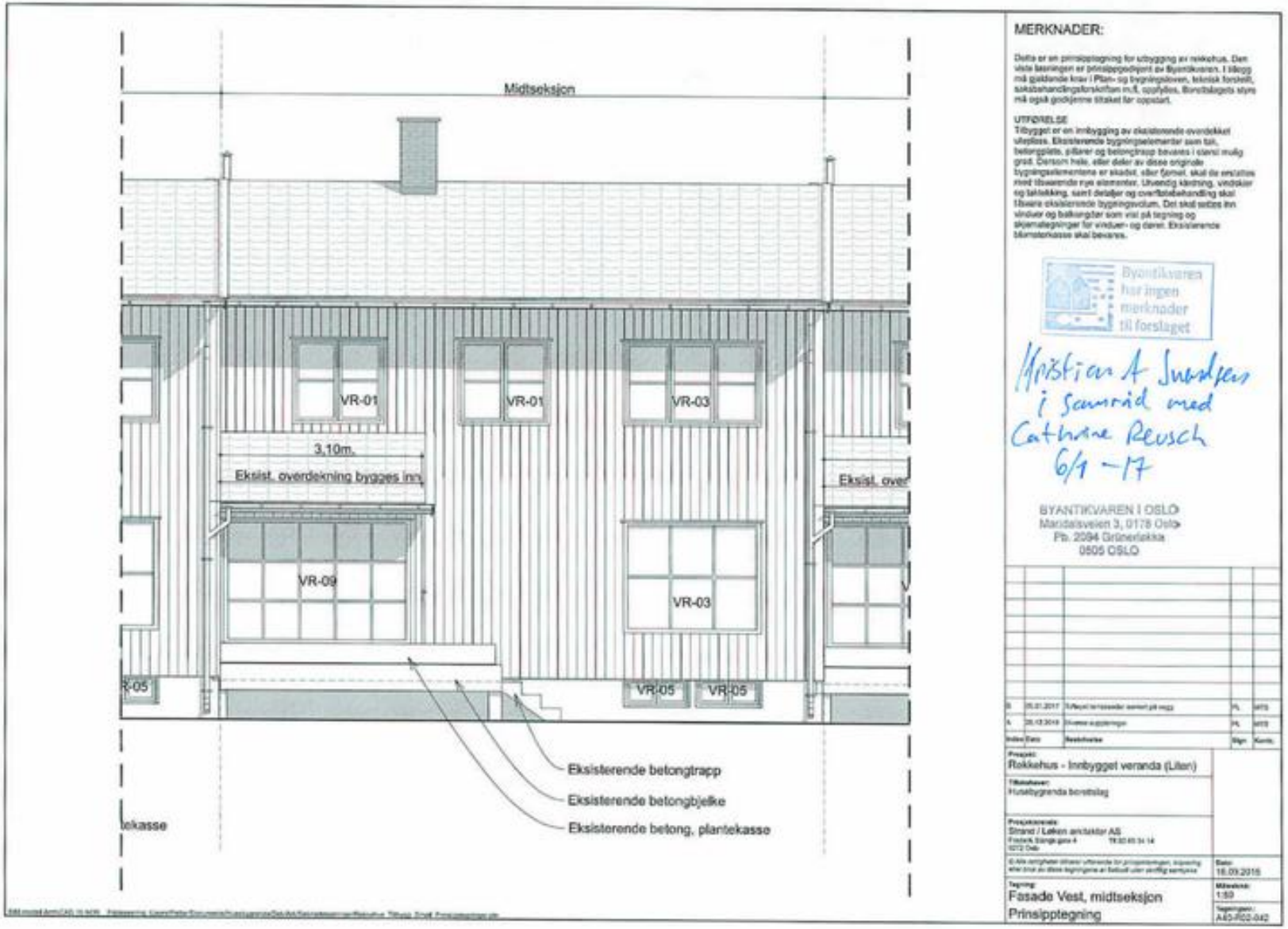
© Alle opphavsrettigheter tilhører arkitektene for prosjekteringen, tegninger eller annet av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

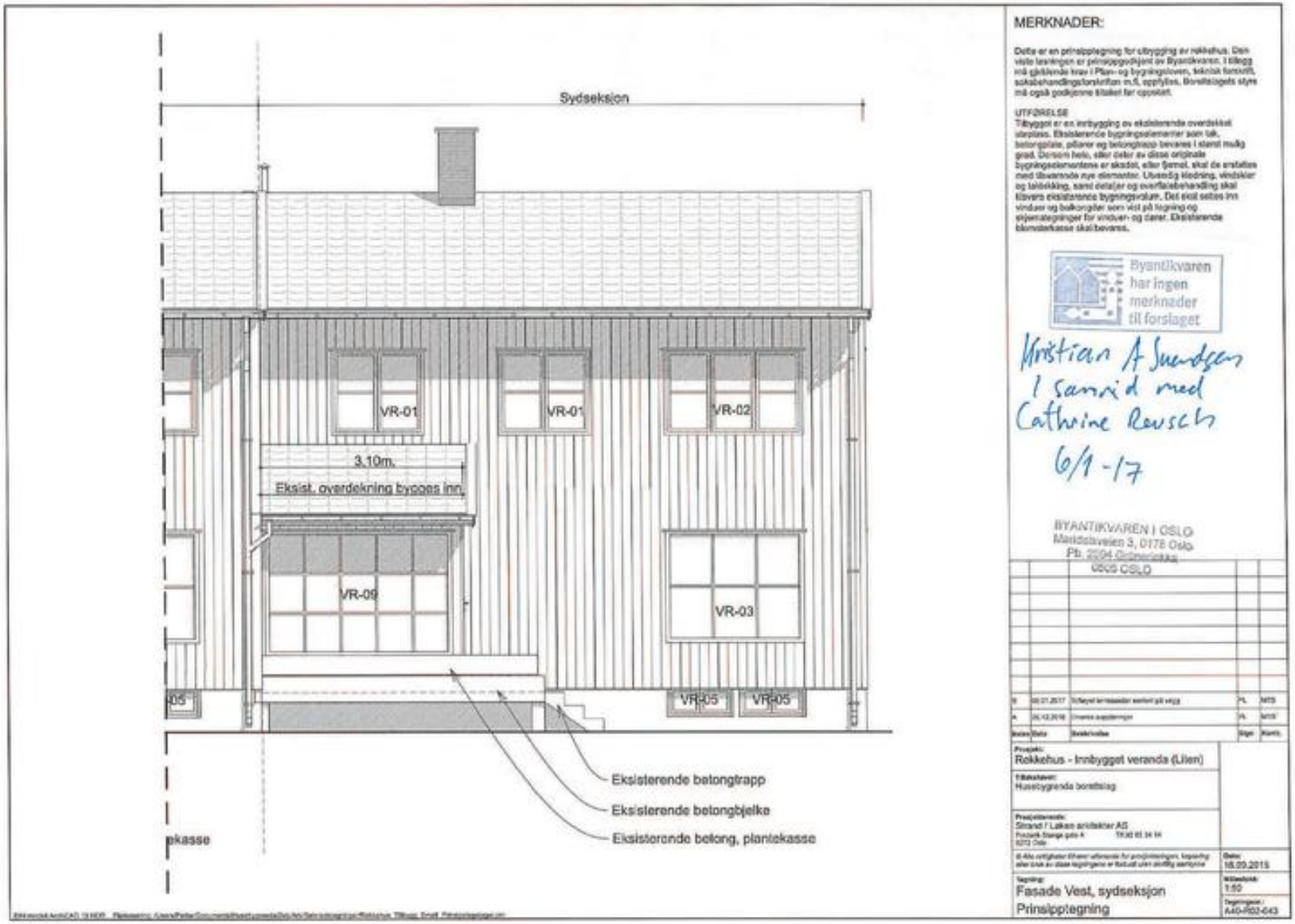
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsippregning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-PRO2-041


Midtseksjon
VR-01
VR-01
VR-03
3,10m.
Eksist. overdekning bygges inn
VR-09
VR-03
VR-05
VR-05
Eksisterende betongtrapp
Eksisterende betongbjelke
Eksisterende betong, plantekasse
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 betongdrasp 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, vindusker 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 Sundsen i samråd med Cathrine Reusch 6/1 -17
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO
B 05.01.2017 Tilføyet terrassedør vannrett på snitt PL MTS
A 28.10.2016 Diverse oppdateringer PL MTS
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitektur AS
Fredrik Stangsgate 4 Tlf.:22 45 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.

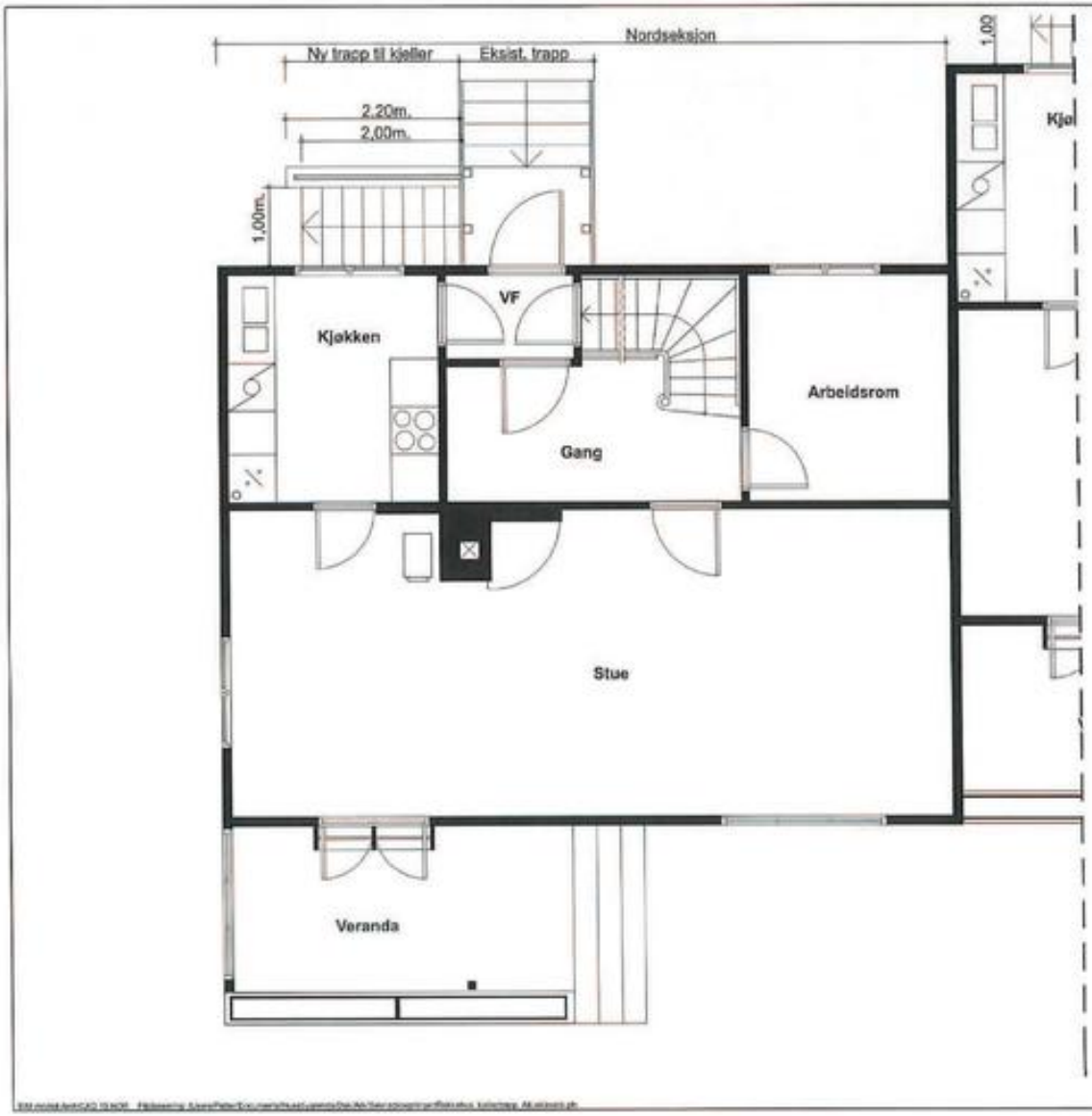
UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betongplate, pilarer og betongtrapp bevares i størst mulig grad. Dersom hele, eller deler av disse originale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindsker og taktekking, samt dørlar og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsuttrykk. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjøretegninger 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 Grønnerløkka

		UTVS 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, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

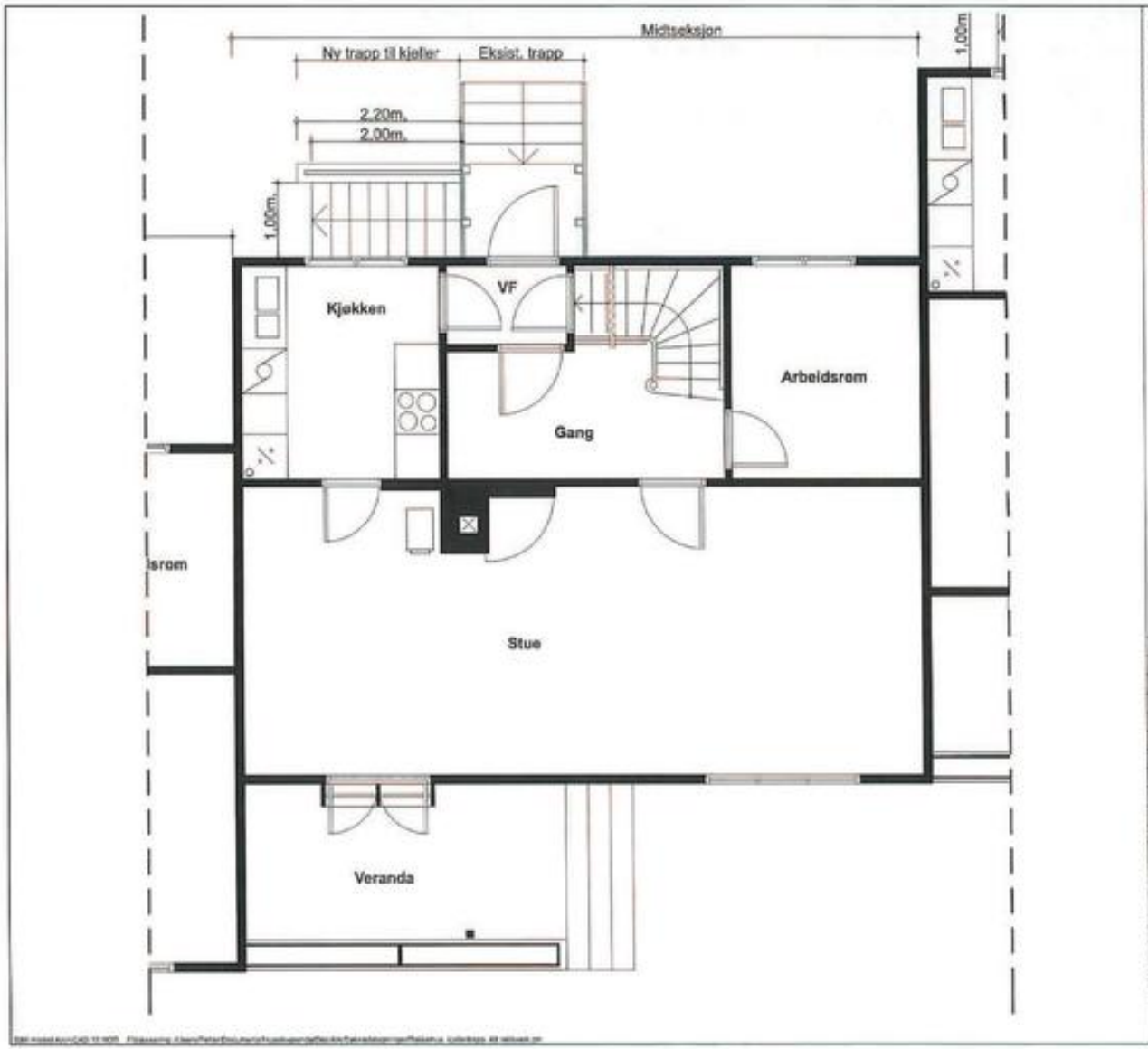
UTFØRELSE
Kjellertrapp med stålsnurer bygges i plassstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsdørpens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt 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
6/9-17

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. Bomtilsagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i glasslagt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødeleggos som følge av tiltaket. Rapos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens funksjoner. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere 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. 2084 Grünerløkka
0503 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjøllertrapp

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjektmenede:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 [illegible]
0272 Oslo

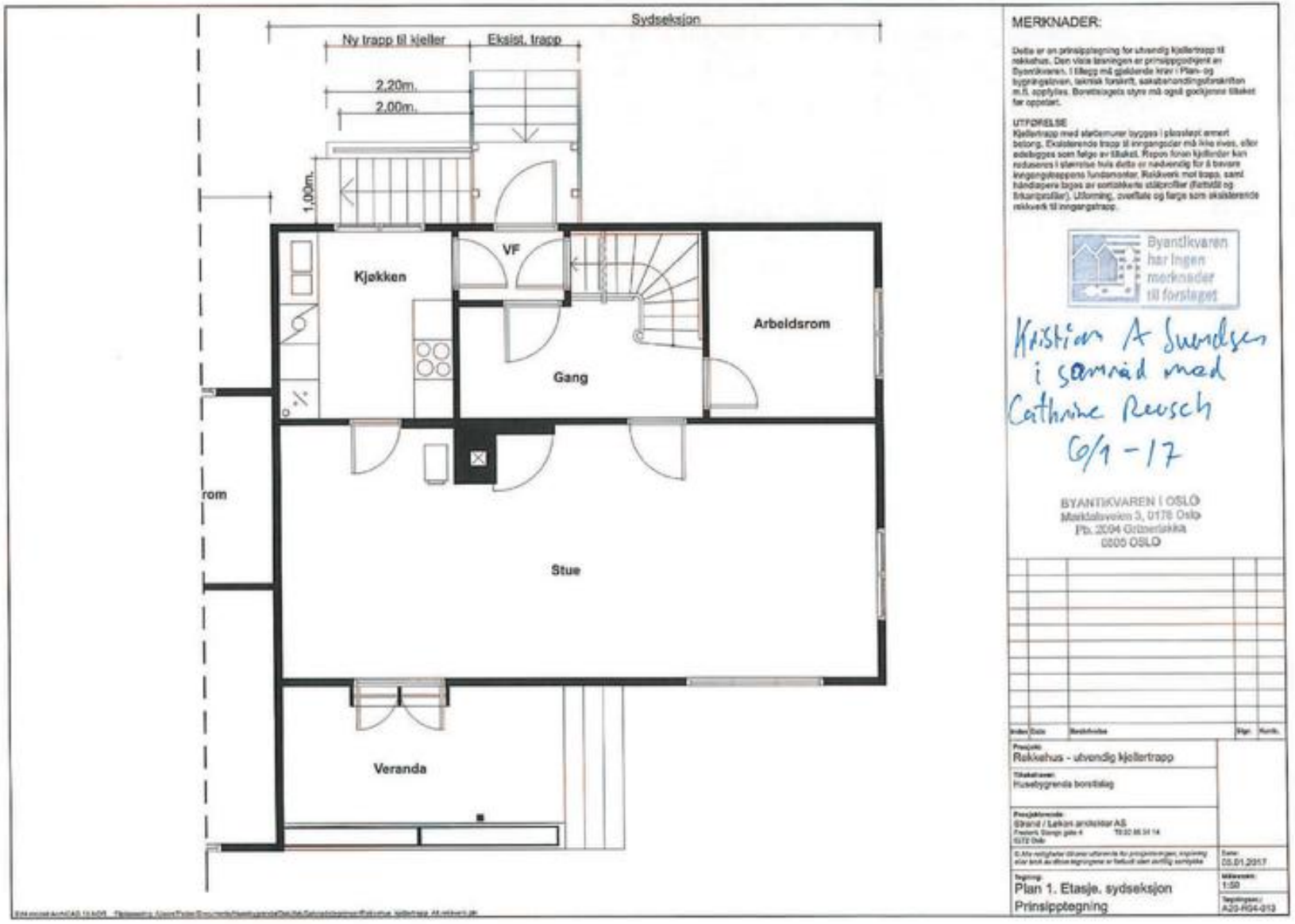
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, trykking eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

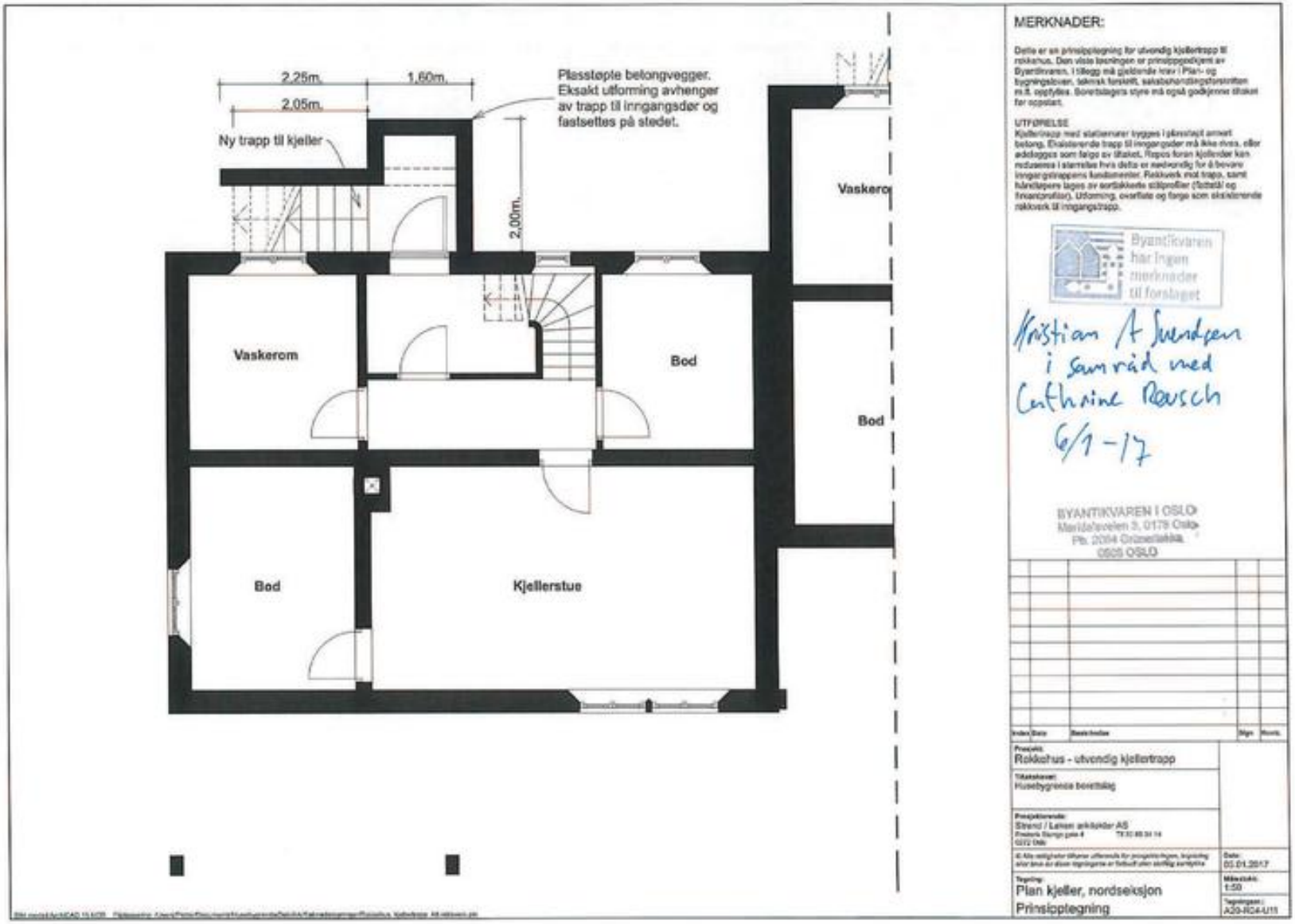
Dato: 05.01.2017

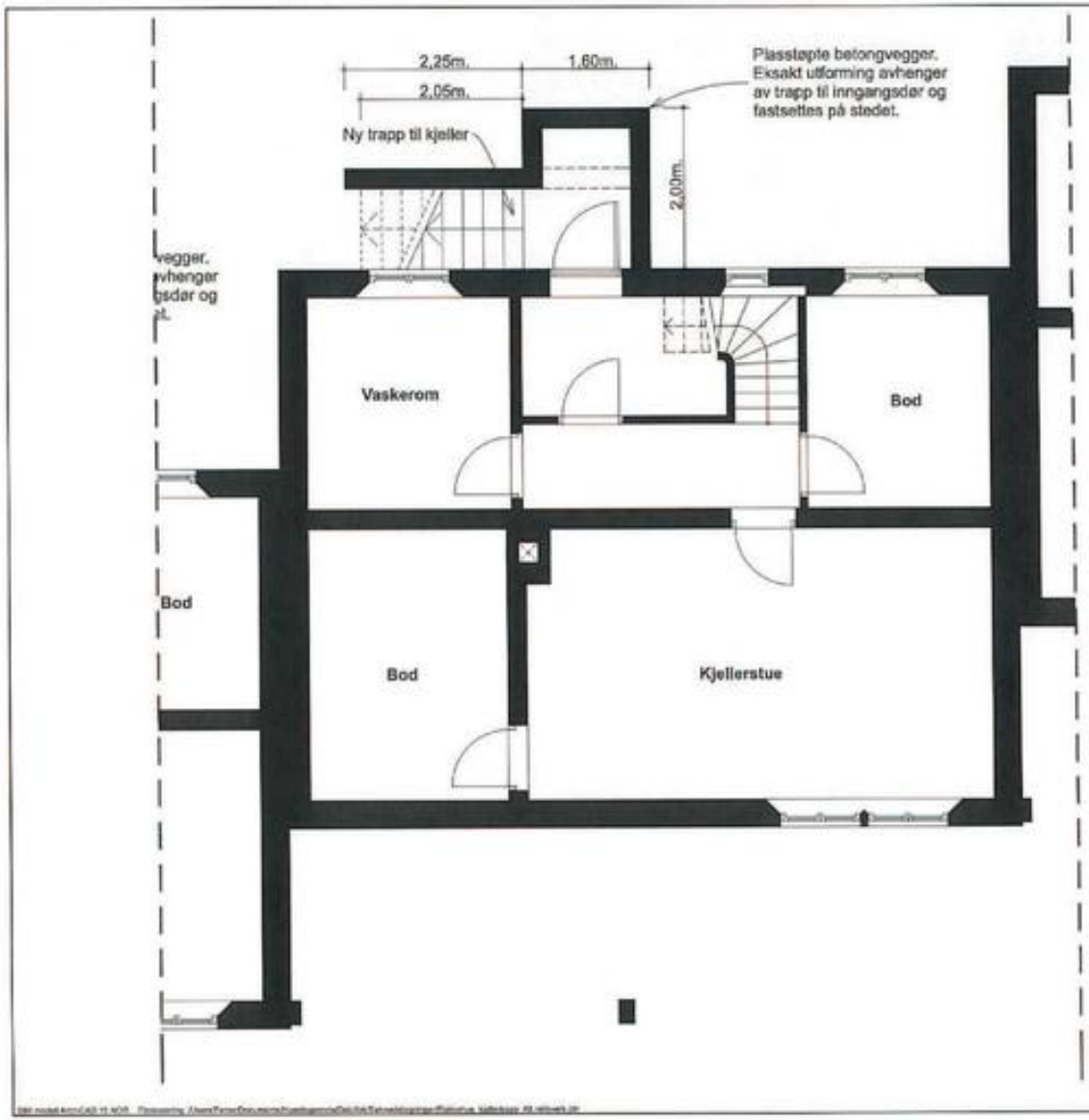
Tegning:
Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-012


Sydseksjon
Ny trapp til kjeller
Eksist. trapp
2,20m.
2,00m.
1,00m.
Kjøkken
VF
Gang
Arbeidsrom
rom
Stue
Veranda
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 finon kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangsdørpartiets fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndtaperes bygges av overflatevarte 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
Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Gravrud / Løkken arkitektur AS
Dato:
05.01.2017
Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A20-RG4-013


2,25m.
1,60m.
2,05m.
Ny trapp til kjeller
Plasstøpte betongvegger.
Eksakt utforming avhenger
av trapp til inngangsdør og
fastsettes på stedet.
2,00m.
Vaskerom
Bod
Bod
Bod
Kjellerstue
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 stålkonstruksjon bygges i påkrevd avstand fra 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 inngangsdørpartens funksjonalitet. Rekkverk mot trapp, samt hjørnestolper 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. 2064 Grønland
0505 OSLO
Index Dato Beskrivelse Sign. Kontr.
Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp
Tiltakshaver:
Husebygninga borettslag
Prosjekterende:
Strand / Larsen arkitekter AS
Dato:
05.01.2017
Tegning:
Plan kjeller, nordseksjon
Prinsipptegning
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A20-RD4-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, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfyldes. 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. 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
Mariaholmen 3, 0175 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

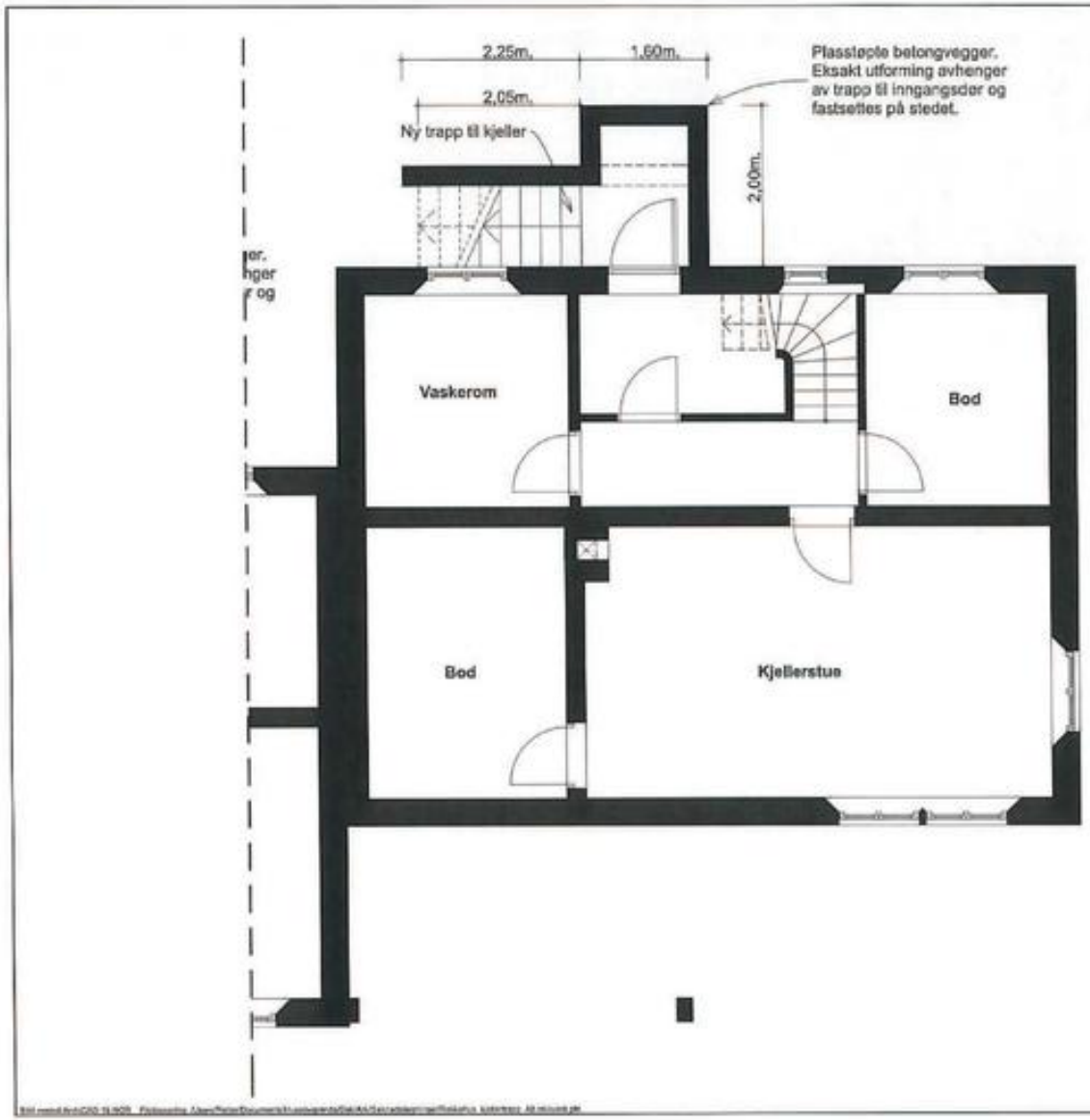
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A2S-R04-01/2



MERKNADER:

Dette er en prinsippløsning 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. Åpning foran kjellervinduer kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpene langs av sorte 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
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0605 OSLO

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Komm.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husbyggerida borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 83 24 14
0272 Oslo

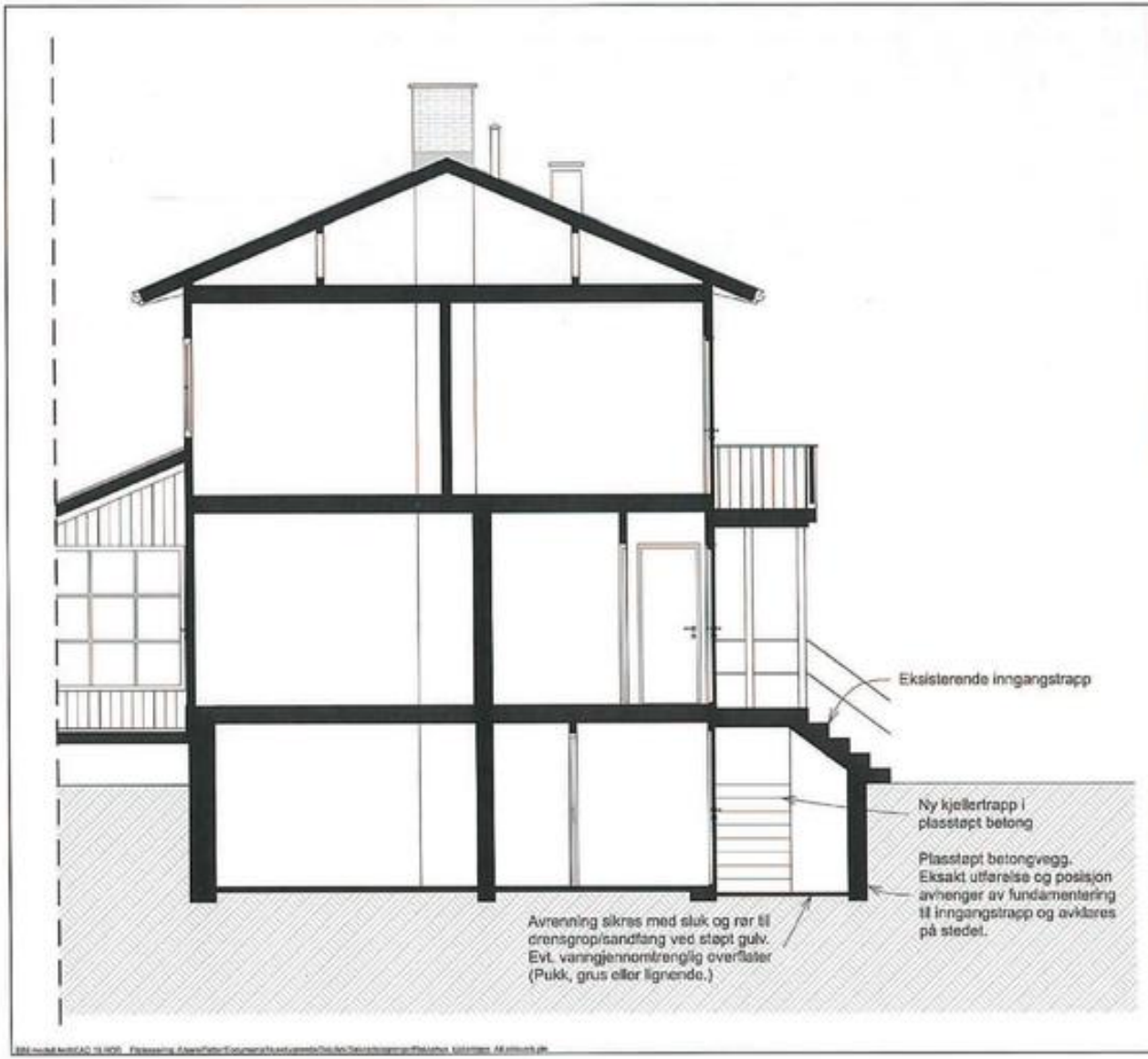
© Alle rettigheter tilhører utførende. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, sydseksjon
Prinsippregning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A39-R04-U13



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 inngangsdørens fundamenter. Rekkverk inot trapp, samt håndlister lages av svartlakkerte stålprofiler (Tuttal® og firkantprofiler). Utforming, 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. 2094 Grønlokka
0505 OSLO

Nr/ref	Dato	Endringer	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus – utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitekter AS
Frognerveien 4 Tlf.22 55 34 55
0272 Oslo

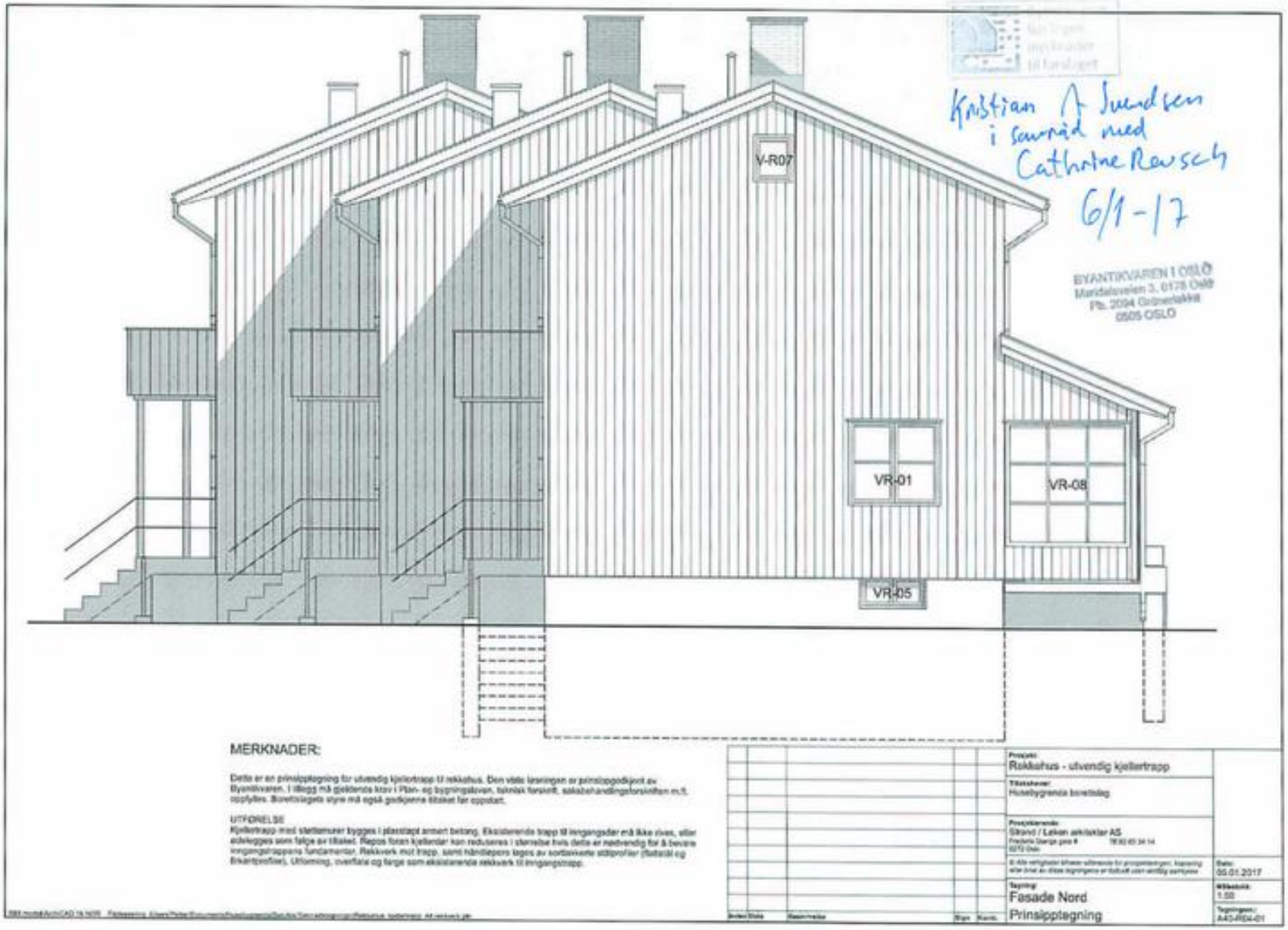
© Alle rettigheter tilhører vedkommende for prosjekterings, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: 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
Mariaveien 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, tyknisk forskrift, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.
UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller sidelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamentar. 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
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, sikkerhetsinstruksen 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. Rasjon 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 inngangsrampe.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Rensch
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 / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 90 60 34 14
0272 Oslo

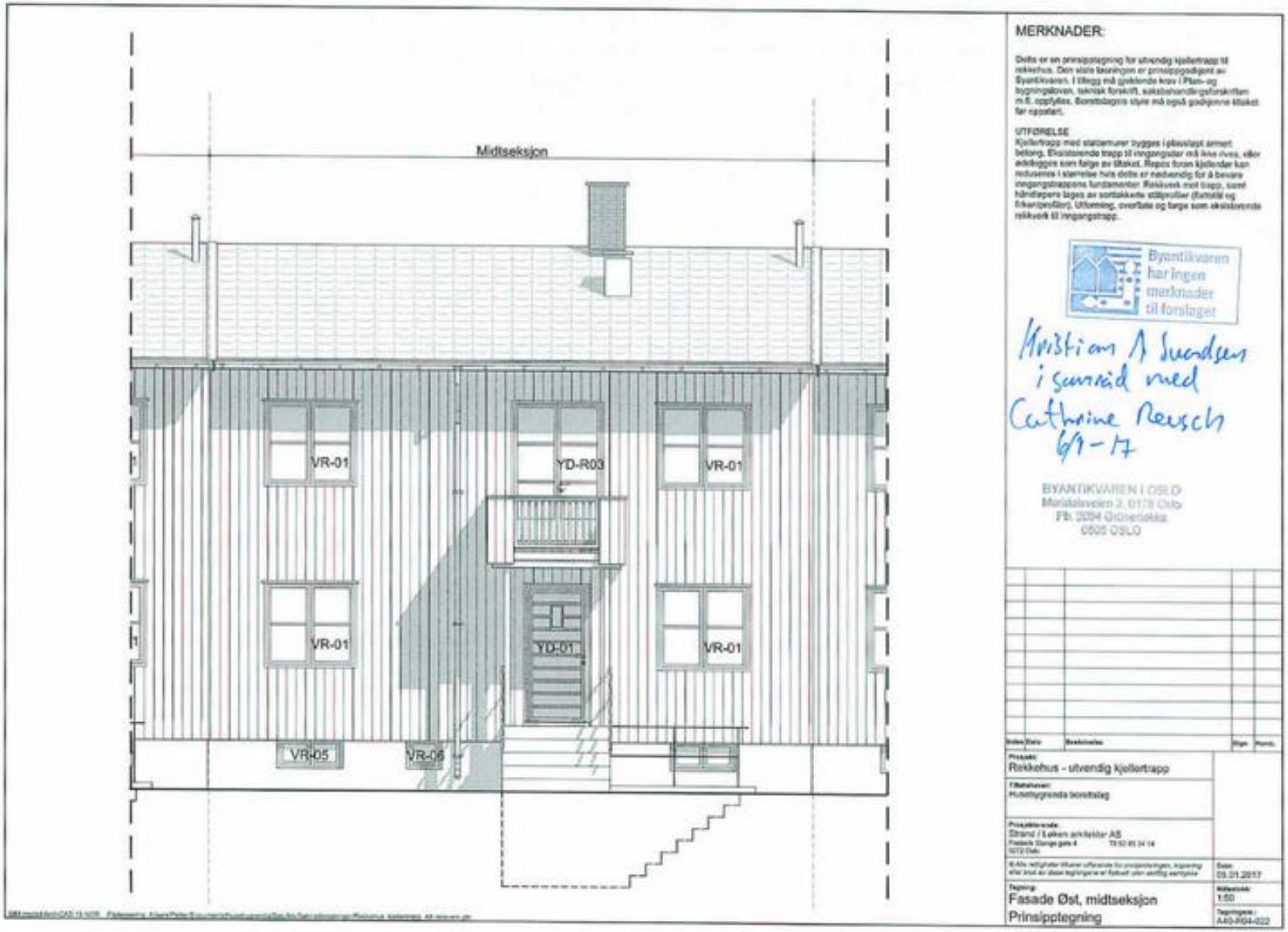
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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 ødeleggjøres som følge av tiltaket. Ropes foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndlagjøres 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:
Husstyregruppa borettslag

Prosjekterende:
Strand / Ljøkern arkitektur AS
Frederik Stangs gate 4 T:92 85 34 14
0272 Oslo

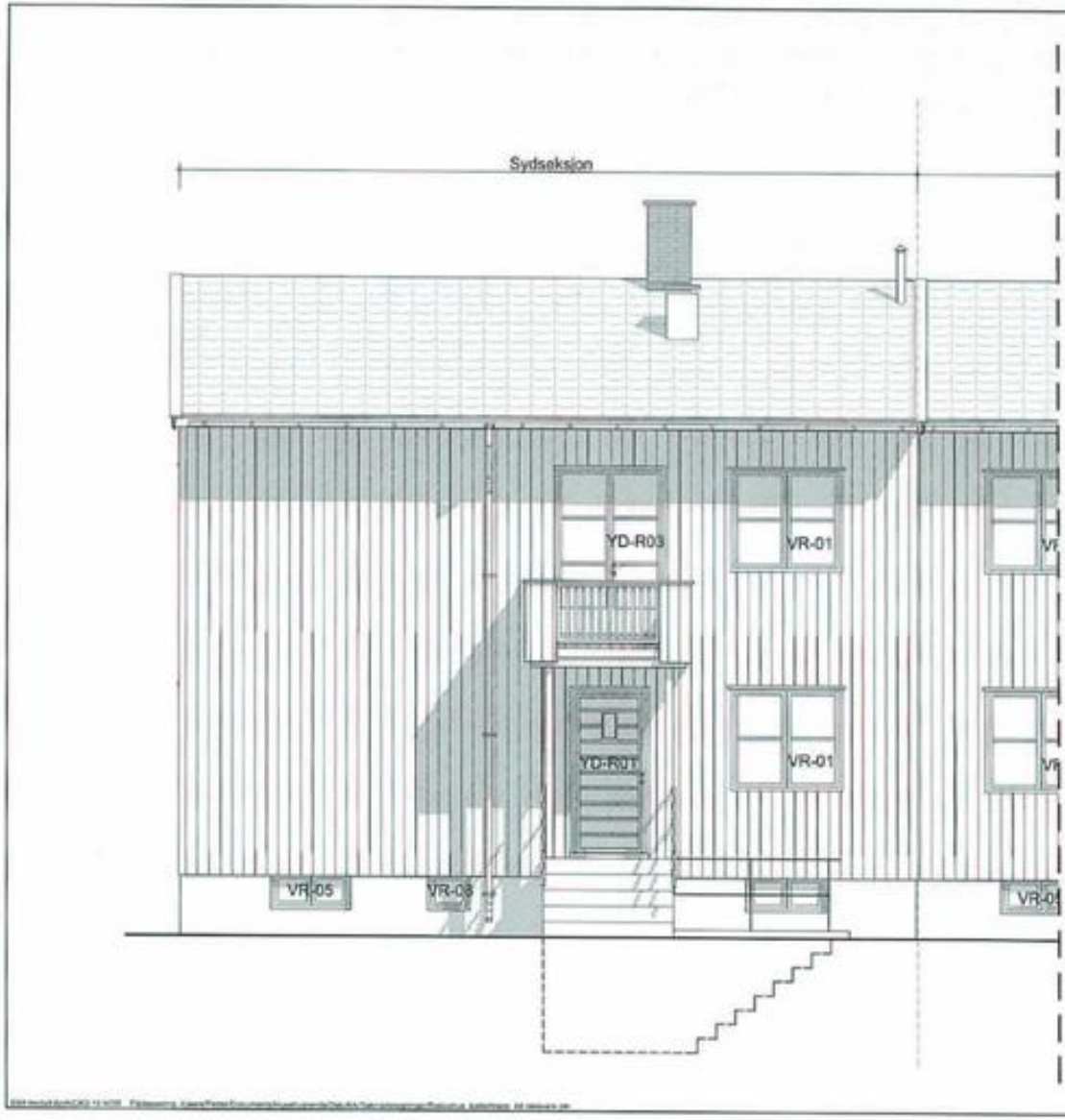
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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

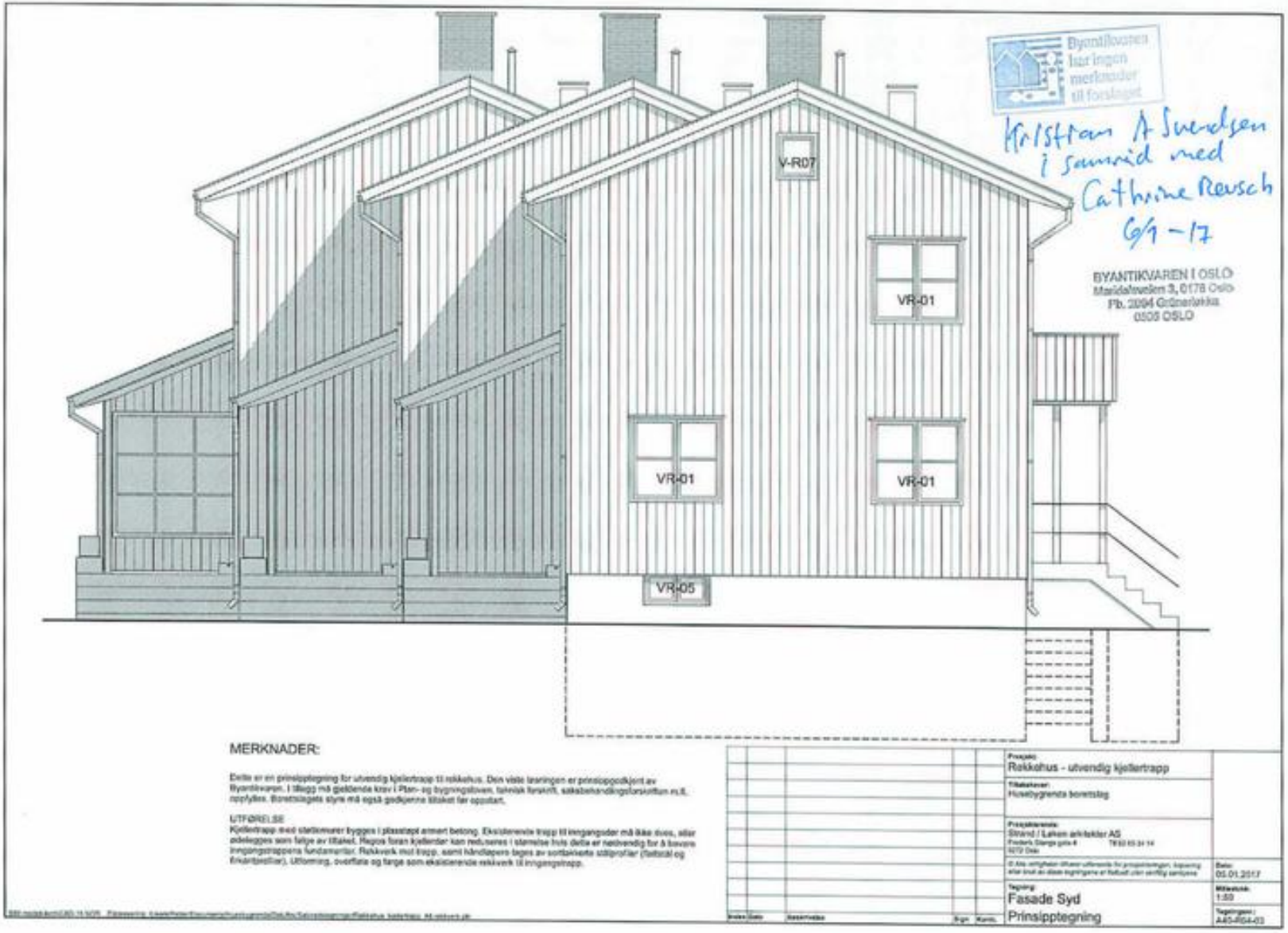
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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, søkebehandlingsforskriften 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 fjernes av tiltaket. Hagos foran kjelleder kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere tages av sortbeiste stålprofiler (faltstål og rustfrie stenger). 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 31 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
Endret Dato Kommentar Sign Kontr.



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 (flatstål 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 14 14
0272 Oslo

© Alle opphavs- og eiendomsrettigheter til disse tegningene, inkludert eller prosjektering av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke.

Dato: 09.01.2017

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-041



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 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 håndlagere bygges av sortlakkerte 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 Grønland/Oslo
0503 OSLO

Endring	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 7802 48 34 44
0272 Oslo

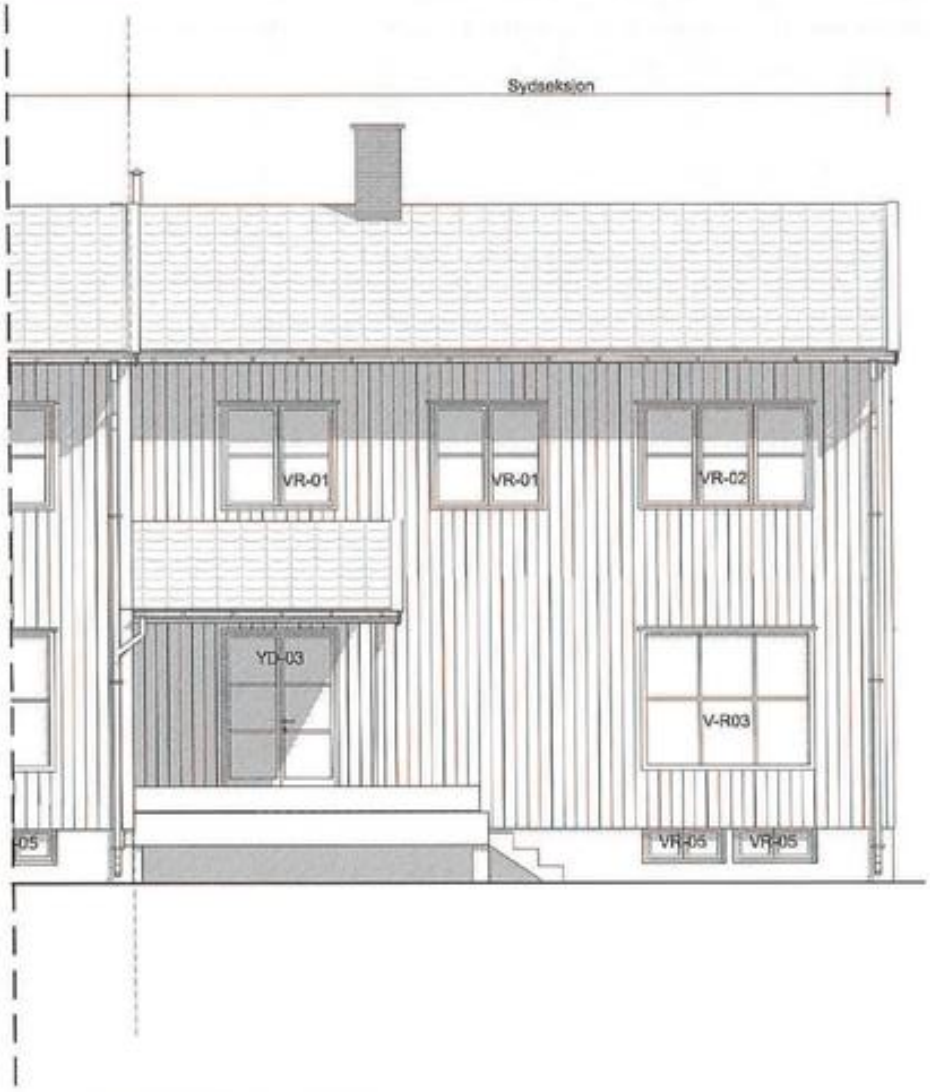
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterte tegner. Ingjenting uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Vest, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-042



MERKNADER:

Dette er en prinsippregning 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. Ifølge listen 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 Jensen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønland
0505 OSLO

Nr.	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

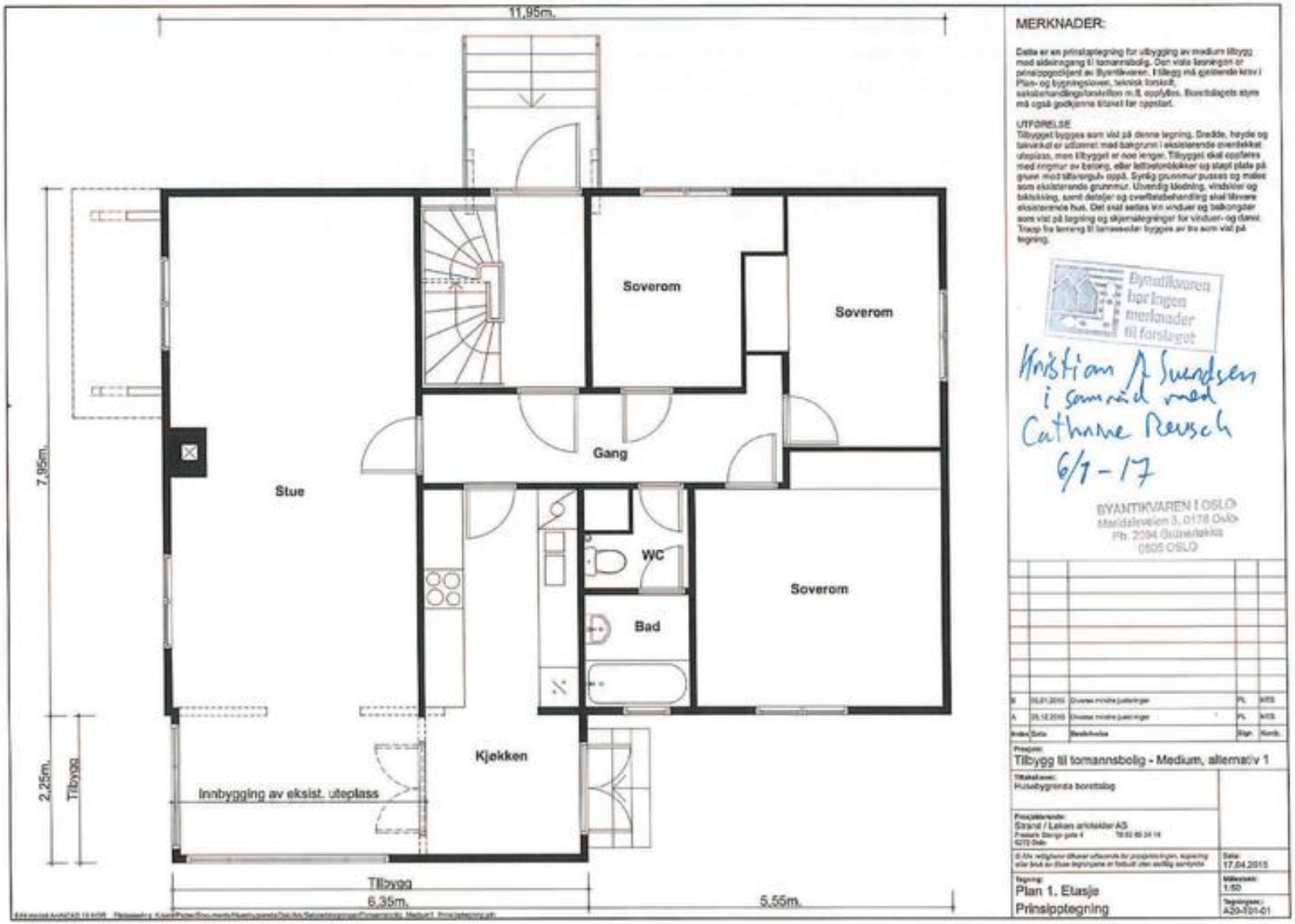
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning: Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-043



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. Bueiendomens 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 tilfaringsgulv 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 terrasseder 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

Index	Date	Revision	Sign.	Kontr.
B	05.01.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	25.12.2014	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.02 60 24 19
0272 Oslo

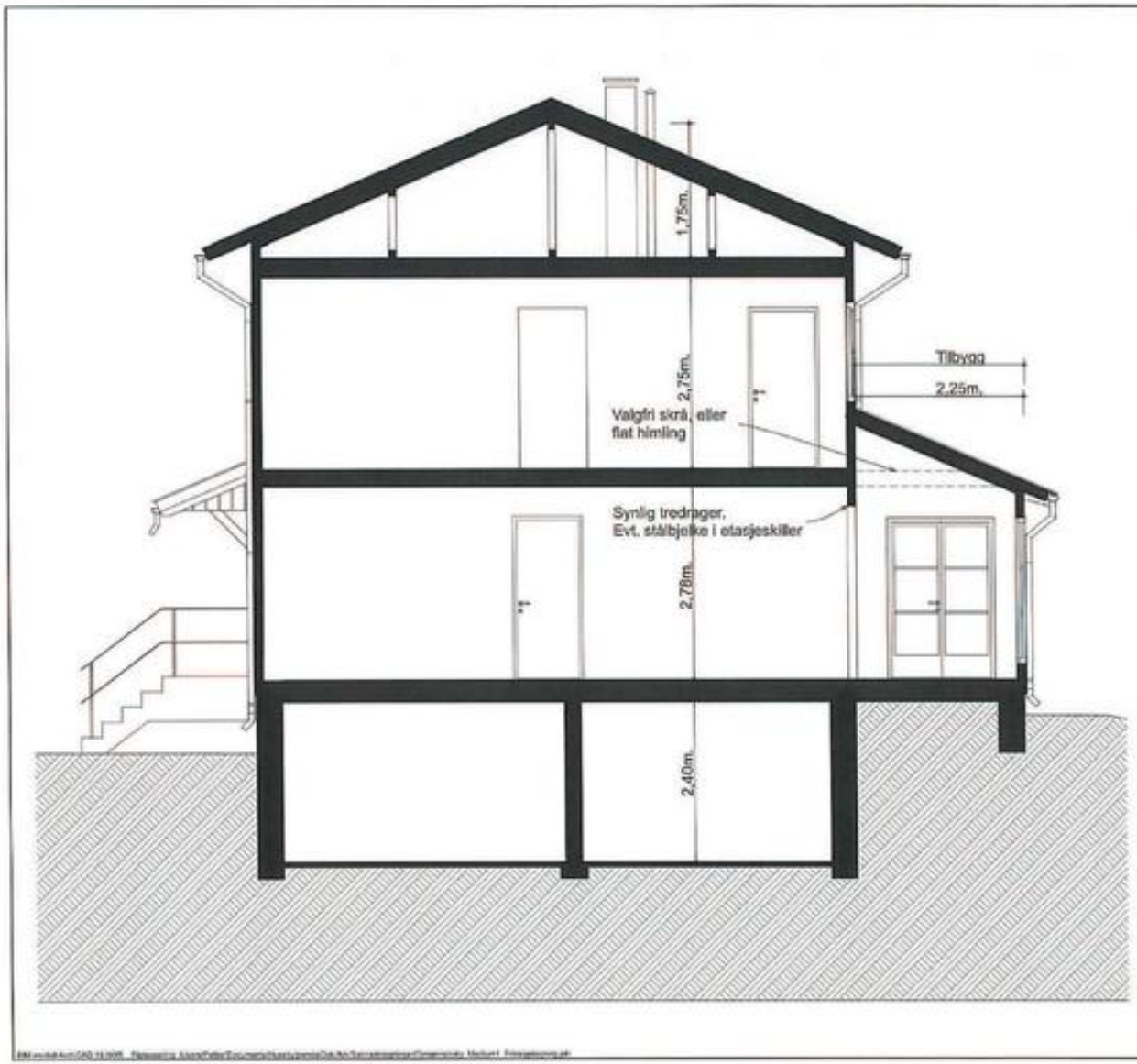
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-101-01



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. Bredde, 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 byggas av tre som vist på tegning.



Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Rasch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboåsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2994 Grønnegården
0808 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	25.01.2018	Diverse mindre justeringer	PL	KTS
A	28.12.2018	Diverse mindre justeringer	PL	KTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjektansvarlig:
Strand / Løkken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.93 45 24 14
0272 Oslo

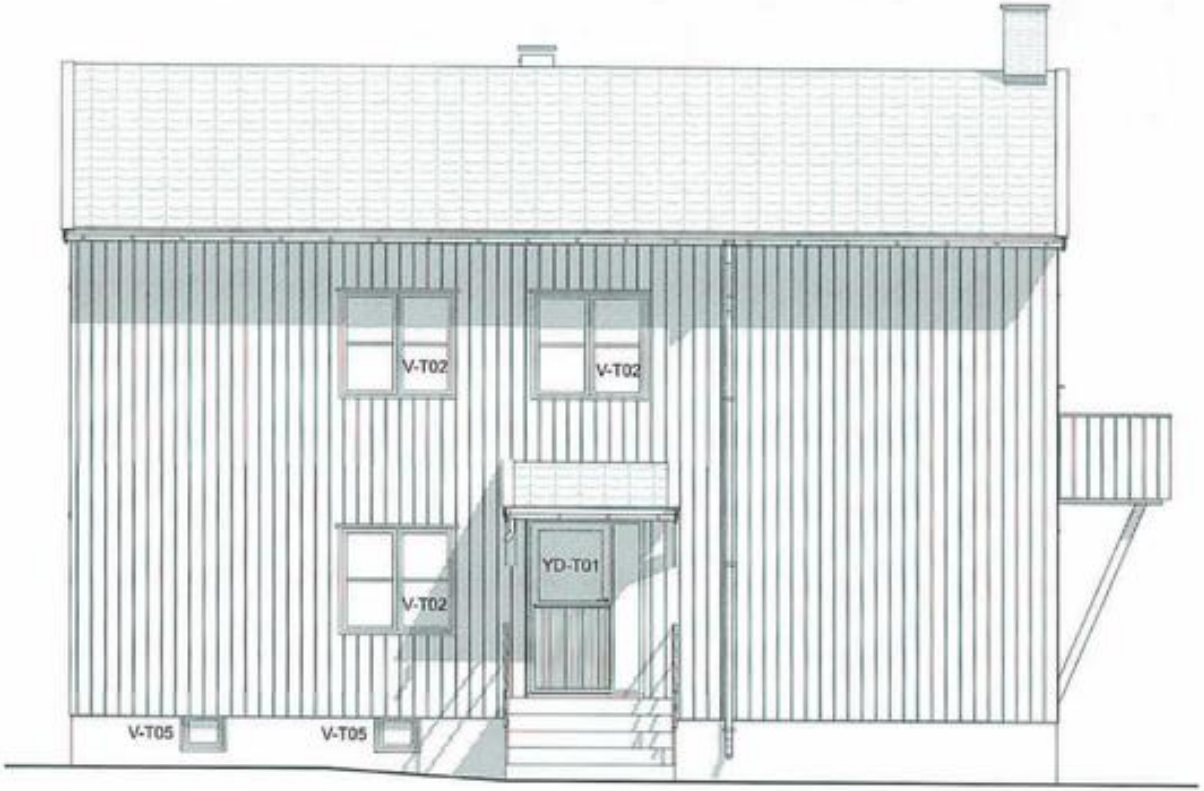
© Alle rettigheter tilhører arkitektene for prosjekterings, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
17.04.2018

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 Raasch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO

B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	TL	MTS
A	28.12.2015	Diverse mindre justeringer	TL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husstyggrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredens Gamle gate 8 Tlf 22 55 33 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 overordnet utelitass, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller betongstolper og støpt plate på grunn med tilfaringsjulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindusker 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 byggas av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristin Ann Strømdahl 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	09.01.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	28.10.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Huseiergruppe borettslag

Prosjektansvarlig:
Strømt / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf: 92 65 34 14
0272 OSLO

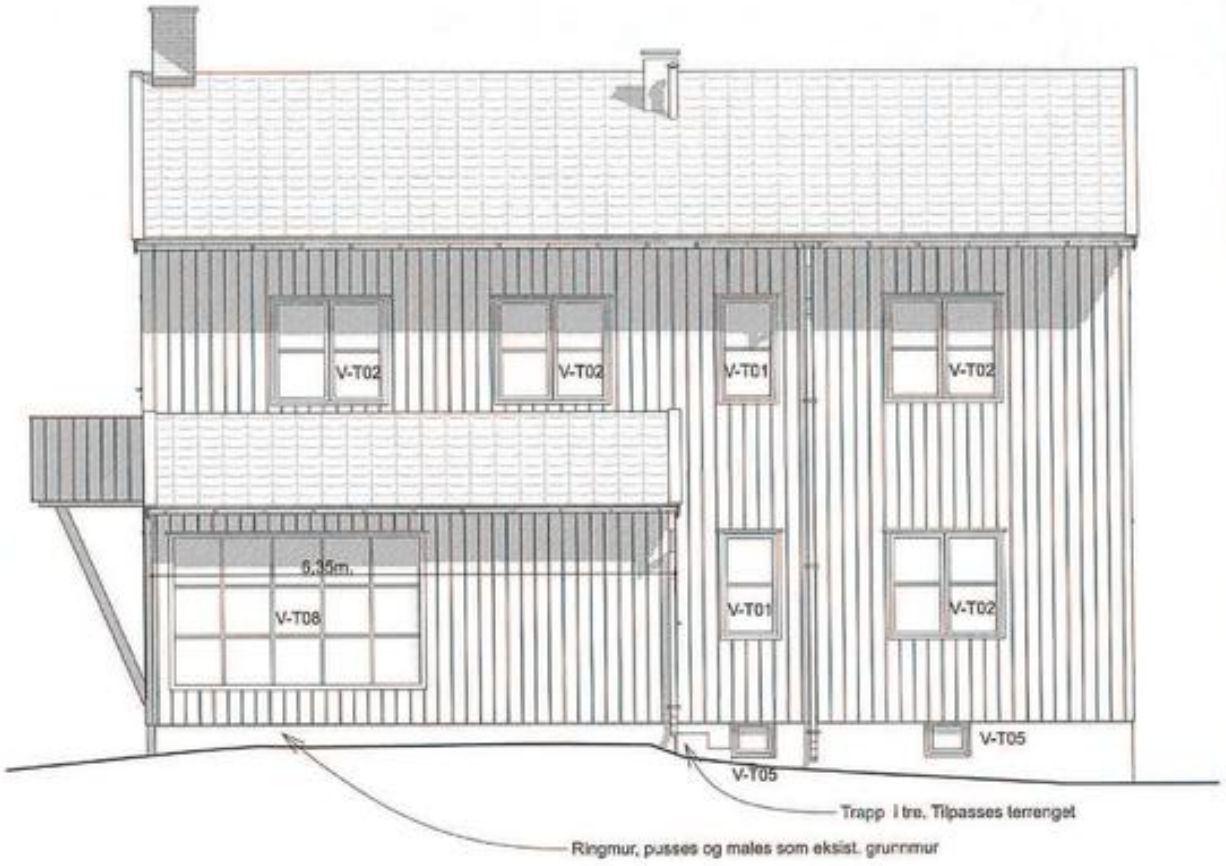
© Alle opphavsrettslige rettigheter tilhørende den gjengitte tegningen, trykksaker eller bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykkelig samtykke

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 forhold m.fl. oppfylles. Boligbyggets 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 betongstensokler 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 tilpasse eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdører 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 Jacobsen
I samråd med
Cathrine Dennerlein
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0505 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

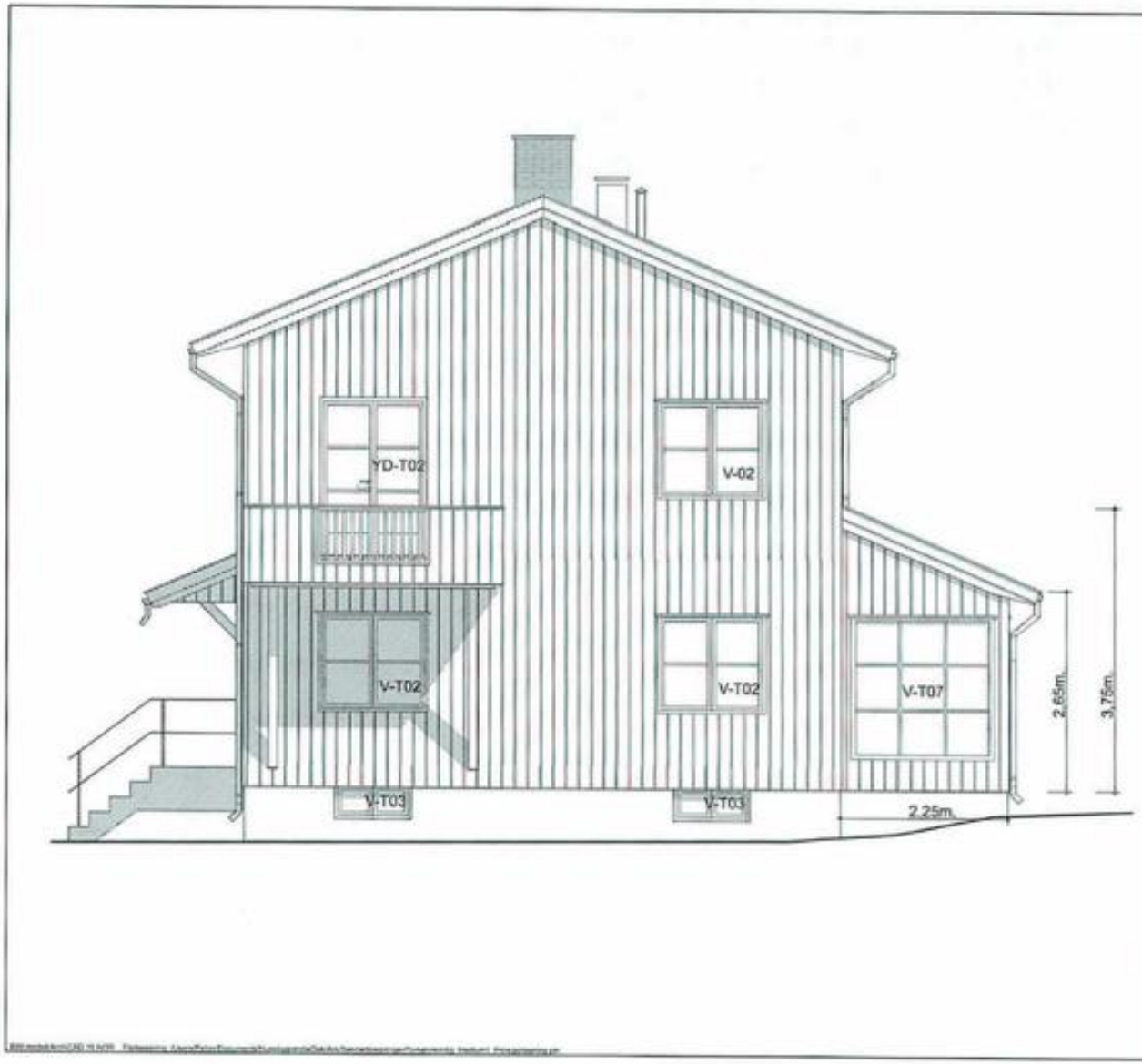
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, utgivelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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, søknadsbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og taktvinkel er tilformet med bakgrunn i eksisterende uvendekket utepiass, men tilbygget er noe lenger. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettelekonblokker og støpt sokkel på grunn med tilfaregrulv 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 byggnes 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

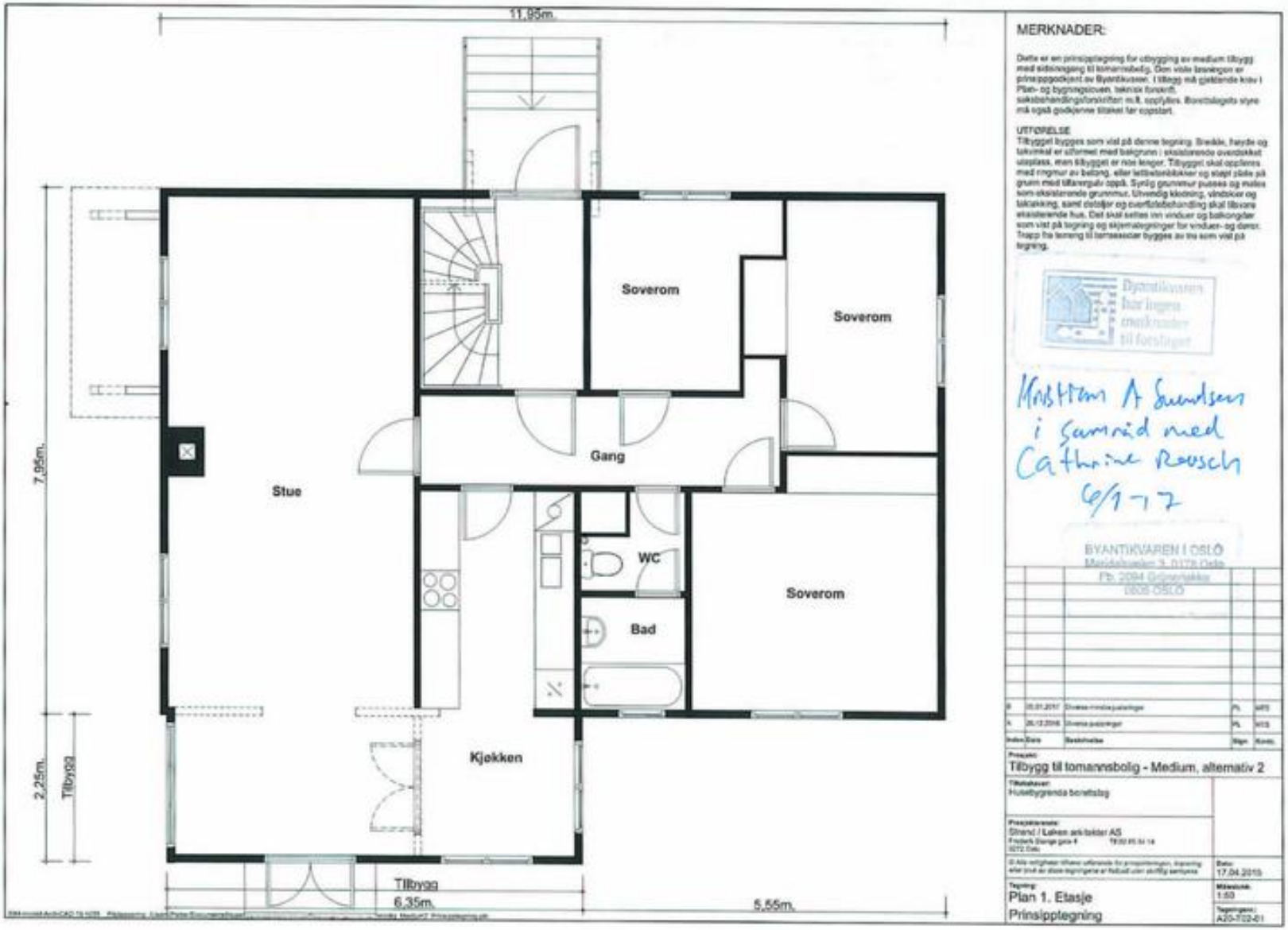
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

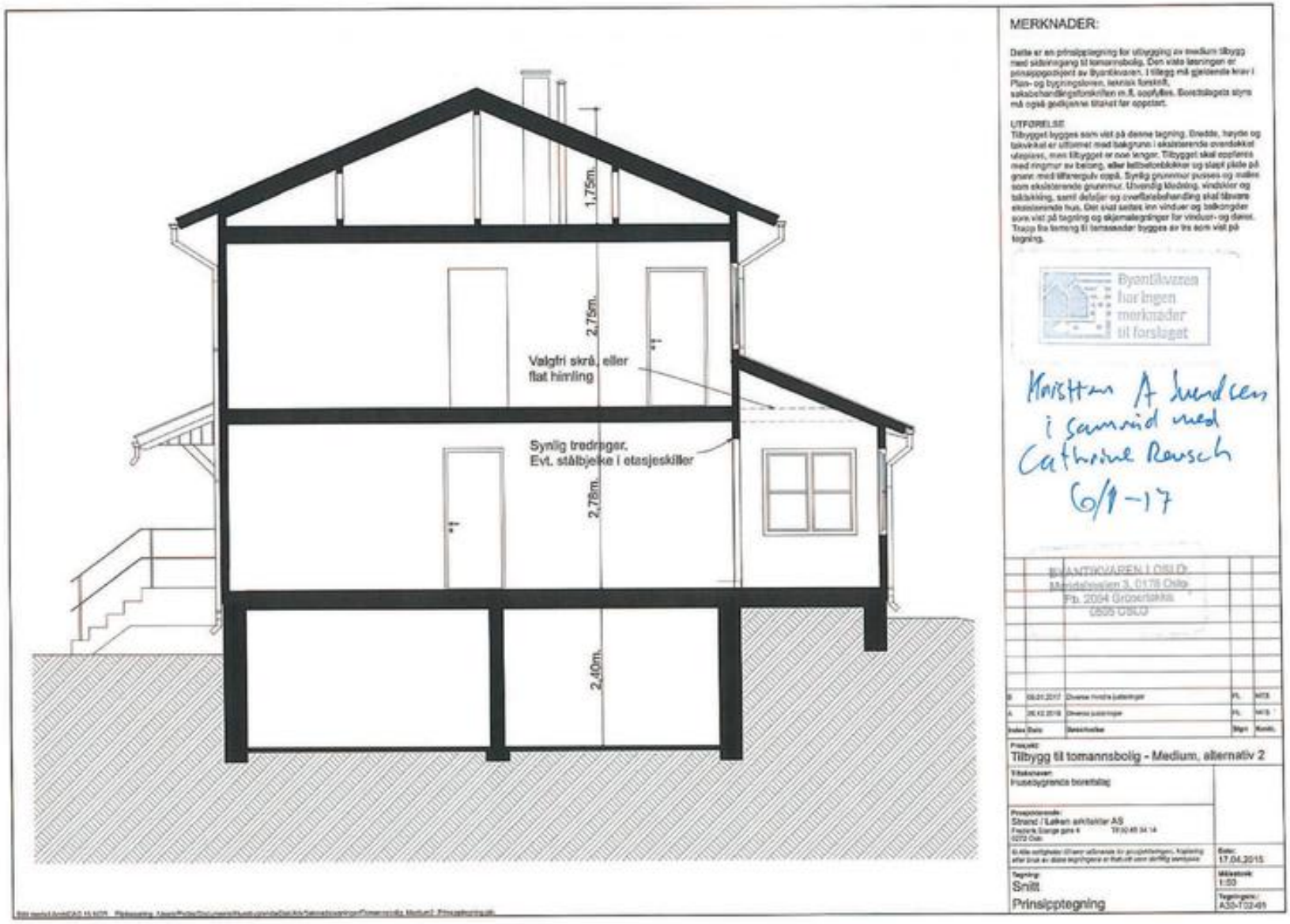
Dato:
17.04.2015

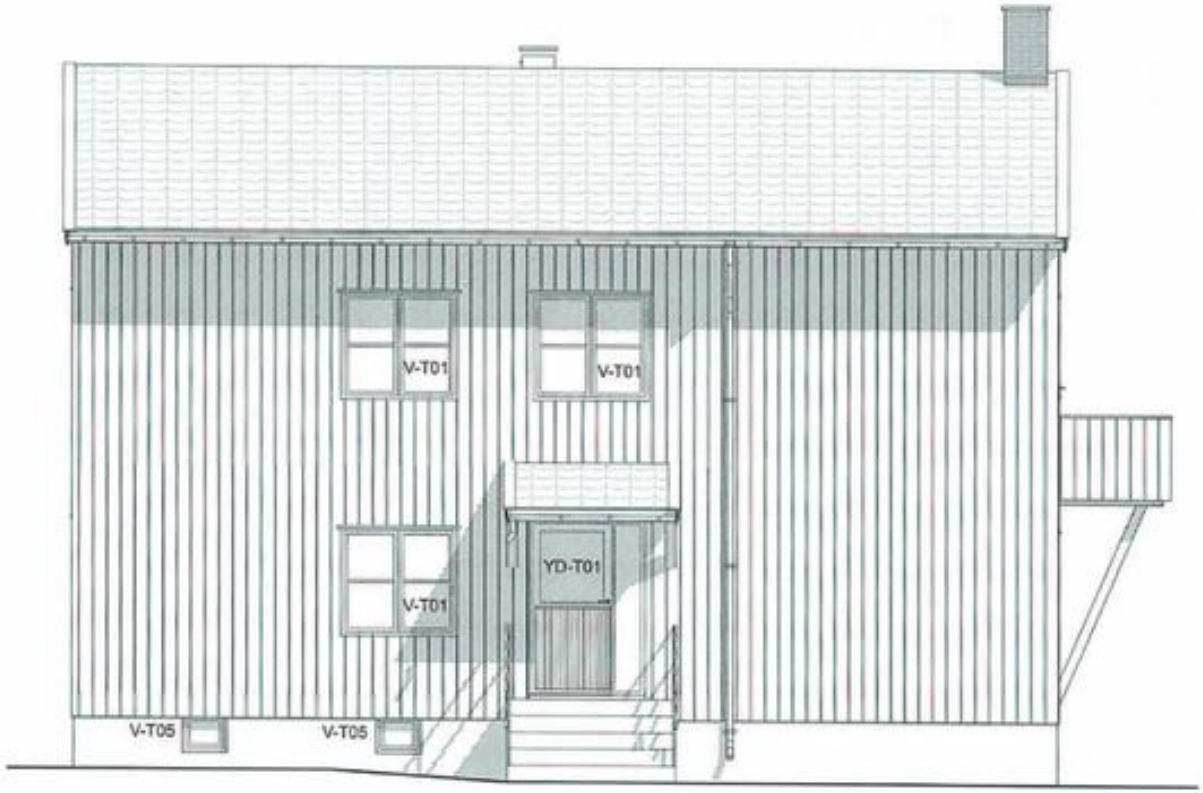
Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-701-04


11,95m.
7,95m.
2,25m.
Tilbygg
Soverom
Soverom
Gang
Stue
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 oppså. 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 skjermtegninger 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 Rousch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Pb. 2994 Grønnåkka
0808 OSLO
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2
Husetbygrenda borettslag
Strand / Lofken arkitekter AS
17.04.2015
1:50
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning
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 ovendekket utebjelke, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal ecofenes med ringmur av betong, eller betongblokker og støpt plate 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 Grønnsløkka
0505 OSLO
B 09.01.2017 Diverse mindre justeringer FL MTS
A 20.12.2016 Diverse justeringer FL MTS
Index Dato Beskrivelse Sign Kontr.
Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2
Tiltakshaver:
Frusetbygrenda 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 Bydelsvisoren. 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 svalgang utenfor, men tilbygget er noe lengre. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfaringsjuv også. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsperr og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjønnsmessig for vinduer- og dører. Trappe fra terreng til terrassedør byggres av tre som vist på tegning.

Kristian A Svendsen
I samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboryeien 1, 0179 OSLO
Tlf. 2328 1500/1600
0900 OSLO

B	05.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

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

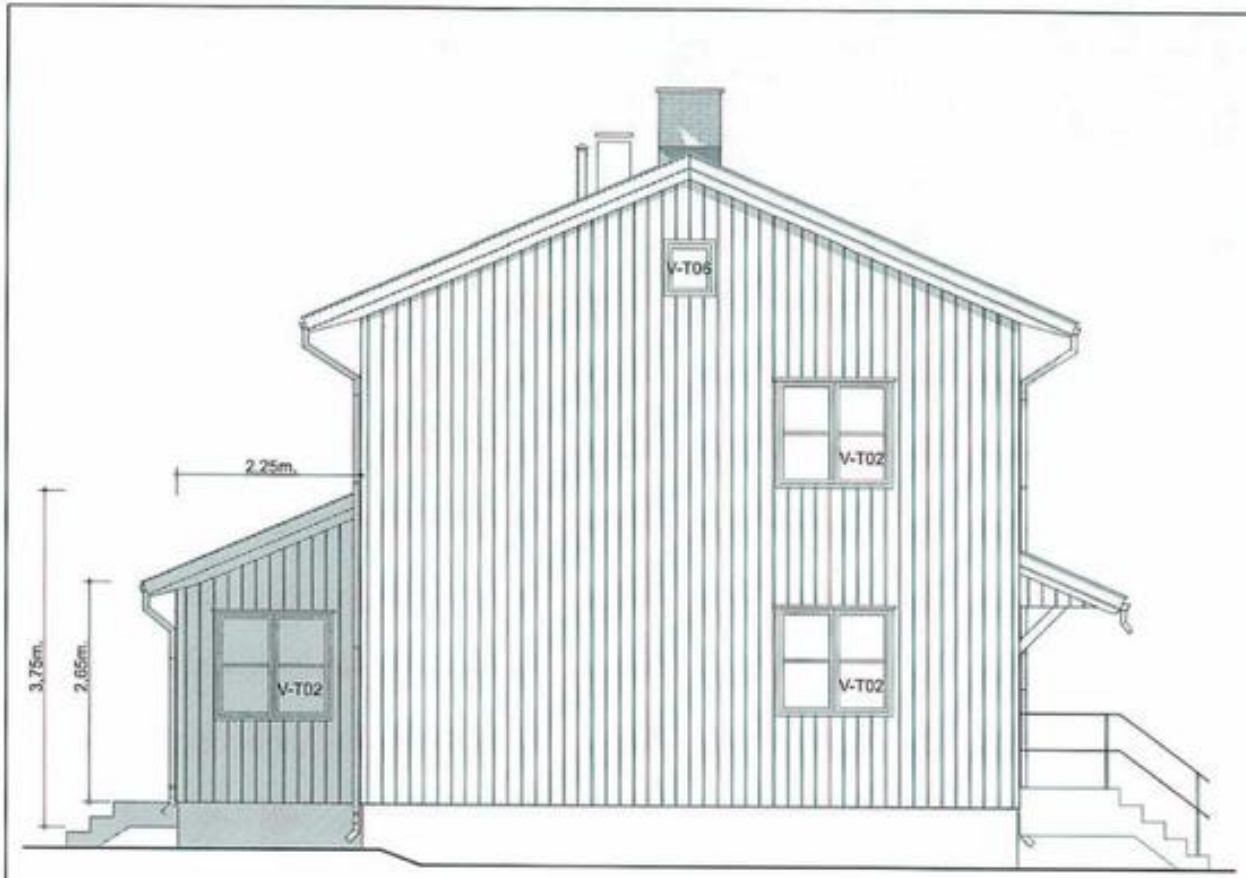
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke lov uten skriftlig samtykke

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 lettvektsblokker og støpt plate på grunn med tilfaresjuv 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 Juvet-sen
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	Endringsnotat	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 22 83 20 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:
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, lokalav 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	KTS
A	26.10.2016	Diverse justeringer	PL	KTS
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 forbudt

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 takoppkling, 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 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	05.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	26.10.2015	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkken arkitektkontor AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 66 34 14
N-0272 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 skjemategninger 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/bh	PL	KTS
A	28.12.2016	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

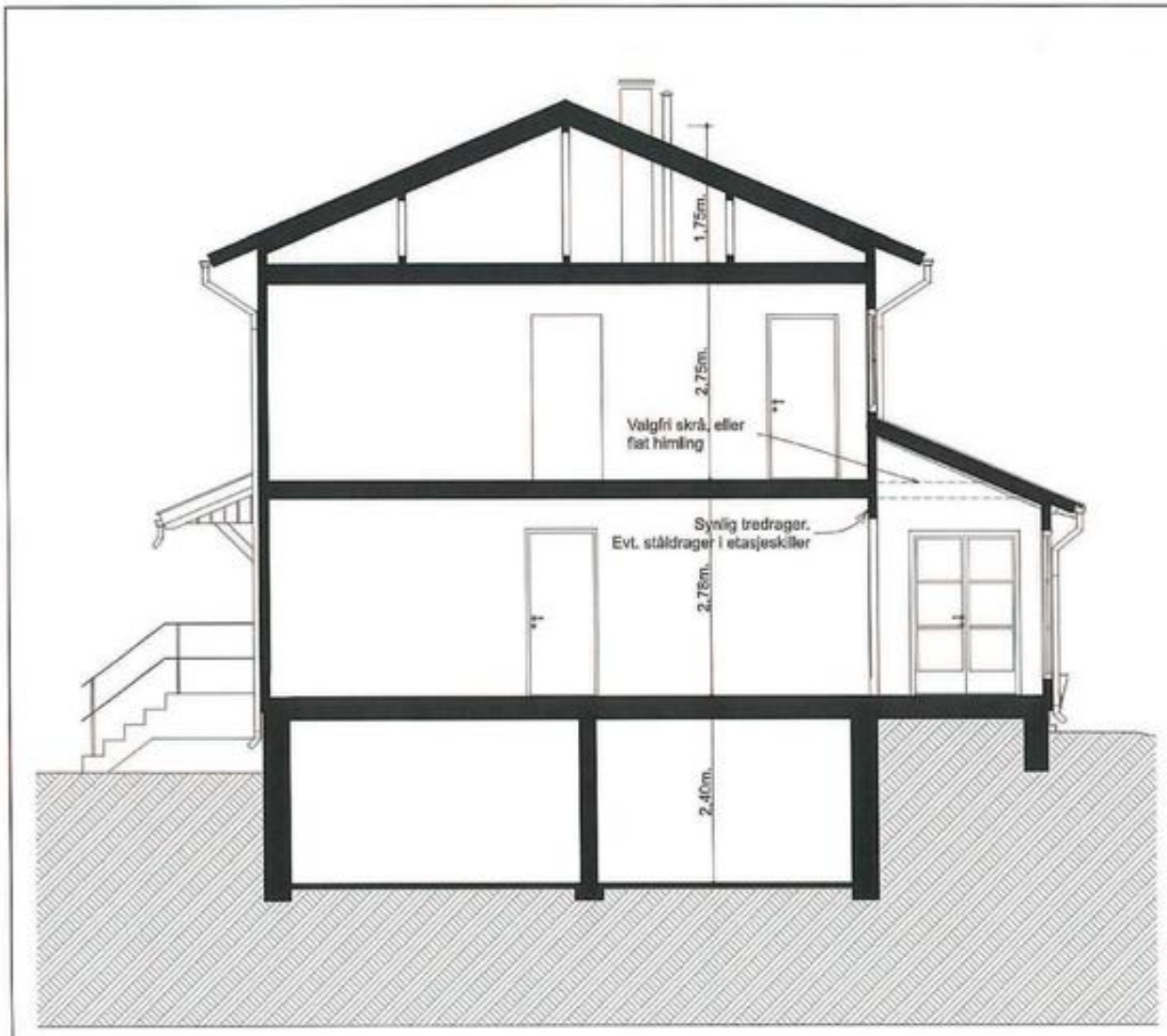
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 29.09.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-T03-01



MERKNADER:

Dette er en prinsippteqning for 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 forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Bereddskapets 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 betongsåleblokker og støpt plate på grunn med tilfredsstillende 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 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 Lundsvoen
i samråd med
Catharine Dawson
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesgaten 1, 0183 Oslo
Pb. 2064 Grønland
0505 OSLO

B	03.01.2017	Tilbygget er i tosasjer senket i vegghøyde	TL	MTS
A	20.12.2016	Diverse supplerninger	TL	MTS
Index	Dato	Endringer	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. Den viste 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, vindsker 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: 28.12.2018
Pb. 1464 Grünerløkka
0506 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygt terrasseder endret i vegglivt	PL	MTS
A	28.12.2018	Diverse supplieringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 85 34 14
0272 Oslo

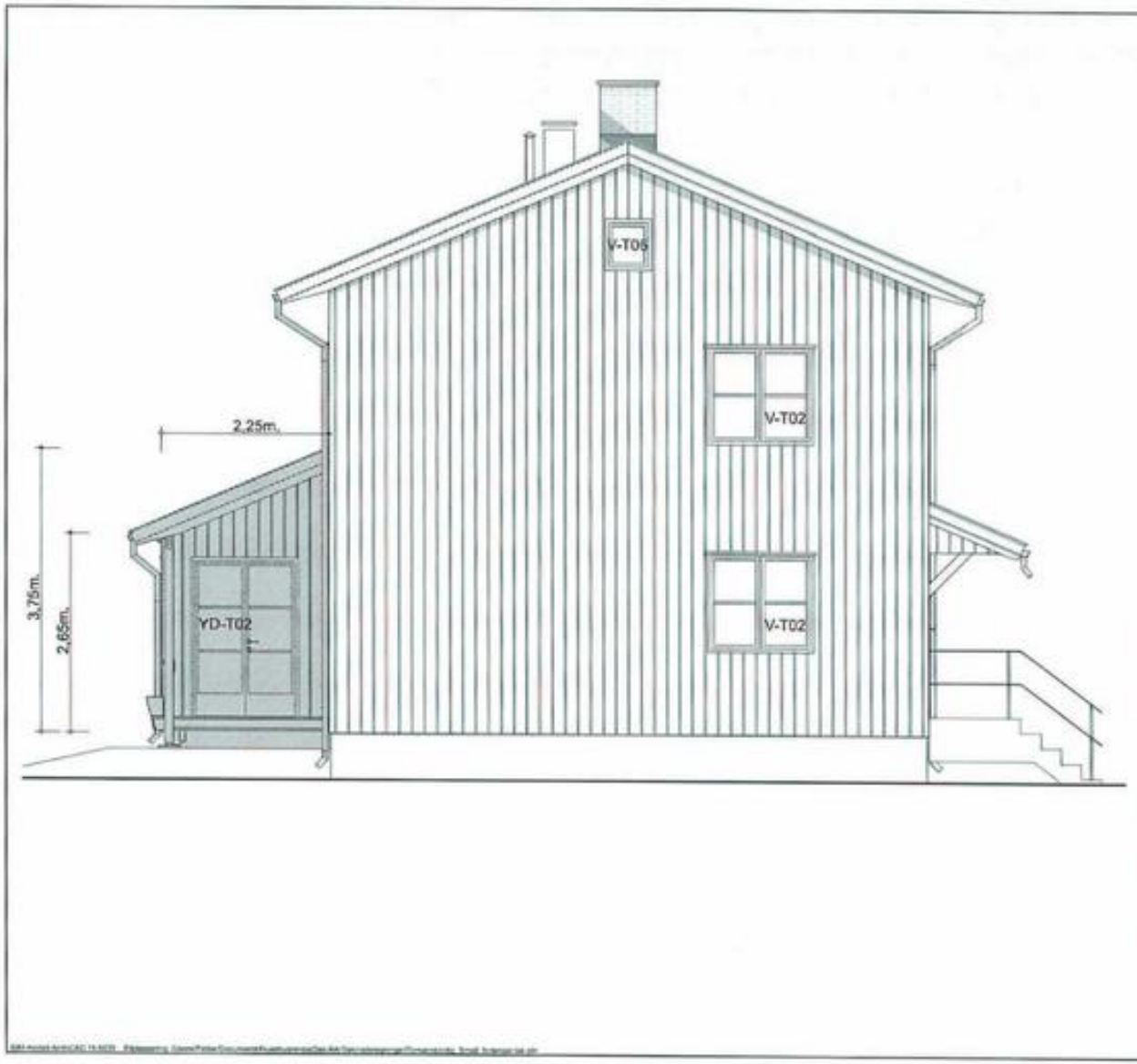
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 29.09.2018

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 tilfredsstillende isolasjon. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasses eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og sigevantetegninger for vinduer og dører. Ny terrasse med trapp og håndlister bygges av lite. Bioinnsamlerkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren
Bygningen
Uteplassen
Til forslaget

Kristian A Jacobsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9 - 17

D	23.01.2017	Tilbygd terrasse senket i nivå/trk	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

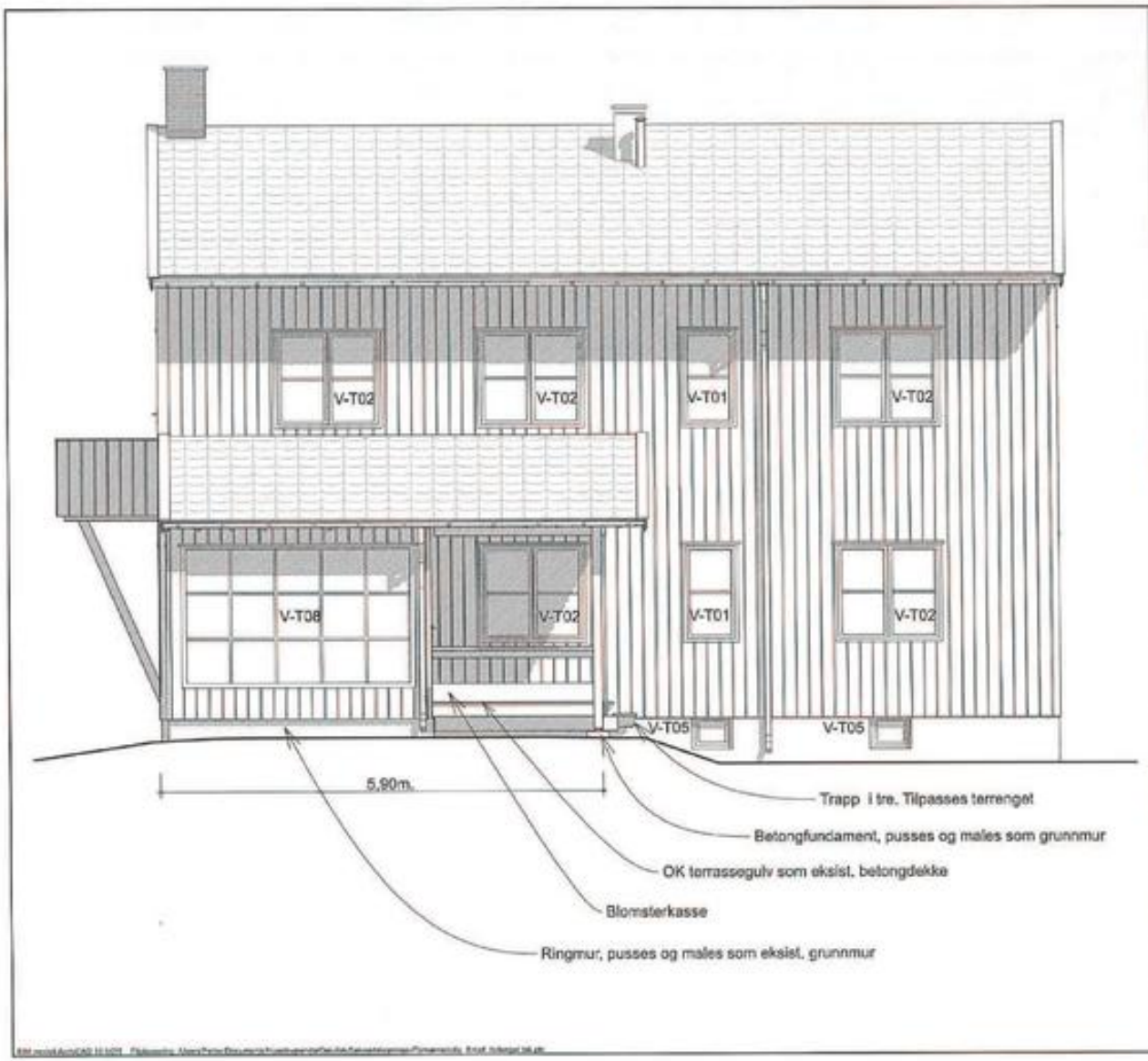
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særlig samtykke

Dato:
23.09.2016

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
AeG-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/arkitektfaen m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkler er tilformet 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 lettbetonnblokker 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	Tilbygt terrassedør endret / regTeR	PL	KTS
A	15.12.2016	Diverse endringer	PL	KTS
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Huseiergrenda borettslag

Prosjekterende:
Skrand / Larsen arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 22 55 33 11
0272 Oslo

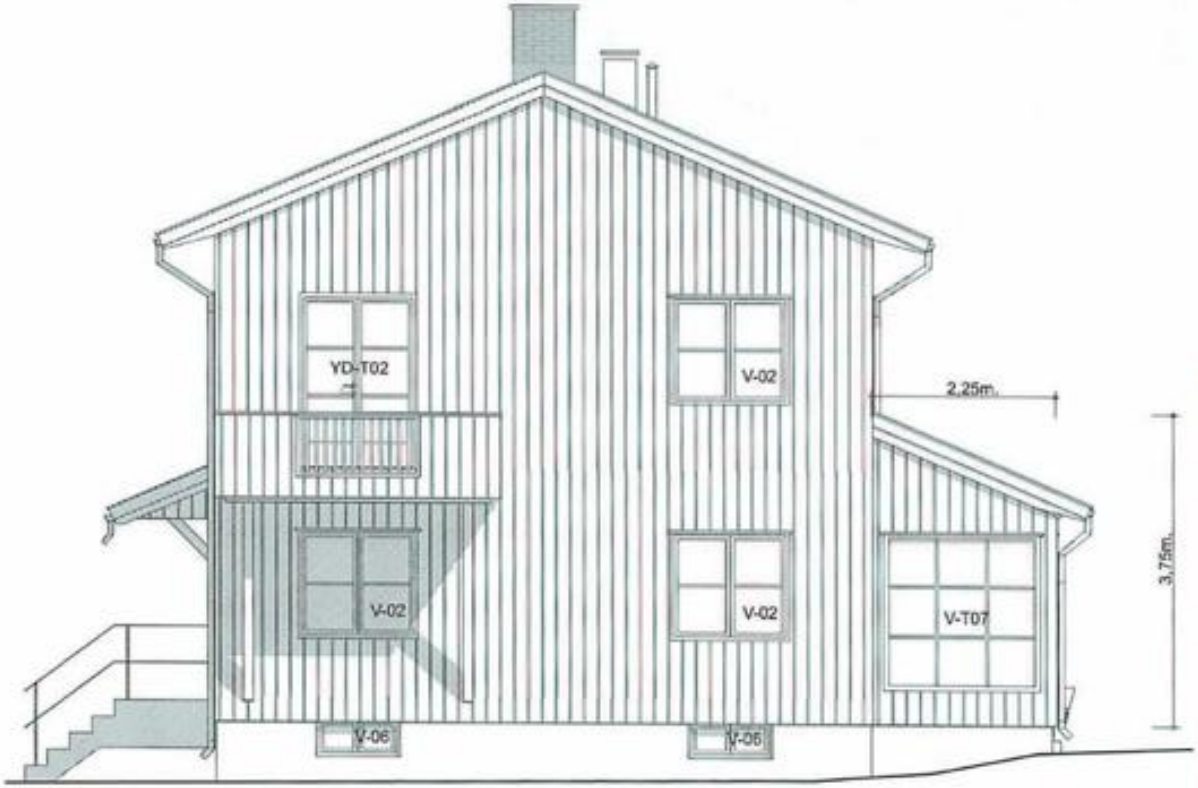
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

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 dalen 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. Synlig 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 balkongdører som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Alle terrasse med trapp og håndlister bygges av tre. Blomsterkasse inneføres ført som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Thuesen i samråd med Cathrine Rønsen 6/1-17

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

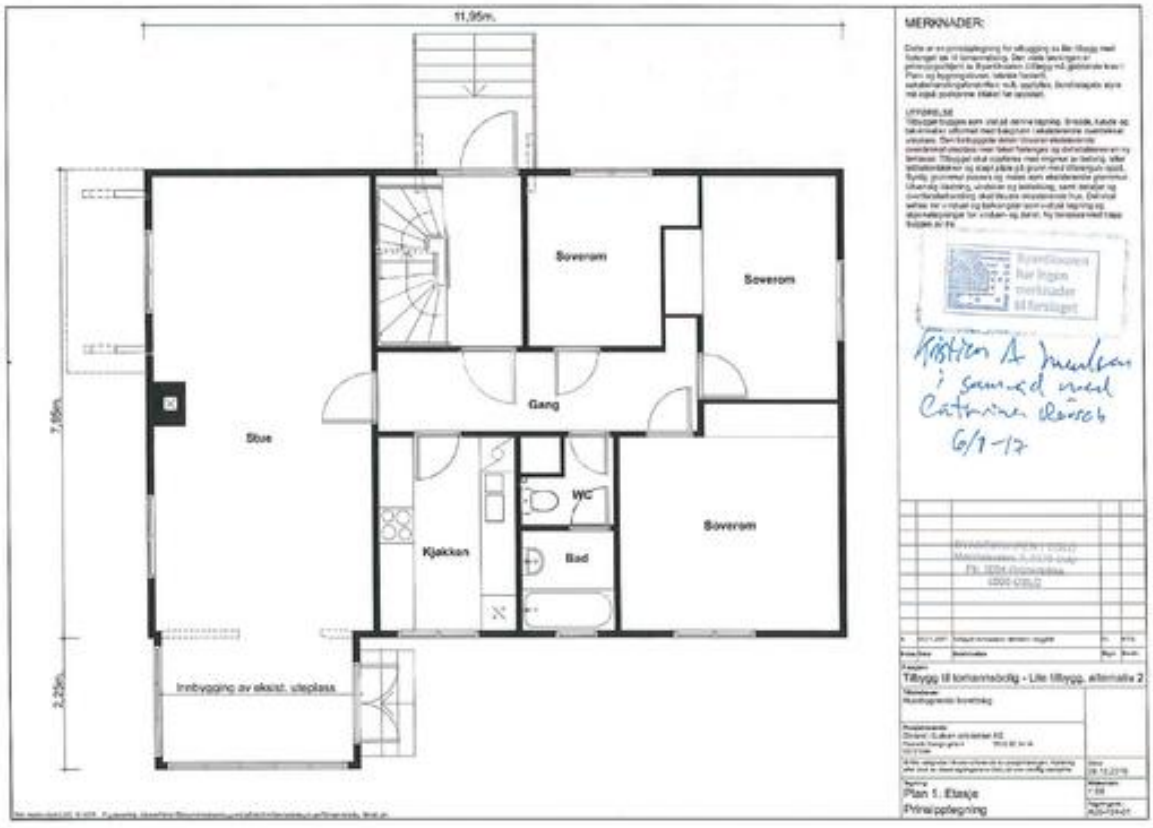
Prosjekterende:
Stranz / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 40 24 14
0272 Oslo

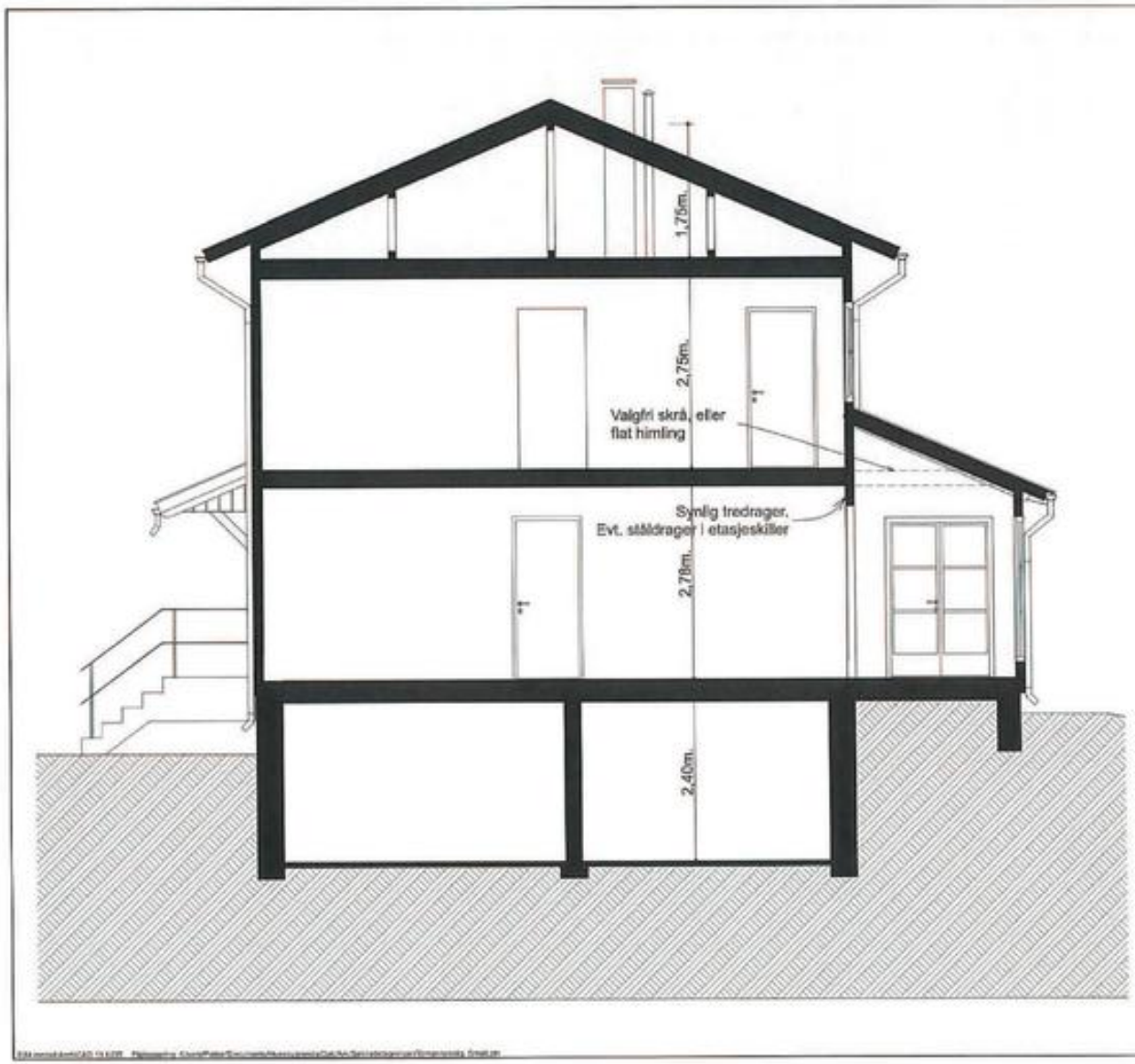
Dato:
29.09.2016

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
7,95m
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 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 overtakkat 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 betongblokker og stående plate på grunn med tilfredsgulv isolå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindtaker og takbekking, 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

BYANTIKVAREN I OSLO
Mottatt
Ph. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO

A	05.01.2017	Tilbygd iv i nasjonal samhørt i nøyaktig	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 tiltredelt uten skriftlig samtykke

Dato:
26.12.2016

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A30-TS4-01



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. Bygningsrådets 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 oppbl. 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 skjermdetegninger for vinduer og dører. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Meridianveien 3, 0178 Oslo
Ph. 2024 ORIGINALEN
0505 OSLO

A	09.01.2017	Tilbygget terrassedør snevnet i vegghøyde	PL	MTS
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 92 85 34 14
0272 Oslo

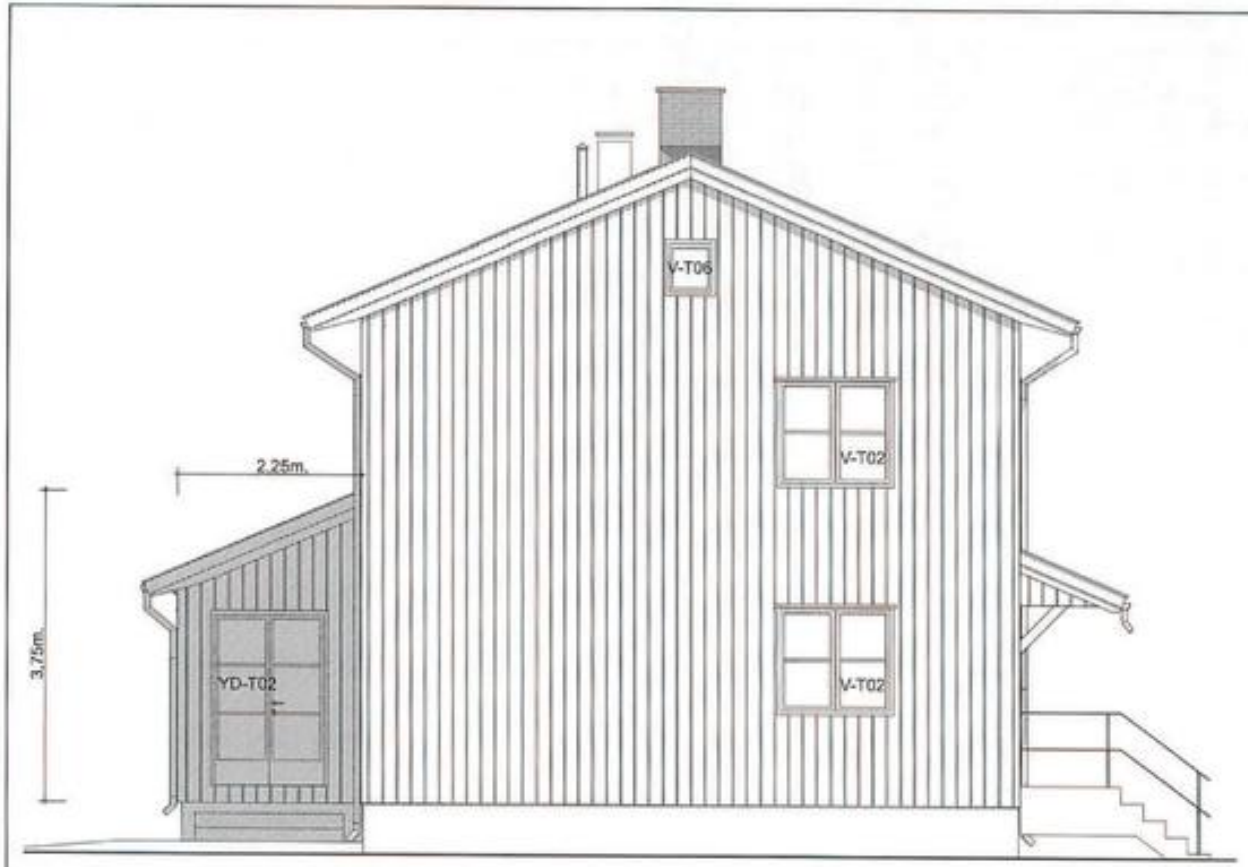
© Alle rettigheter tilhører tilbyderen av prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

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 innbyggede 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 balkonglar 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

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønnerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	06.01.2017	Utkjørt terrassedør senket i vegghøyde	PL	NYE

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Tvetenk Stenga gate 6 T2 60 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 halvsenget 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 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 tilførergulv 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
0203 OSLO

Nr.	Dato	Endringsbeskrivelse	Sign	Kontr.
A	25.01.2017	Tilbygget er trukket sammen i vegghøyde	PL	MHS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husstyregrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand i Lofoten arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 TF 92 83 31 14
0272 Oslo

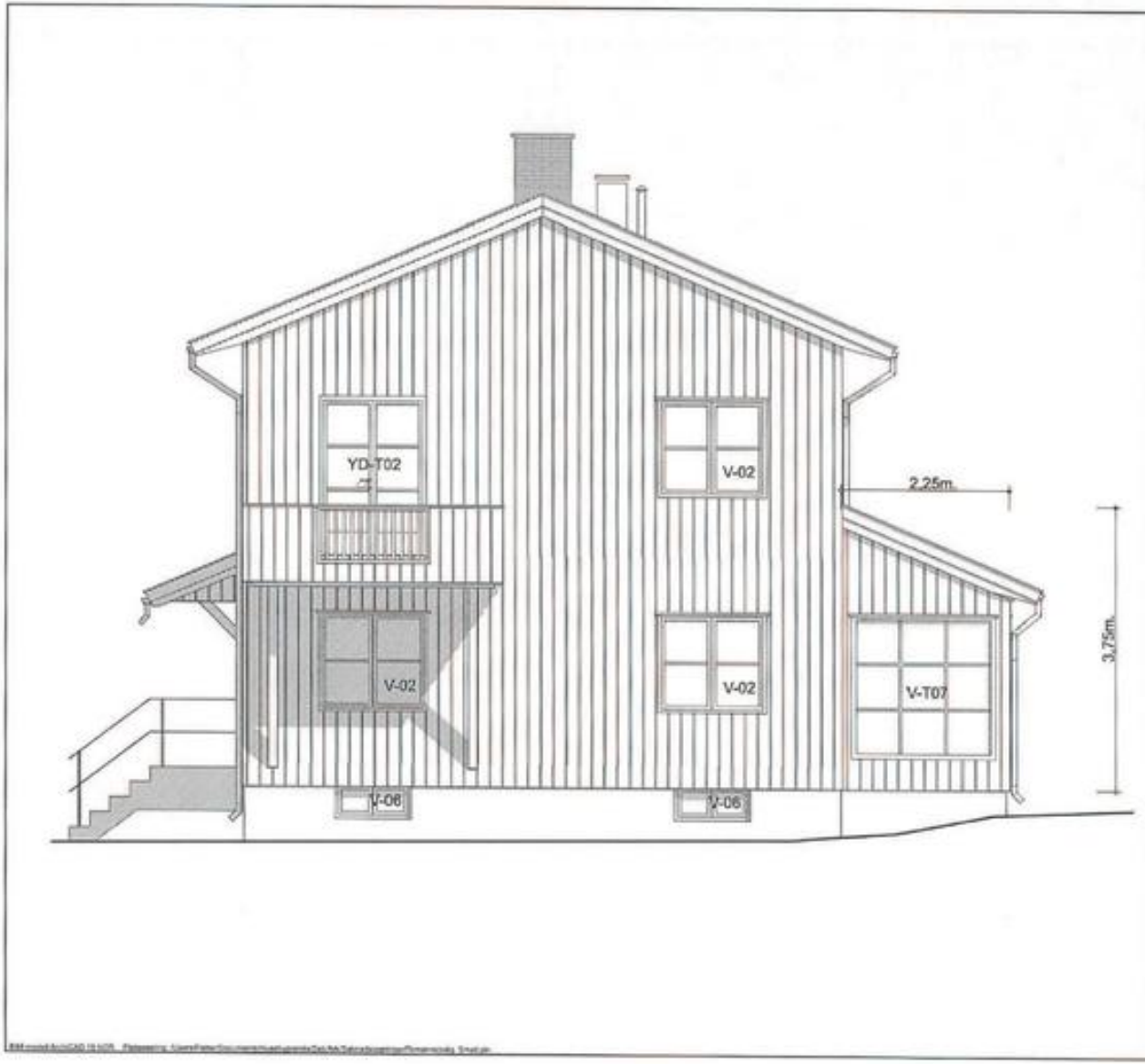
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse opphavsrett er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

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 utestue. ~~Den innbyggede delen tilvaretar eksisterende overtakket utestue men taket forlenges og det etableres en ny inngang.~~ Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetonblokker 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.

Kvantikvaren 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	Tilbygd terrasse/dør samsvar i snitt/grunnriss	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 8 Tlf.:90 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.

Ytterdørtype:
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 skjemategning/beskrivelse.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

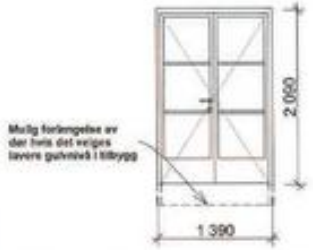
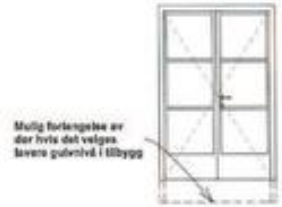
Kristian Ahlsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grønland
0505 OSLO

A	19.12.2016	Supplering manglende	PL	MTE
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husbyggerda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitektar AS, Fredrik Stangs gate 4, 0272 Oslo, Tlf 22 55 31 14
© 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		Enkeltglass i kittfals med innvendig varevindu av isolerglass. Evt. dbl. isolérglass med kittfals. NBI:Sikkerhetsglass	Enkeltglass i kittfals med innvendig varevindu av isolerglass. 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 dilusjonssåpen maling.

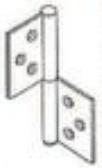
Balkongdørene har mye til felles med vinduene. Se derfor også Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Balkongdør kopi: Koblede dører med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolerglass (uten spross) i innerste ramme. Alle dimensjonar, profiler, hengslingar 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

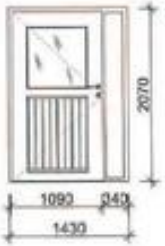
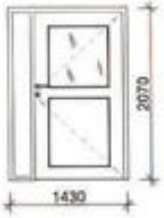


Kontrollert A. Dahlsveen i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Hausmannsgate 3, 0178 Oslo
Pb. 2994 Grønlandsleira
0608 OSLO

A	05.12.2016	Supplering i snitt/fdt	PL	MTS
Index	Dato	Endringene	Sign	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Lofoen arkitekter AS, Fredrik Stangs gate 4, 0272 Oslo, Tlf 22 55 55 14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterings-, kopierings- 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		
Innside 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: iomaner. 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. dbl. isolerglass med kittfals. NBI Sikkerhetsglass.
Hengsler	Justerbare med bakkantmontering	Sum rjustermellige dører
Annet	Vannskrin øverst (28x28/18mm,) og nederst (28x38,6/mm.) på trvstningsfelt.	
Låskasse	Fle M2003 sikkerhetsassuggrodert FG-godkjent	FG-godkjent låskasse og låssylinder
Syllmlist	Trvsvinq 9556C Sec.fin. blank FG-godkjent - sikkerhetssylinder med innvendig avsyglbar låsknapp	
Innvendig innsetting	Gerikter / listverk: Tresugrand Trg 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

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 lett 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 *733.201 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Balkongdør original:
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 closs 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.

Rev.	Dato	Endring	Tegn	Kontr.
A	10.12.2015	Justering av total og dørnummer	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


Hjørnejern


Hengsel

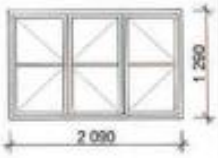
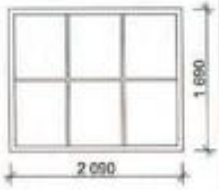

Spross



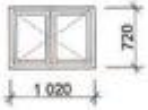
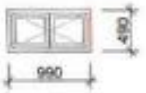
BYANTIKVAREN I OSLO
Munkedamsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønlandsleiret
(0029 OSLO)

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Revsch
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

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


Ringstrammer


Spross


Hengsel

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kjetil Thue Torsvik
i samråd med
Catharina Resch
6/1-18

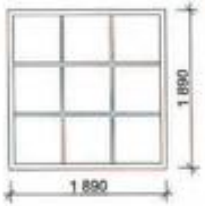
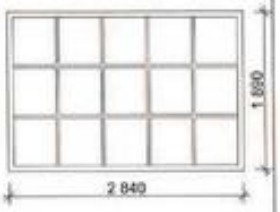
A	09.12.2016	Supplering/rettelser	PL	MIS
Issue	Date	Revisions	Dwn.	Kontr.

Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag

BYANTIKVAREN i OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2694 Grønland/Kka.
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 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. ("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

Kristian A Iversen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17


Hjørnejern

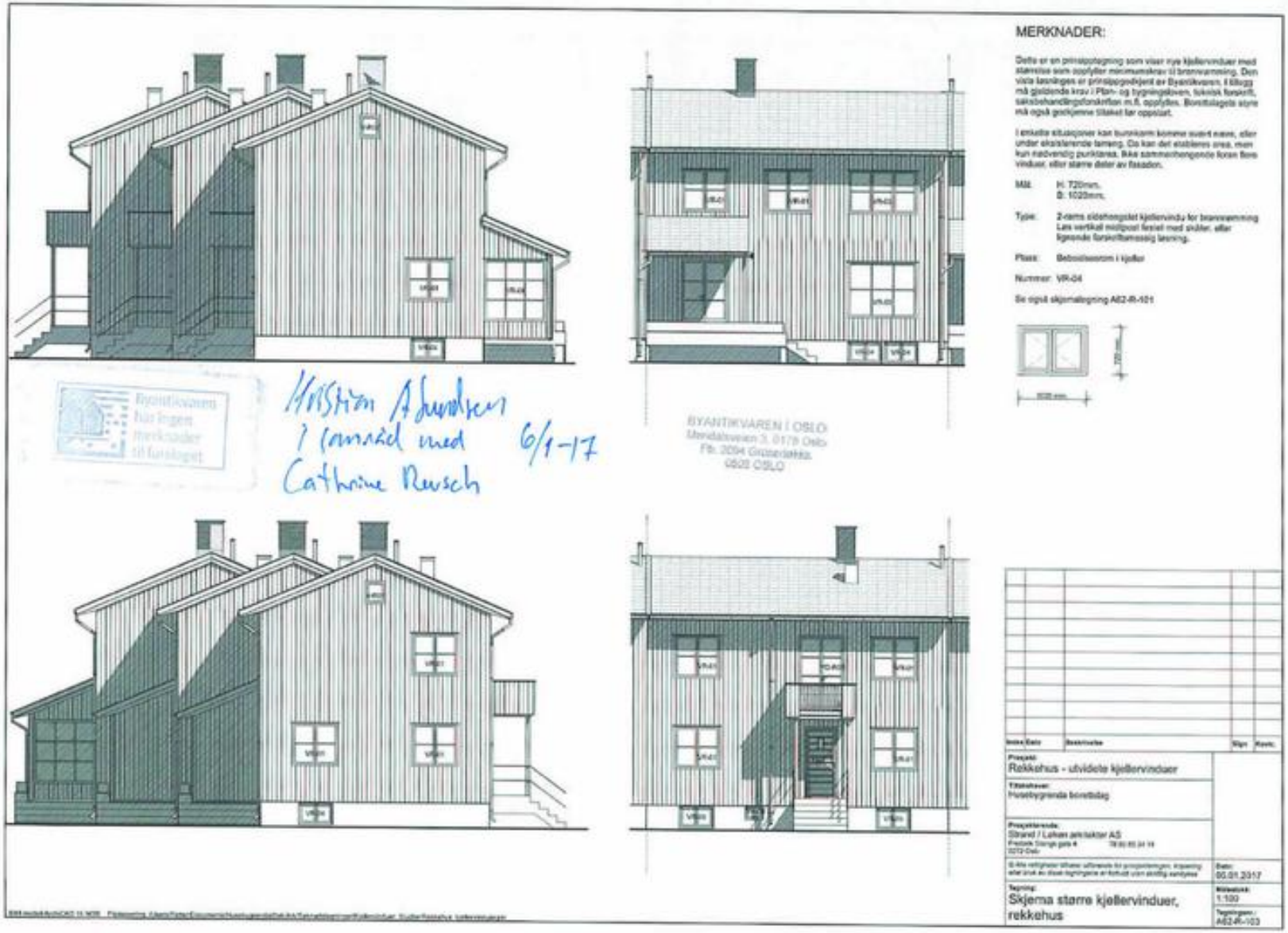

Ringstrammer


Spross


Hengsel

A	15.12.2016	Endelig godkjent utgave	HL
Endr.	Dato	Endrebeskrivelse	Sign.

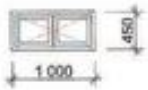
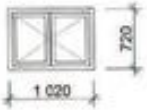
Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS, Fredrik Stangs gate 4, 0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører tilhørende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten utrykkelig samtykke
Dato: 03.03.2016
Tegning: Vindusskjema rekkehus
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A62-R-102


MERKNADER:
Dette er en prinsippteigning som viser nye kjellervinduer med størrelse som oppfyller minimumskrav til brannvarsling. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren, tilleggs må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske 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 sirea, men kun nødvendig punktsirea. Ikke sammenhengende foran flere vinduer, eller større deler av fasaden.
Mål: H. 720mm, B. 1020mm.
Type: 2-rams sidehengslet kjellervindu for brannvarsling Lav vertikal midtpost fleslet med skåler, eller lignende forsvarlbarsssig løsning.
Plass: Bebodsrom i kjeller
Nummer: VR-04
Se også skjemategning AE2-R-101
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian Aasheim i samråd med Cathrine Reusch 6/1-17
BYANTIKVAREN I OSLO
Mendalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlandsleira
0502 OSLO
Rekkehus - utvidete kjellervinduer
Husebygrenda borettslag
Skjema større kjellervinduer, rekkehus
AE2-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 - 13)	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". "Tenmokitt" 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. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO


Hjørnejern


Ringstrammer

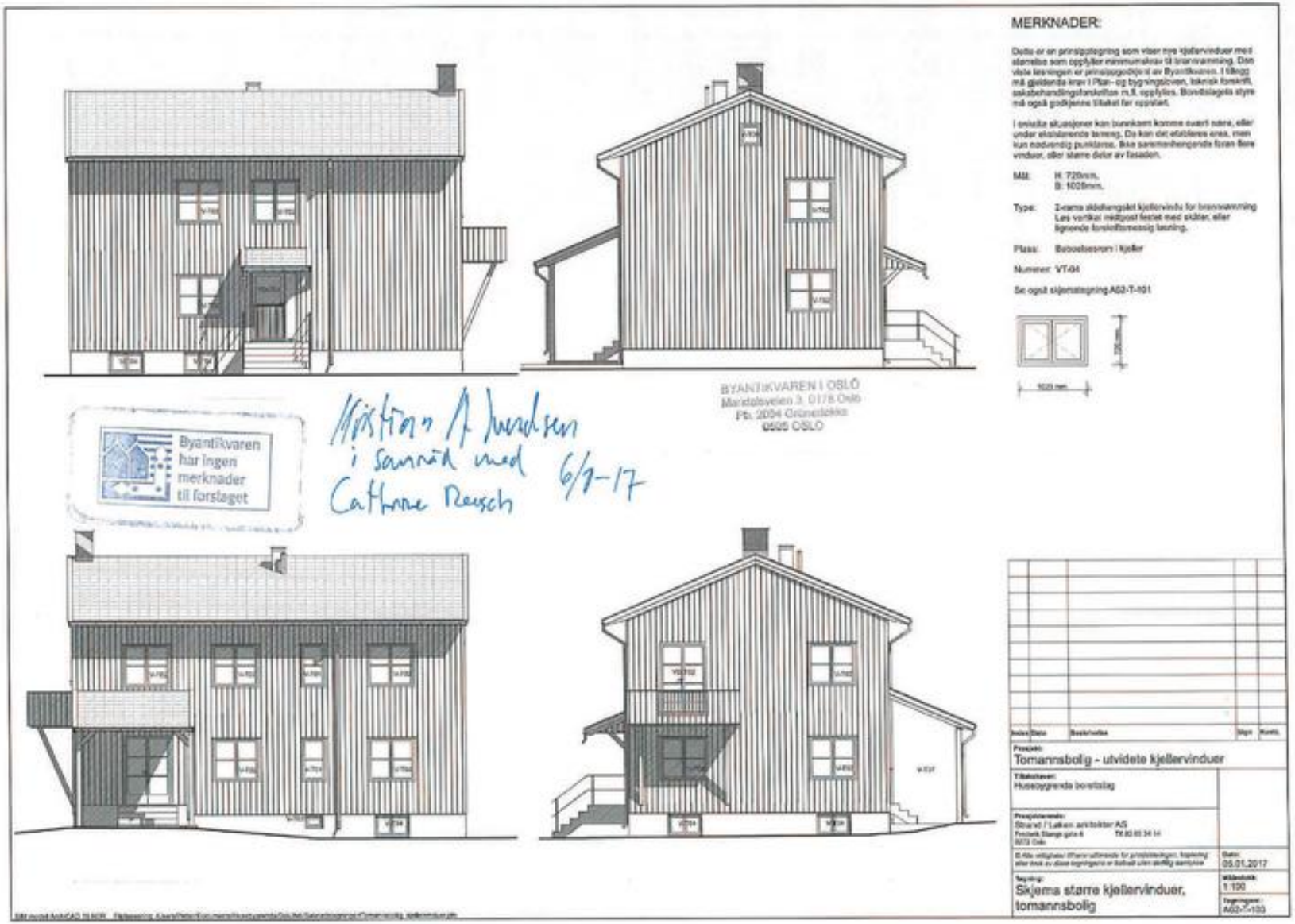

Spross


Hengsel

Kristian Aasheim
i samråd med
Cathrine Paasch
6/1-17

B	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	15.12.2016	Plassering / detaljer	PL	MTS
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

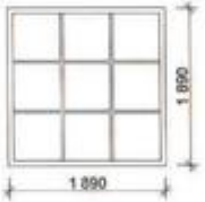
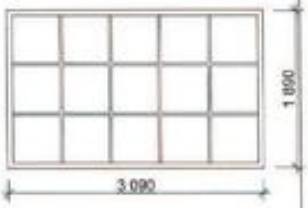
Prosjekt: Tomannsbolig
Tilbakeliver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Lukan arkitekter AS, Frederik Stangs gate 4, 0252 Oslo, Tlf 92 65 30 14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterte tegning. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 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 aldehengslet kjellervindu for brannvarsling Lev vertikal rødtjost festet med skiter, eller lignende forskriftsmessig løsning.
Plass: Boligeiebesvrer i kjeller
Nummer: VT-04
Se også skjemategning A02-T-101
BYANTIKVAREN I OSLO
Mariatorveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2004 Grünerløkka
0505 OSLO
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Jørdsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/2-17
Tomannsbolig - utvidete kjellervinduer
Husbyggerda borettslag
Skjema større kjellervinduer, tomannsbolig
05.01.2017
1:100
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. Trespross er 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 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-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 lign.) 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 vindusfargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.


Hjørnejern


Ringstrammer


Spross


Hengsel

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Hjørdan Aasheim
I samråd med 6/9-17
Cathrine Rausch

B	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	WSS
A	06.12.2016	Prosjektering i snøhøft	PL	WSS
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.: A62-T-102

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesgaten 3, 0178 Oslo
Tlf. (BEK Oslokontakt)
0625 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.

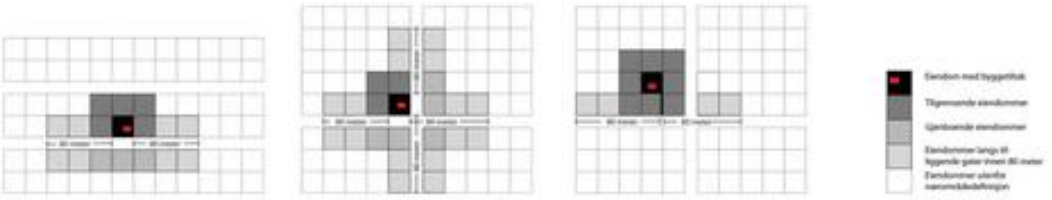
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

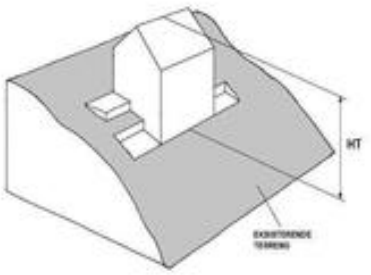
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

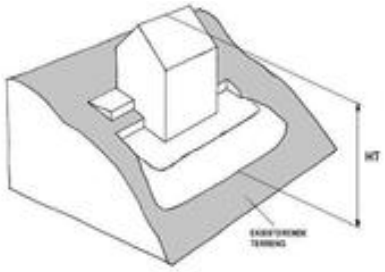
Følgende høyder tillates:

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538842
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 32, BNR. 588.

Vi viser til bestilling av 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

35956 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

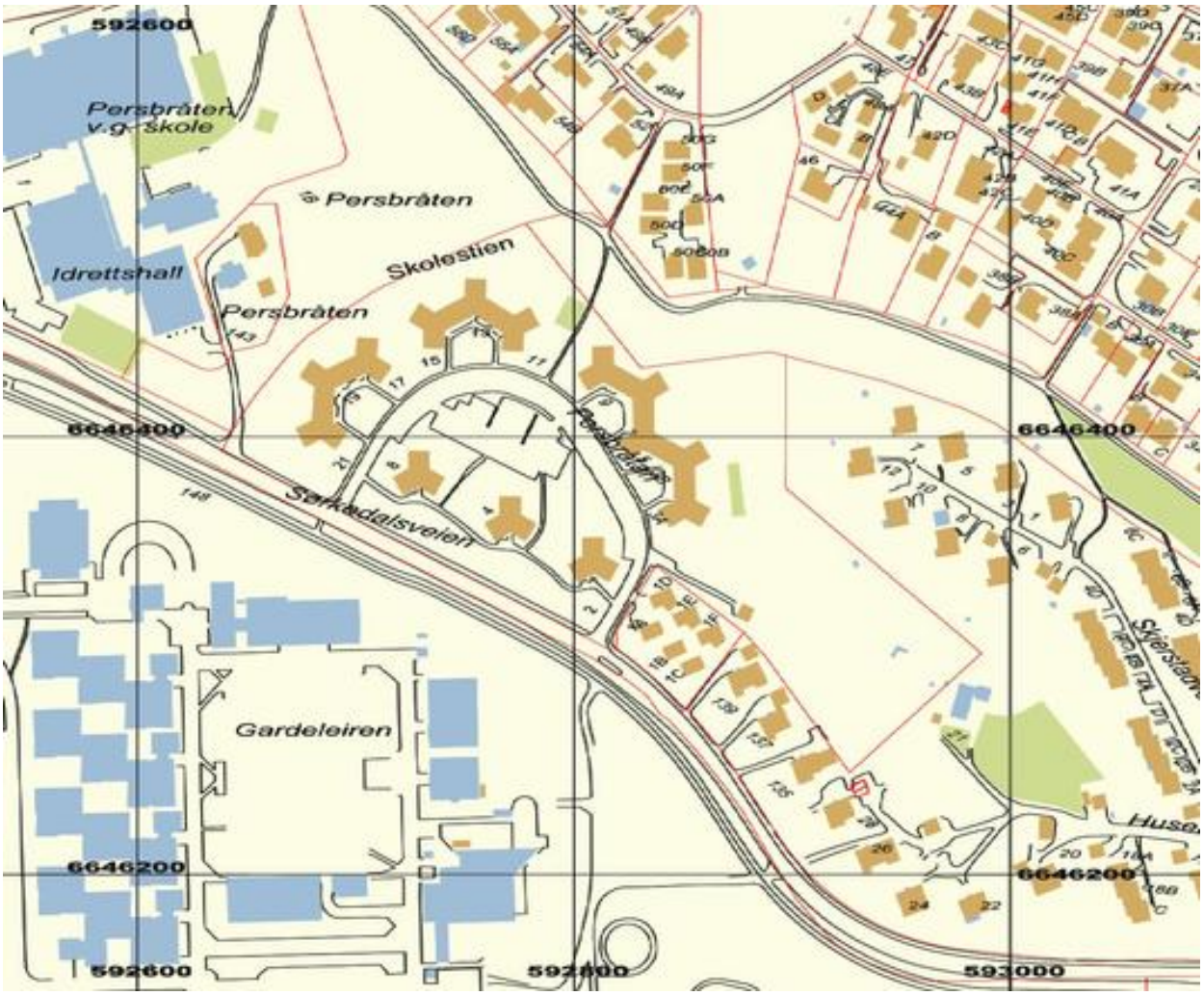
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

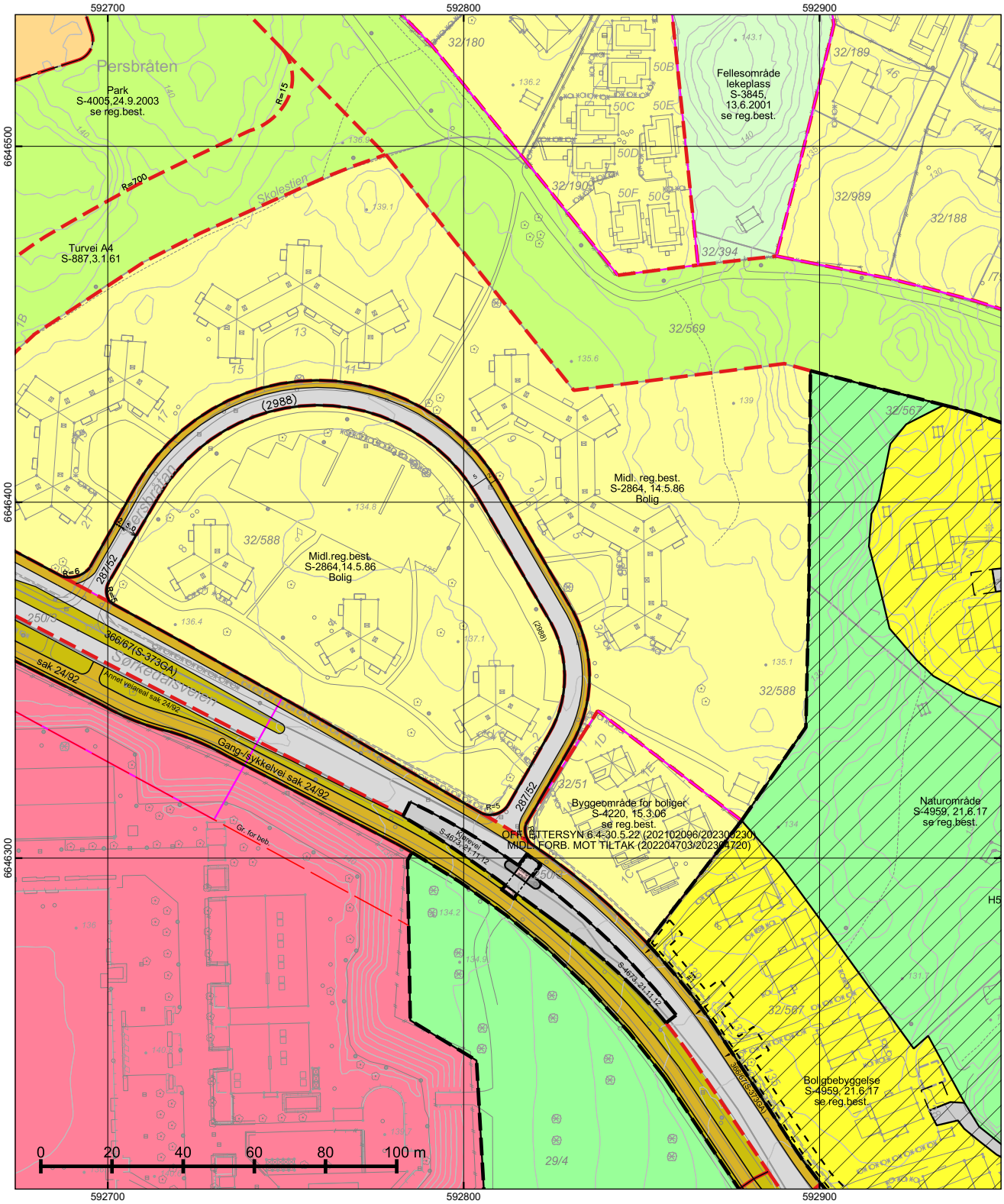
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

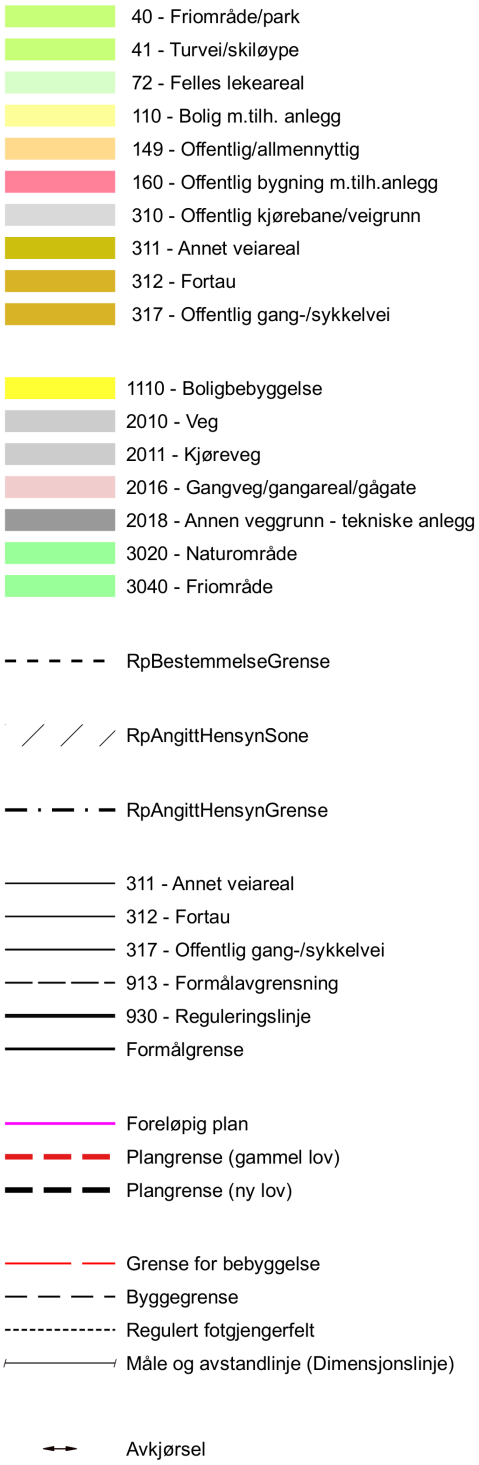
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

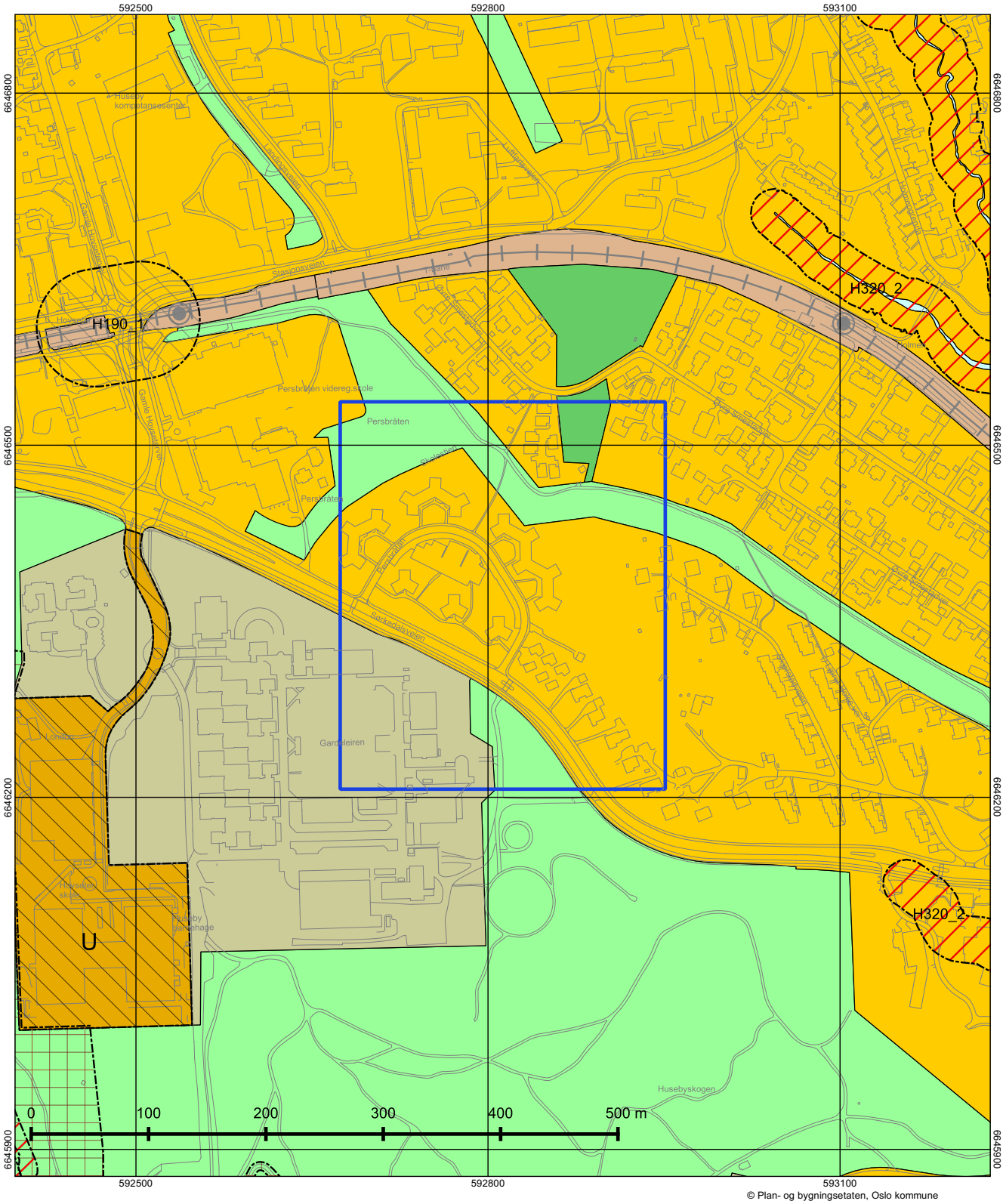
PlottID/Best.nr: 162319/ 86538842
Adresse: Persbråtan 17
Gnr/Bnr: 32/588
Deres ref.:
Kommentar:

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: 28.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162319/86538842
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
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 * 41 72 00
SF/NU.

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 32, bnr. 103, blokk 4+5+6, Sörkedalsveien.
Journalnr.: 53/2177.

Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 10-9-1963.

Bygningens art: Våningshus.

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

Byggemester: 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:

Det kan ikke sees av våre rapporter at støpt bunn i drenskum og dykker er besiktiget.

Distriktsingeniør
Stein Fleats

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12 B
1266 OSLO
stein.bastiansen@brodrene-bastiansen.no

Dato: 21 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613239-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PERSBRÅTAN 17 - 21	Eiendom:	32/588
Tiltakshaver:	Nordre Huseby Boligsselskap v/ Styret	Adresse:	Persbråtan 9, 0770 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS v/ Stein Bastiansen	Adresse:	Bjørnerudveien 12 B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - PERSBRÅTAN 17 - 21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Nordre Huseby Boligselskap v/ Styret, Persbråtan 9, 0770 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Persbråtan 17-21	Gnr.32/bnr.588	89/0945-V

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Nordre Huseby Boligselskap v/Lindberg Postboks 103, 1464 FAGERSTRAND	Byggm. Kaare Hanssen Ryggeveien 356, 1580 RYGGE

KS/bs

Dato 22.12.89.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SN C 16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Nordre Huseby Boligselskap AS
v/Wenche Yndesdal
Persbråtan 2
0384 OSLO

KOPI

Dato: 11 SEPT. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199704042-13 Saksbeh: Kjell Stølan Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PERSBRÅTAN 17,19,21, HUS 4,5,6	Eiendom:	32/588
Tiltakshaver:	Nordre Huseby Boligselskap A/S	Adresse:	Persbråtan 2, 0384 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Skogbrynet 19E, 0283 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.01.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Einar Berg

KOPI

Hamangskogen 101
1300 SANDVIKA

Dato: 11 SEPT. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199704042-13 Saksbeh: Kjell Stølan Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PERSBRÅTAN 17,19,21, HUS 4,5,6	Eiendom:	32/588
Tiltakshaver:	Nordre Huseby Boligselskap A/S	Adresse:	Persbråtan 2, 0384 OSLO
Søker:	K.E. Larsson A/S	Adresse:	Skogbrynet 19E, 0283 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.01.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

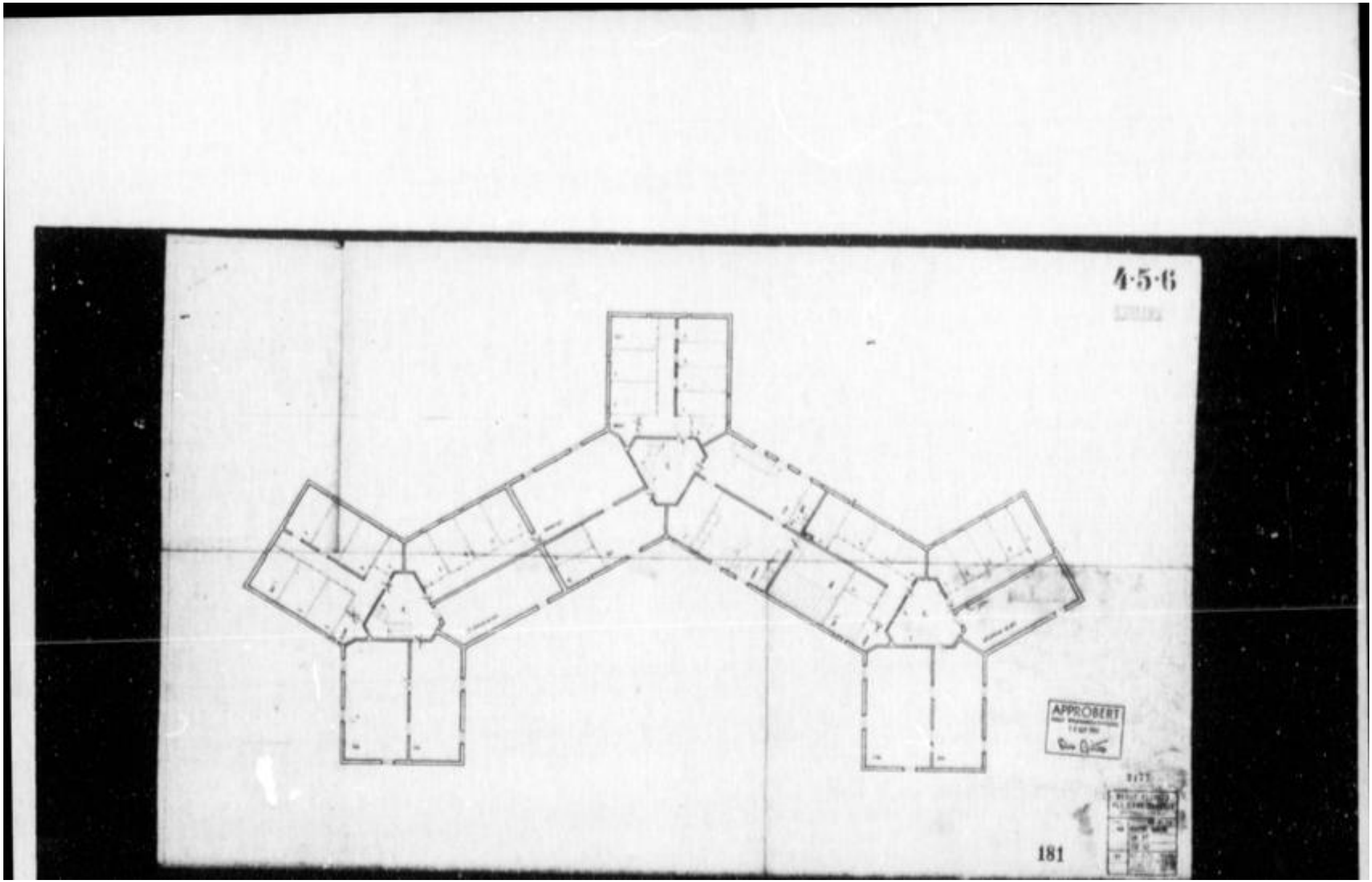
Kjell Stølan
Saksbehandler

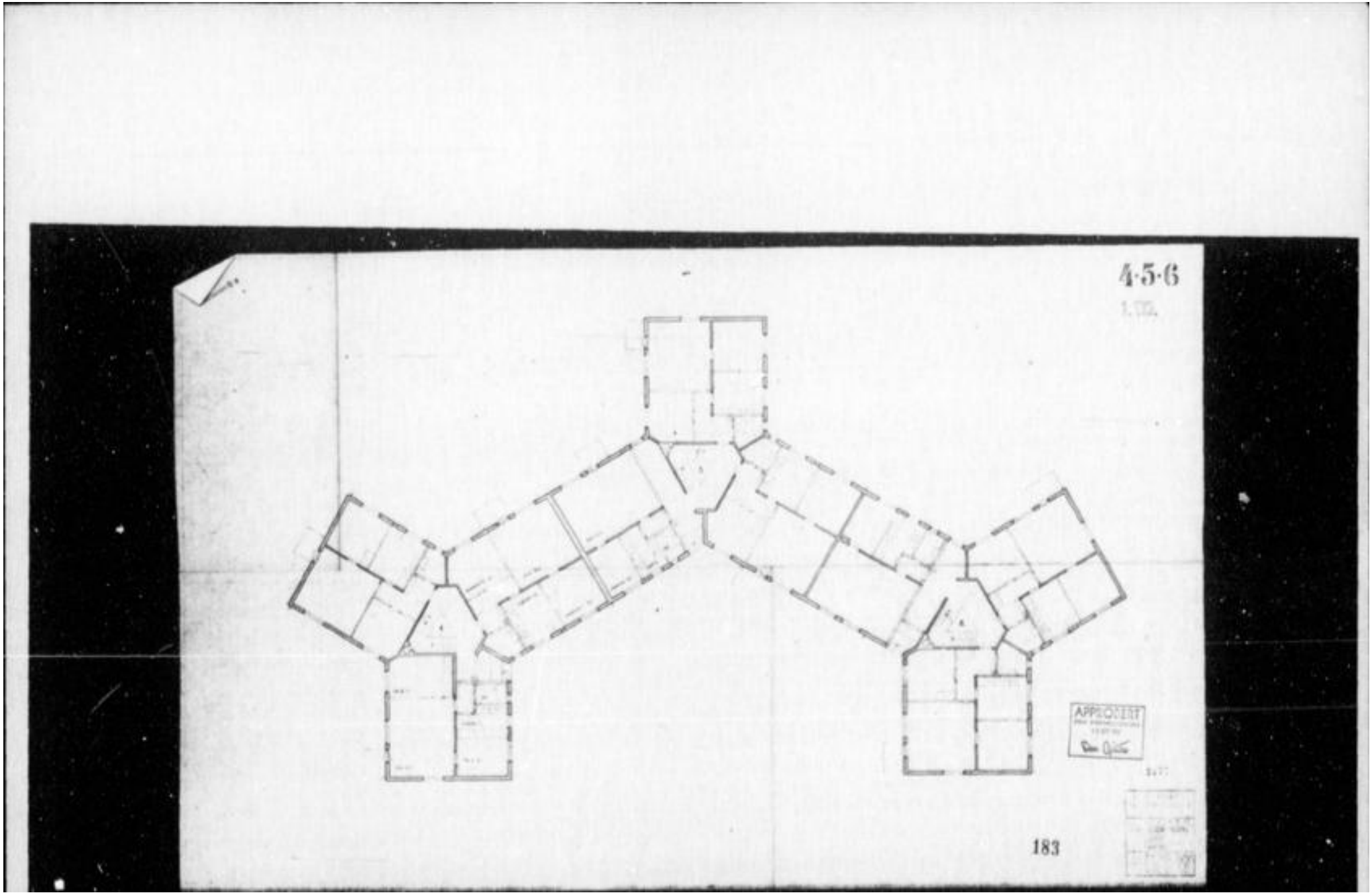
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

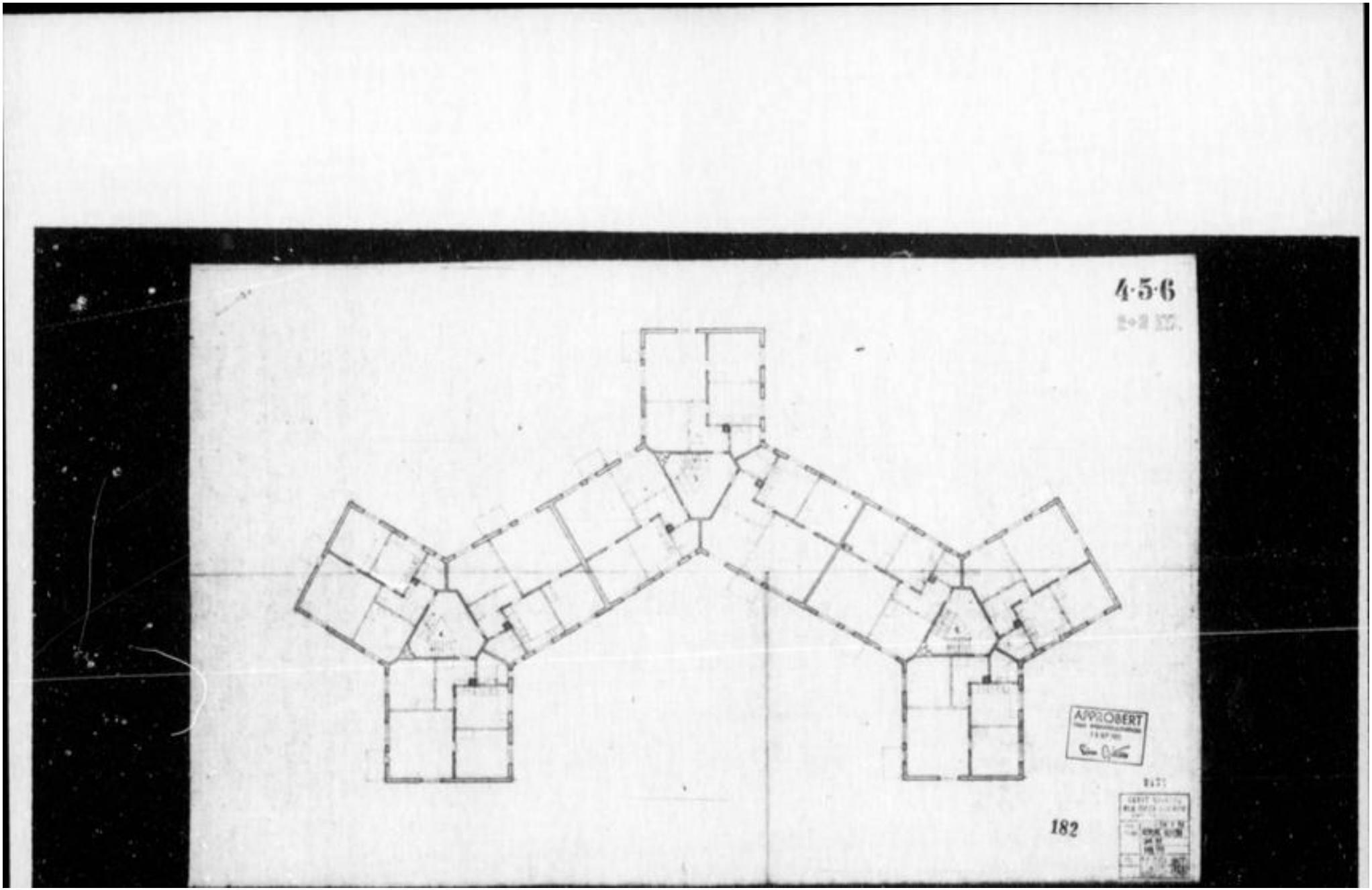
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

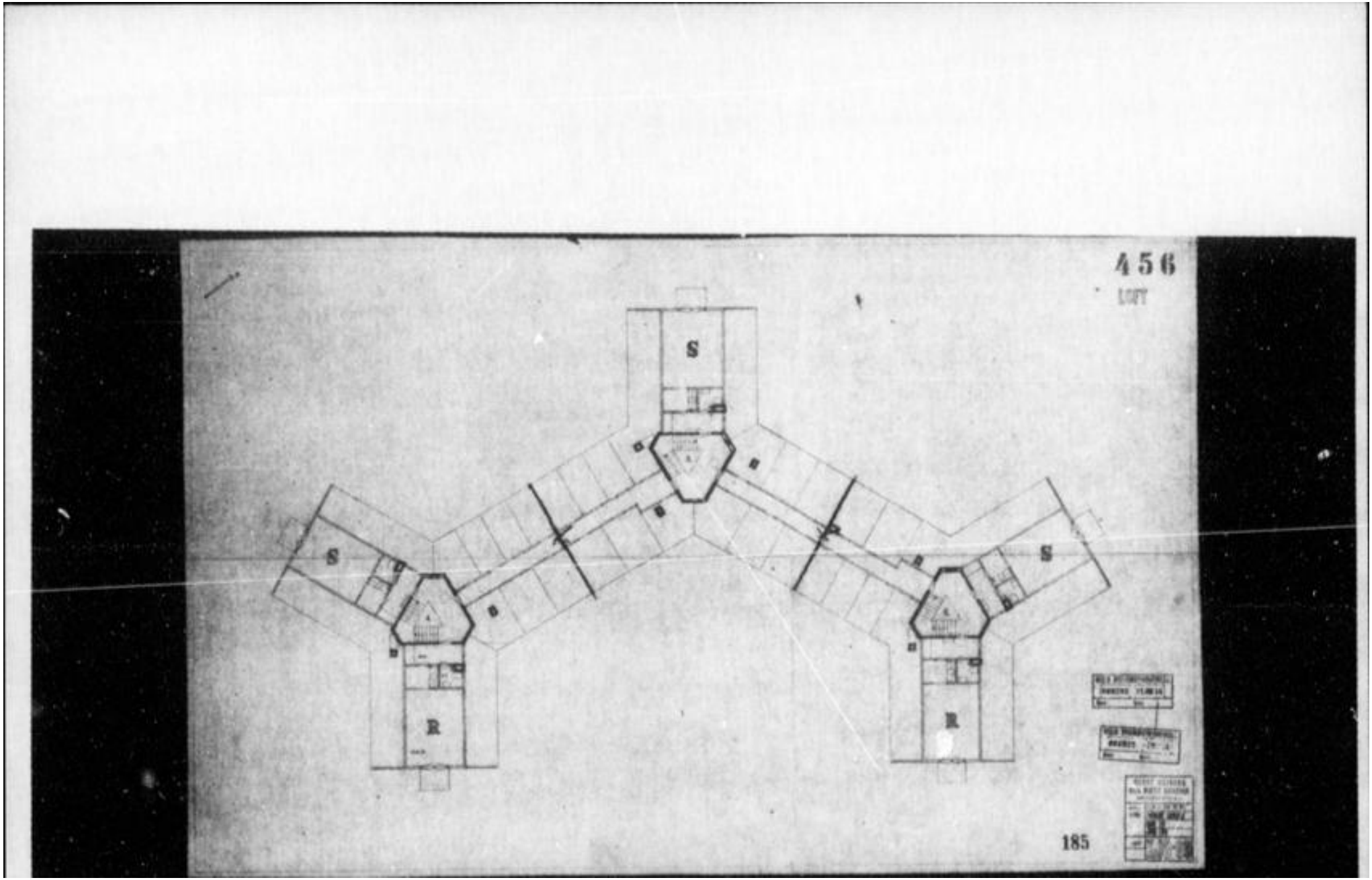
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

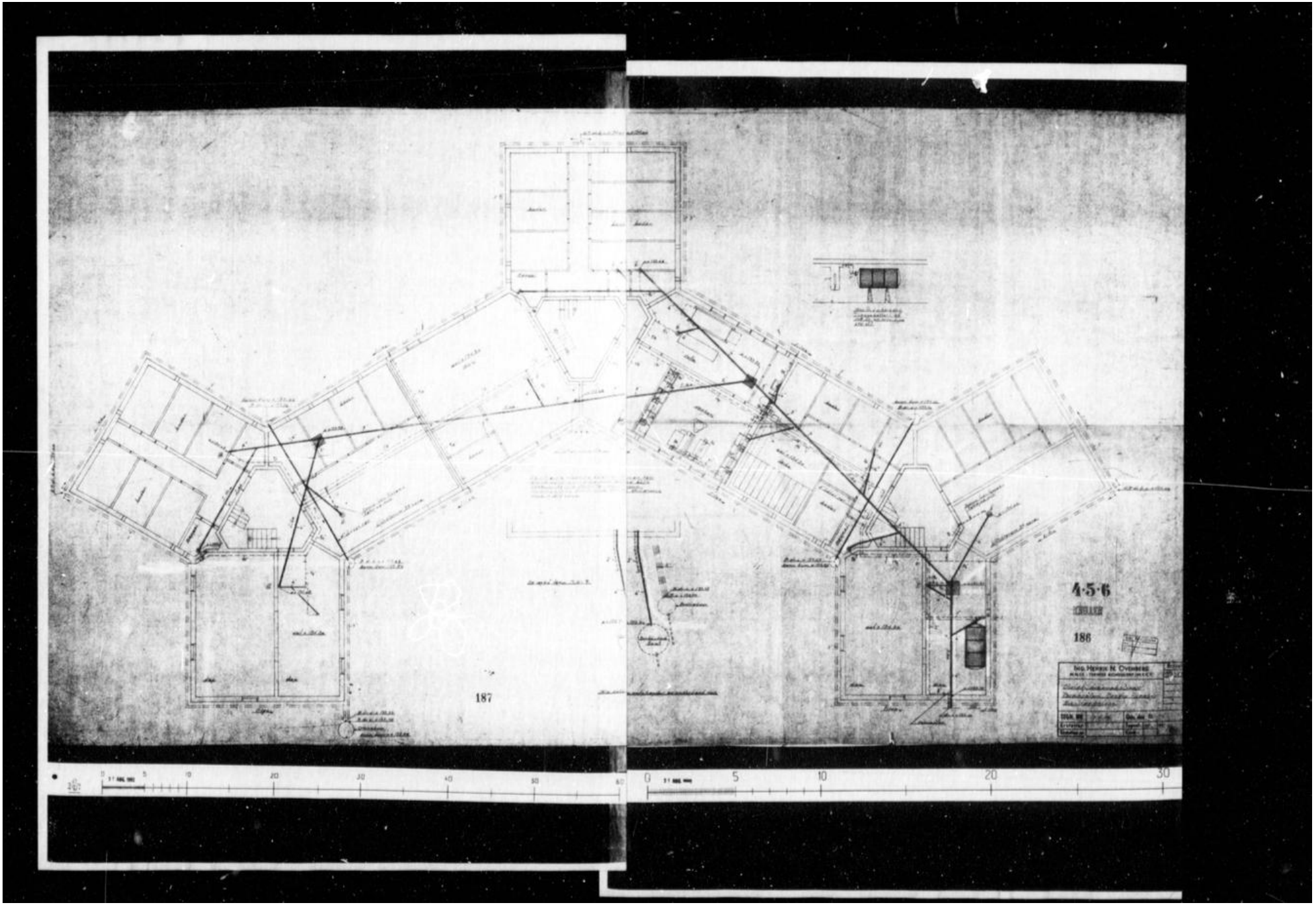
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

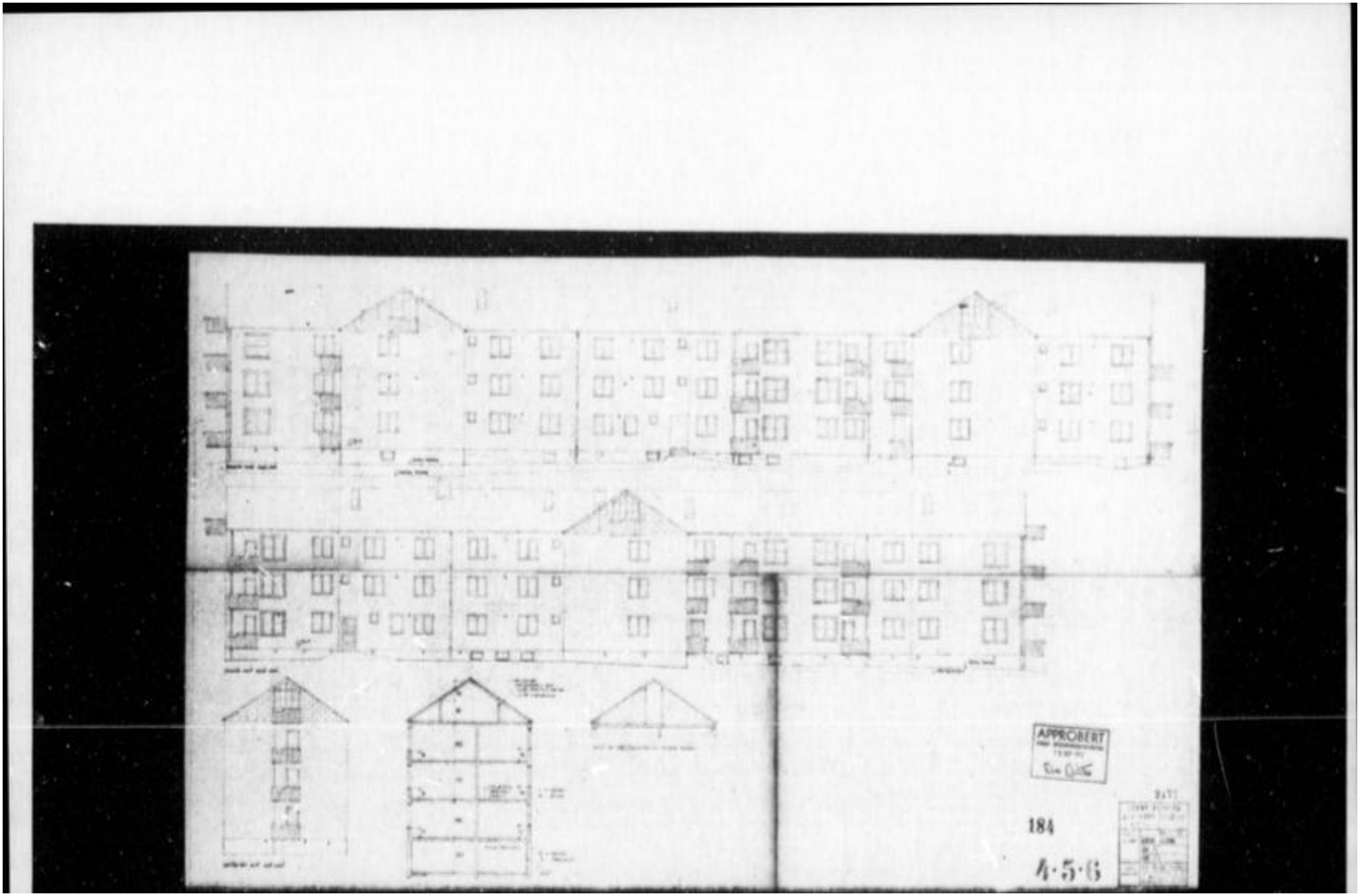

4·5·6
APPROBERT
181


4·5·6
183


4·5·6
APPROBERT
182


456
LOFT
S
S
S
R
R
185

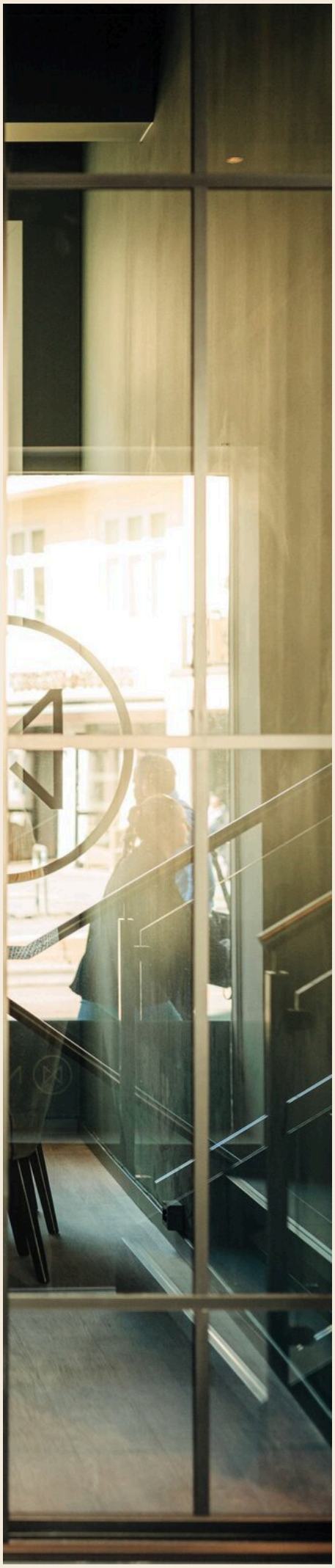

187
4·5·6
186


APPROBERT
184
4·5·6

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.



Griniveien 4c, 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: 22-0134/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Persbråtan 17 0770 OSLO
Matrikkel: Gnr 32, bnr 588 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: