PERSBRÅTAN 2

PRIVATMEGLEREN

97734 PERSBRĂTAN 2,
0770 OSLO

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PERSBRÅTAN 2, 0770 OSLO

Gnr: 32 Bnr: 588 0301 OSLO kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	10/06/2025
Utskriftsdato:	12/06/2025
Oppdragsnummer:	97734
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport utført i den senere tid:

2017: Montering av ny kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i selskapet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:

2008: Oppussing av våtrom.

Planlagt vedlikehold i selskapet

– Utskifting av vinduer og balkongdører.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andre Torsteinson
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Andre Torsteinson , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 32 Bnr: 588
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	35936.8 m²
Hjemmelshaver:	Nordre Huseby Boligselskap AS
Adresse:	Persbråtan 2, 0770 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Nordre Huseby Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	921 708 041
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Andre Torsteinson & Hanne Mallasvik
Aksjenummer:	97-102

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/06/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Forretningsfører	12/06/2025	Fellespolise for selskapet Tryg Forsikring Polisenr. 7118224	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	09/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1956

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	12	0	12
2. etasje	69	69	0
Sum bolig:	81	69	12

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
2. etasje	69	0	0	5
Sum bolig:	69	12	0	5
Sum BRA:	81			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon/murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduet har tegn som tilsier at glasset har punktert. Punktert glass betyr at det er brist i tettingen mellom innerkarm og vindusramme. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i

Tilstandsvurdering:

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 5 m². Rekkverkshøyden er målt til 103 cm.
Treheller på dekke og rekkverk i metall. Lave levegger med frostet glass.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i badet.
Avløpsrør i plast.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i kjøkken og i badet.

Tilstandsvurdering: Stoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer i oppholdsrom tilknyttet bergvarme.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i to soverom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i regi av tidligere eiere og av aksjelaget.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det mangler kursoversikt for hvilke kurser sikringer tilhører.

Tilstandsvurdering: - Eier opplyser om feil på komfyrvakten i kjøkkenet.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på anlegget, alder på deler av anlegget i forhold til forventet levetid. Feil på komfyrvakt.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med planlimt kum i kompositttmateriale. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Flislagte overflater i entré/gang og i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca.2,47 m målt i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter, montert i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i regi av aksjesalget i 2008 iht. samsvarserklæring for utførte våtromsrehabiliteringer.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Det er i tidligere tilstandsrapport opplysninger om at våtrommet har oppgraderinger i 2015. Det er ikke spesifisert hvilke arbeider dette gjelder. Det er synlig at det er lagt flis på flis. For øvrig er det montert nytt klosett og skiftet innredning.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plater i dusjsonen.
Det er observert at det er lagt flis på flis.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i dusjsonen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registeret en mindre avskalling i flis ved dusjsonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert skruehull i veggen over servanten og på motsatt vegg mot fellesarealer. Hullene er tettet med fugemasse.

Rørgjennomføring i vegg under servanten fremstår med noe ufagmessig tetting.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i veggen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken mot badet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario

Oppdragsnr.
117250081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
André Torsteinson	Hanne Mallasvik

Gateadresse
Persbråtan 2

Poststed	Postnr
Oslo	0770

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250081

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Felles ladestasjoner for borettslaget i midtparkering

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250081

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal byttes vinduer i nær fremtid. Usikker på om dette kan/vil medføre økte fellesutgifter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250081

Tilleggskommentar

Komfyrvakt fungerer ikke som den skal. Oppvasktabletter løses ikke alltid opp i beholder for tablett i oppvaskmaskin.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Torsteinson	22314add7193ecb59e876 80d8f8cec3d234d2ce5	11.06.2025 19:38:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Mallasvik	3e253a0529cc0c012c45c 65ad4c8cb8dc72d1670	11.06.2025 19:33:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 117250081

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLER-OPPLYSNINGER

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario
v/Cecilie Frøshaug

8580389 178/236 12.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.06.2025.

Selskapsnr: 178 Nordre Huseby Boligselskap A/s,
Organisasjonsnr: 921.708.041 ,
Aksjonær: Hanne Mallasvik Andre Torsteinson
Leieobjektnr: 236
Aksjeboenhetsnr: 00016
Adresse: Persbråtan 2, 0770 OSLO
Hjemmeside: http://web5.herborvi.no/0178

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 7118224.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Selskapet har forbud mot å ha avtrekksvifte. Aksjonærer som har vifter på bad/kjøkken kan bli holdt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på mennesker, bygningsmasse og inventar som følge av brann eller skader/skjolder på husets fasade.
- Dyrehold er ikke tillatt. Ved særlig grunn til dyrehold, må det innhentes skriftlig samtykke fra samtlige i oppgangen samt boligselskapets styre. Se husordensreglene.
- OEF har fullmakt til å godkjenne kjøpere som nye aksjonærer på vegne av styret.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.06.25)
* OBOS03-98208284266	A	27.760.197,-	28 år 11 md.	12		Flyt	5,75%
* 5OB928-98207366773	A	12.933.526,-	32 år 11 md.	12		Flyt	5,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.570,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.764,-
Altibox	299,-
Baderom	507,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.234,-	17.050,-	39.580,-	290.110,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98208284266	200.072,-	1.187,-
* 5OB928-98207366773	88.522,-	500,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

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

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet 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 om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Åse Svartis Christiansen Persbråtan 17, 770 OSLO, e-post: ase.christiansen@gmail.com. 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: oef@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.

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. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

KVADRAT.PDF

Persbråtan 2

Nabolaget Persbråten/Husebyskogen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 475 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Huseby skole Linje 2N	4 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	6 min 0.5 km
Hoff Linje 13	8 min 3.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10 km

BARNEHAGER

Huseby barnehage (1-5 år) 192 barn	8 min 0.6 km
Husebygrenda barnehage (3-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	7 min
Coop Extra Makrellbekken	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Røa Torg	14 min
Vitusapotek Røa	14 min
Røa Vinmonopol	14 min

SPORT

Øvre Smestad Vel, fotball gressban...	5 min
Persbråten videregående	7 min
SATS Njårdhallen	8 min
Hovseter Velvære	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER - NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Vedtekter for Nordre Huseby Boligselskap AS

Vedtatt på Ekstraordinært generalforsamling 08.03.2024.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Boligselskapets navn, organisasjonsnummer og formål

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

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Nordre Huseby Boligselskap AS ligger i Oslo kommune.

1.3 Godkjennelse fra styret

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2.3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

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

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

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

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

3.2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5.1 Felleskostnader

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

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

5.2 Boligselskapets pantesikkerhet

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

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

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

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

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

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

7.2 Styrets oppgaver

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

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

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

7.3 Styrets vedtak

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

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

7.4 Representasjon og fullmakt

1. Styret representerer boligselskapet utad og tegner dets firma.

8 Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

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

8.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

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

8.3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

8.4 Møteform

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

8.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

8.6 Møteledelse

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

8.7 Møterett, stemmerett og fullmakt

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

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

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

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

8.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3. Ved stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8.9 Forretningsfører

1. Boligselskapet skal ha en forretningsfører.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

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

9.2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til andre lover og oppløsning

10.1 Vedtektsendringer

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

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

10.2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10.3 Oppløsning

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

HUSORDENSREGLER - HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

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 branncelle r. 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.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE - 05.03.24.

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 branneller 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

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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 05.03.24.

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

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 12.05.2025.

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

ÅRSMØTE 12.05.2025.

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 utearealene 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 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

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."

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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Frøshaug
PERSBRÅTAN 2

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513790
8580392

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 588

Vi viser til bestilling av 20250609 for PERSBRÅTAN 2.

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 med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

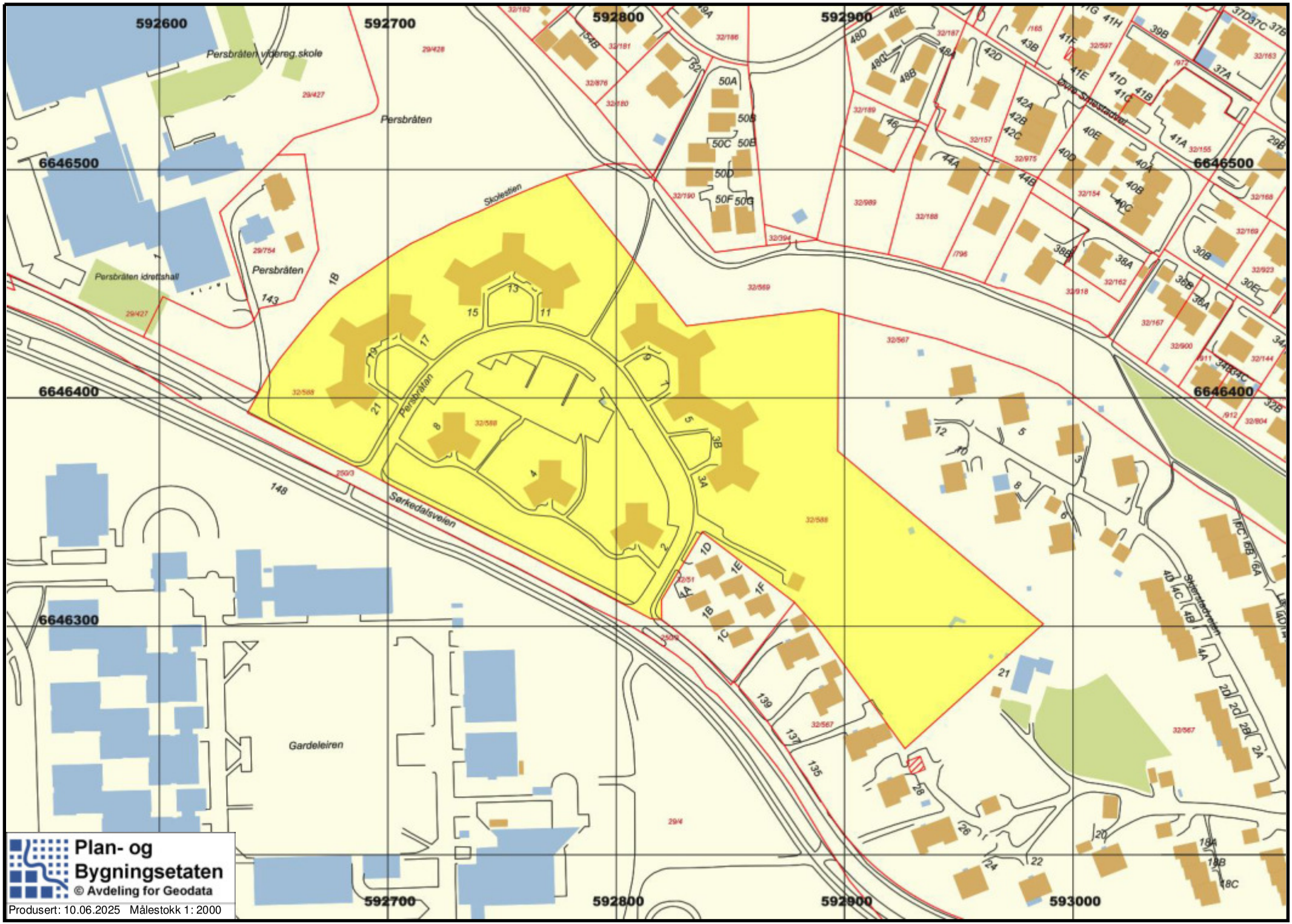
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

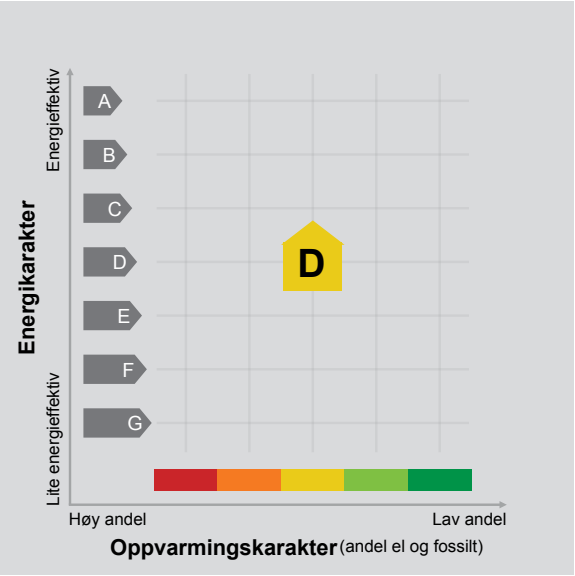
Kristin Tveit
Enhetsleder


592600
592700
592800
592900
593000
6646500
6646400
6646300
Persbråten vidareg.skole
Persbråten
Persbråten idrettshall
Skolestien
Persbråtan
Sørkedalsveien
Gardeleiren
Ibsens Stenstadion
Skjennerudveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.06.2025 Målestokk 1: 2000

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Persbråtan 2
Postnummer	0770
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	588
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81260907
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-134484
Dato	12.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Persbråtan 2	81260907	H0202	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,79 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	237 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,64
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.8.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	136,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	204,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 277 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 628 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 277 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 277 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 277 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,7 %

PERSBRÅTAN 1-9 - BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1963

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III ☎ 41 72 00

SF/NU.

KOPI

Oslo, den 20-12-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 32, bnr. 103, blokk 10+11+12+13+14, Sörkedalsveien.

Journalnr.
53/2179.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-9-1963.

Bygningens art
Våningshus.

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

Byggemelder
Arkitektene Bernt Heiberg - Ola Mörk Sandvik, Kirkegaten 15, Oslo 1.

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:

Stöpt bunn og dykker i drenskum er ikke besiktiget av bygnings-kontrollen.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

3000. 8. A. 673/62. —

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pos. 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 dei av denne tidligere har tjent.

FASADEENDRING - FERDIGATTEST - 2000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

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

KOPI

Dato: 08 SEPT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199704045-17 Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PERSBRÅTAN 1	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.

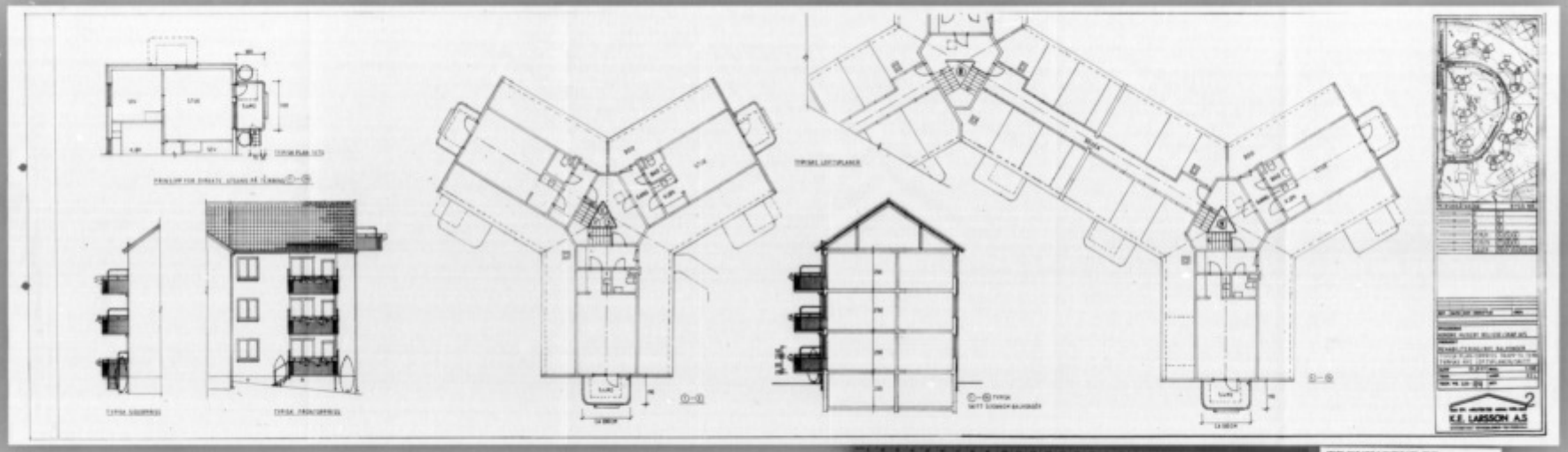
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.01.1999.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

NYE BALKONGER - TYPISK PLAN LOFT - 1997



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 %

REHAB BAD+ROER - FERDIGATTEST - 2009

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): 200612955-17 Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	PERSBRÅTAN 1 - 9	Eiendom:	32/588
Tiltakshaver:	Nordre Huseby Boligselskap 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 1 - 9

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.

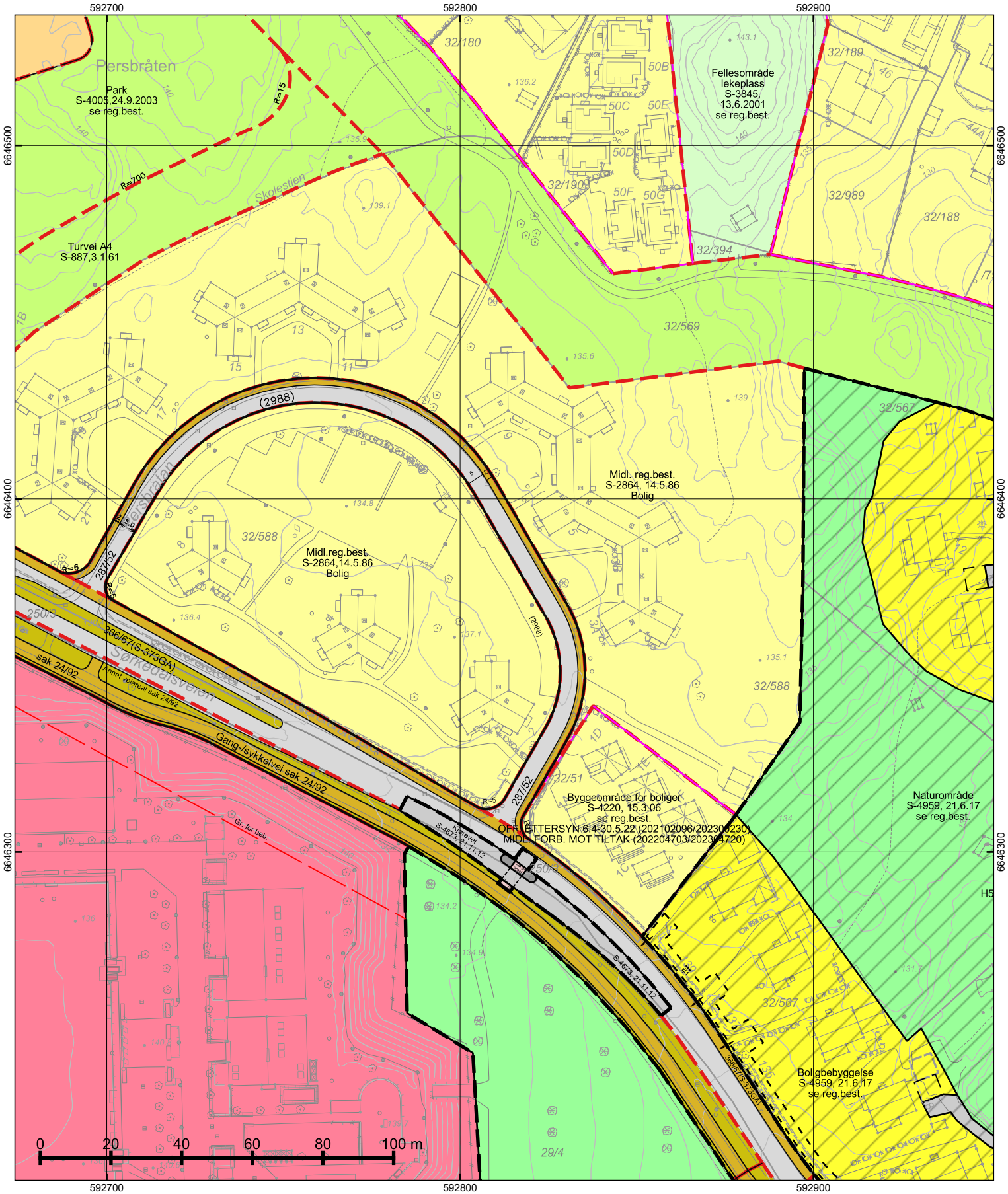
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

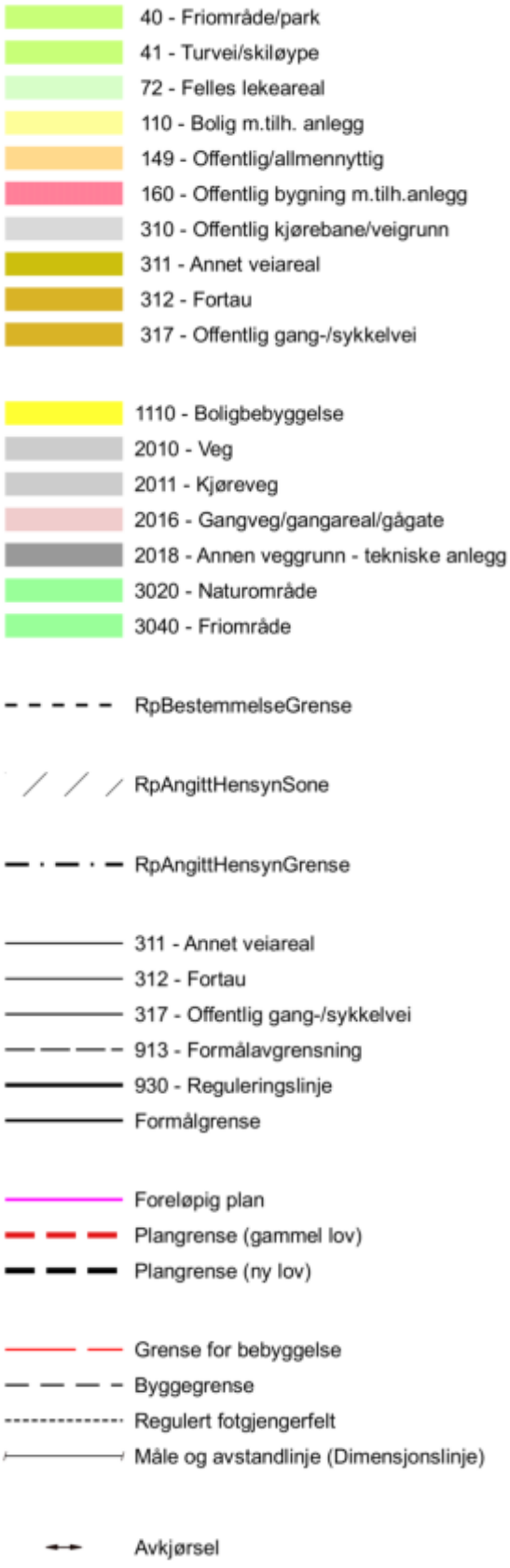
PlottID/Best.nr: 144303/ 86513790
Adresse: PERSBRÅTAN+2
Gnr/Bnr: 32/588

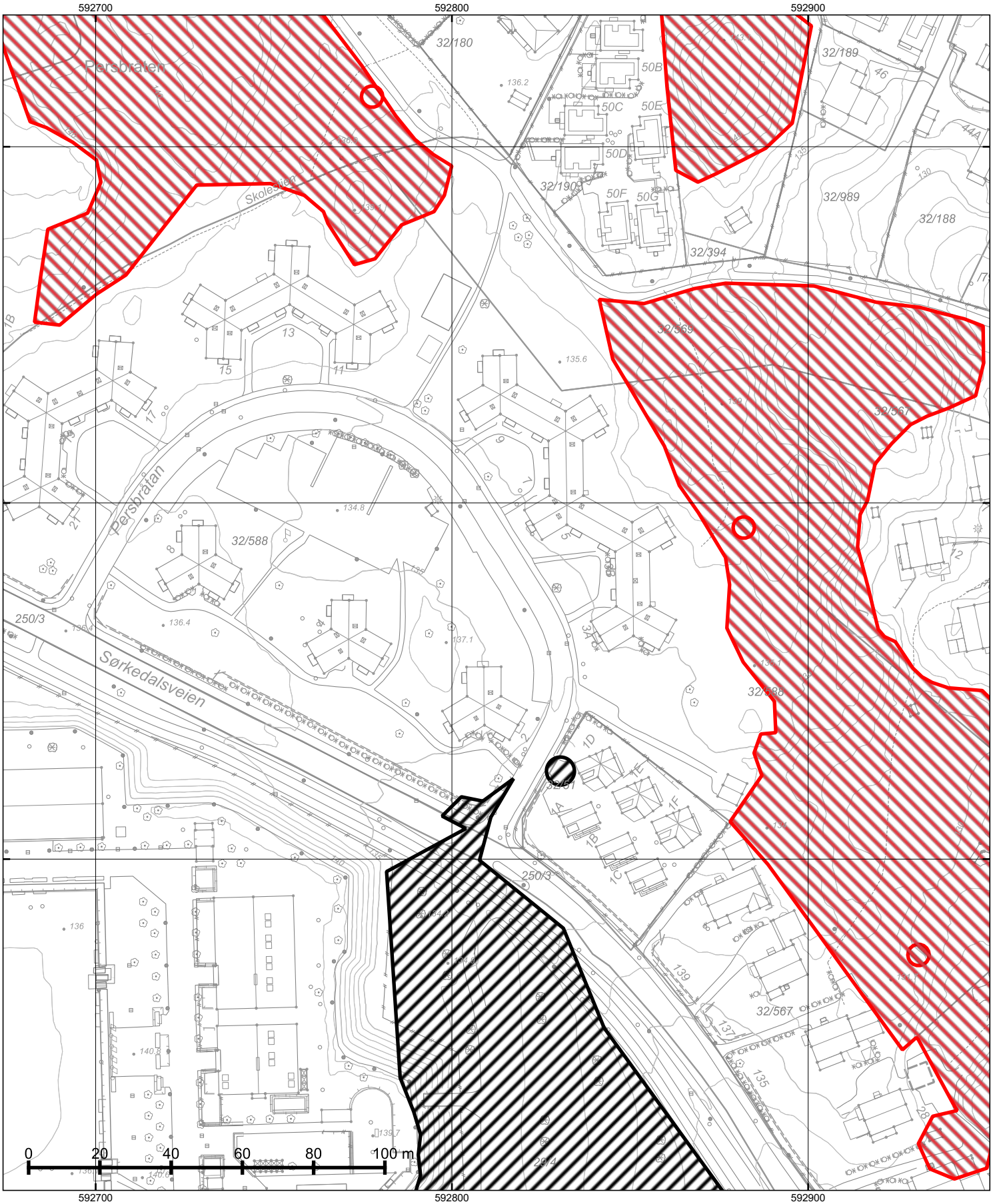
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Kommentar:

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: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

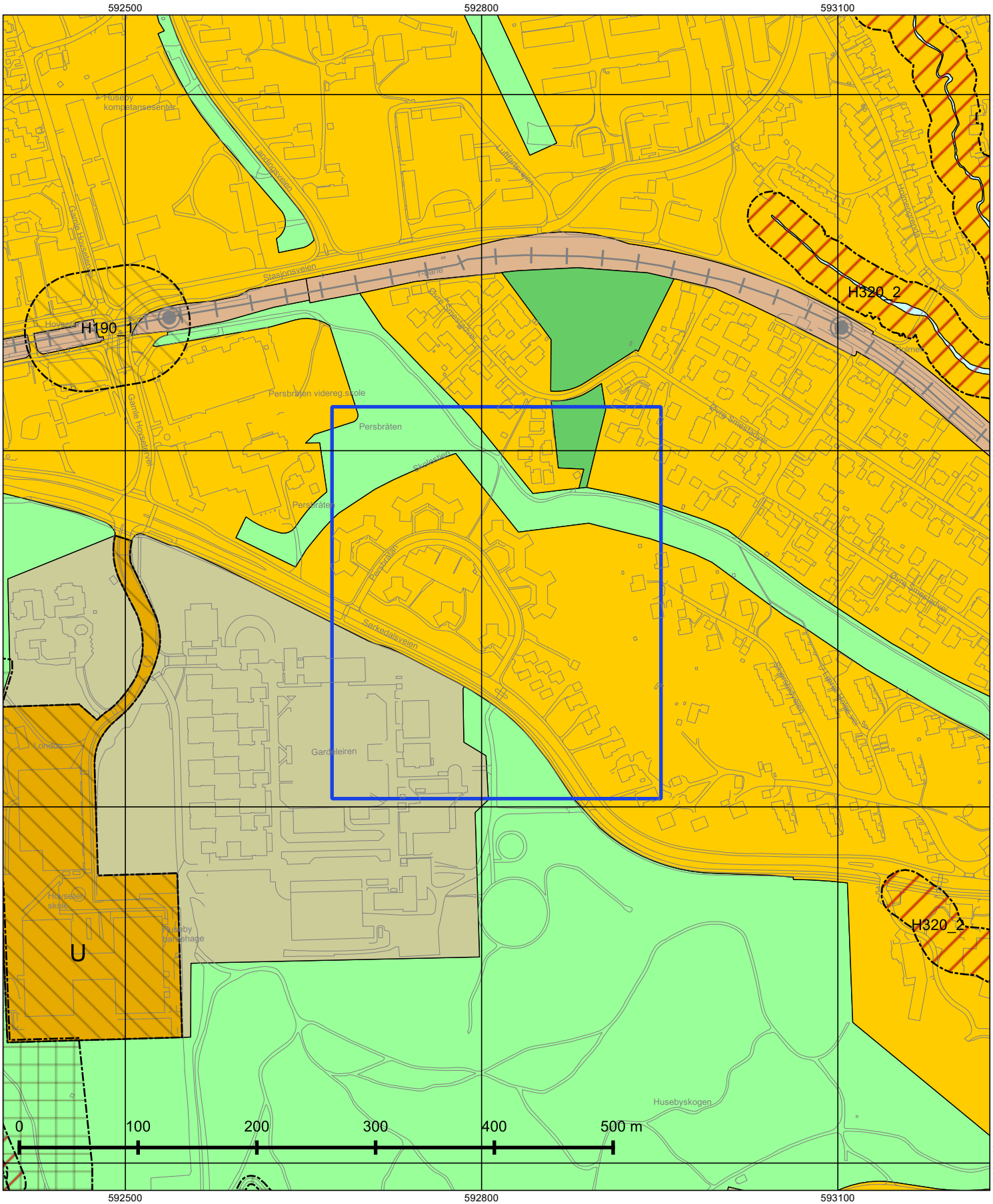
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144303/ 86513790
Adresse: PERSBRÅTAN+2
Gnr/Bnr: 32/588

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144303/86513790
Deres ref.: 17752/

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

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-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 utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

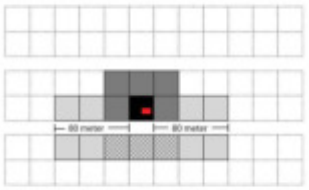
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

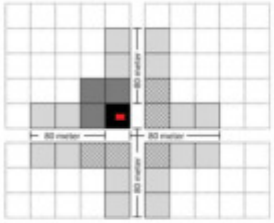
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

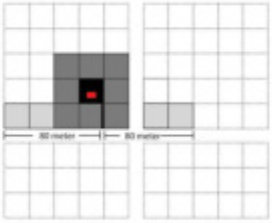
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses 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.

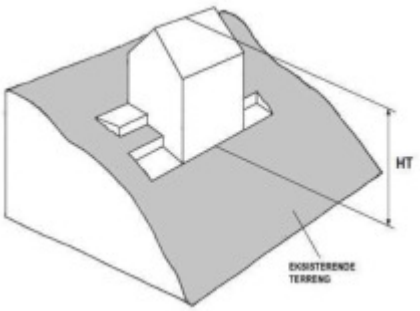
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

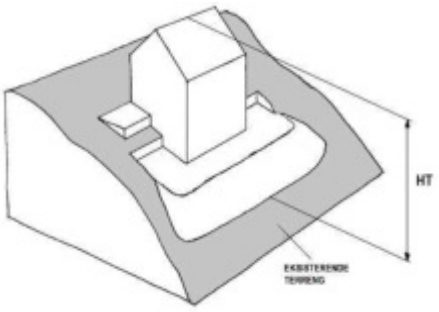
Følgende høyder tillates:

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

S-4959

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

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

Dokumentet består av 80 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4959

OSLO KOMMUNE

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

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

Grønnstruktur
- Naturområde
- Turvei
- Park G1, G2

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø H570

§ 3 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle tegninger er stemplet og signert av Byantikvaren 06.01.2017.

I tillegg gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Boder
Frittstående boder tillates oppført i samråd med Byantikvaren.

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

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

4.2 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig.

4.3 Fortau
Fortau skal være offentlig.

§ 5 Grønnstruktur - naturområde, turvei, park

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

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

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

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

§ 6 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

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

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

6.3 Utomhusarealer

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

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

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

6.4 Parker

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

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

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

§ 7 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis og før etablering av nye garasjer, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/ eller bestemmelser).

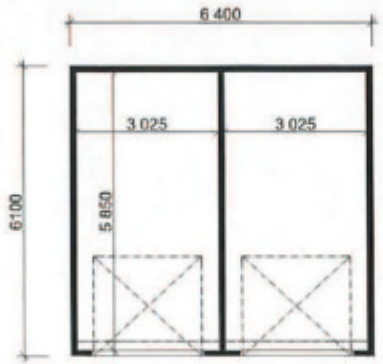
Bindende tegningsvedlegg til bestemmelsene: «Preaksepterte løsninger»

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.06.2017, sak 204.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 23.10.2017

Signy Volden

Signy Volden, bem



PLAN



SNITT



FASADE FRONT

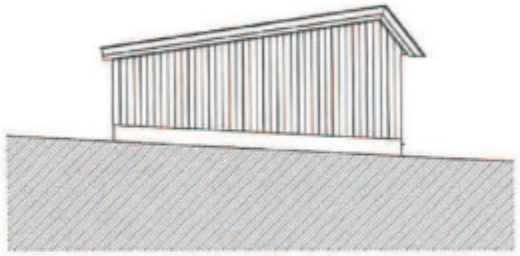
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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



FASADE SIDE



FASADE SIDE

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 garasjerekker. Dette må prosjekteres særskilt og utvidelsene må tilpasses de respektive garasjene.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Garasje - preakseptert variant

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkein arkitekter AS
Friedrik Stangs gate 4 Tlf. 02 85 34 14
0272 Oslo

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

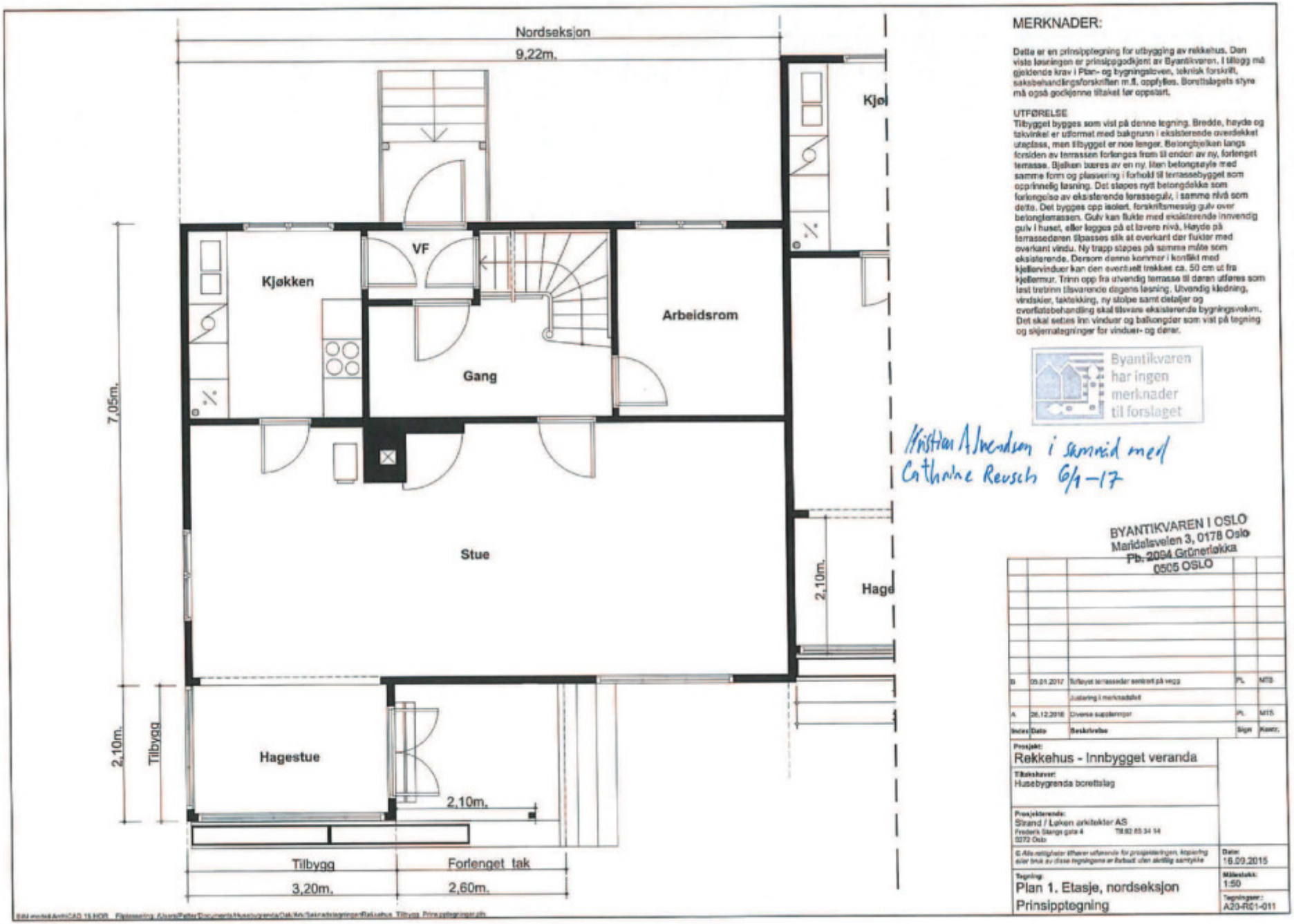
Dato: 03.12.2016

Tegning:
Tegning, garasje
Prinsipptegning

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-G01

BIM-modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Garasje/Preakseptert garasje.pln



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, saksbehandlings/forskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 løst tretrinn 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 Alvendsen i samråd med Catharine Reusch 6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygt terrassedør senkret på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsfelt		
A	06.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

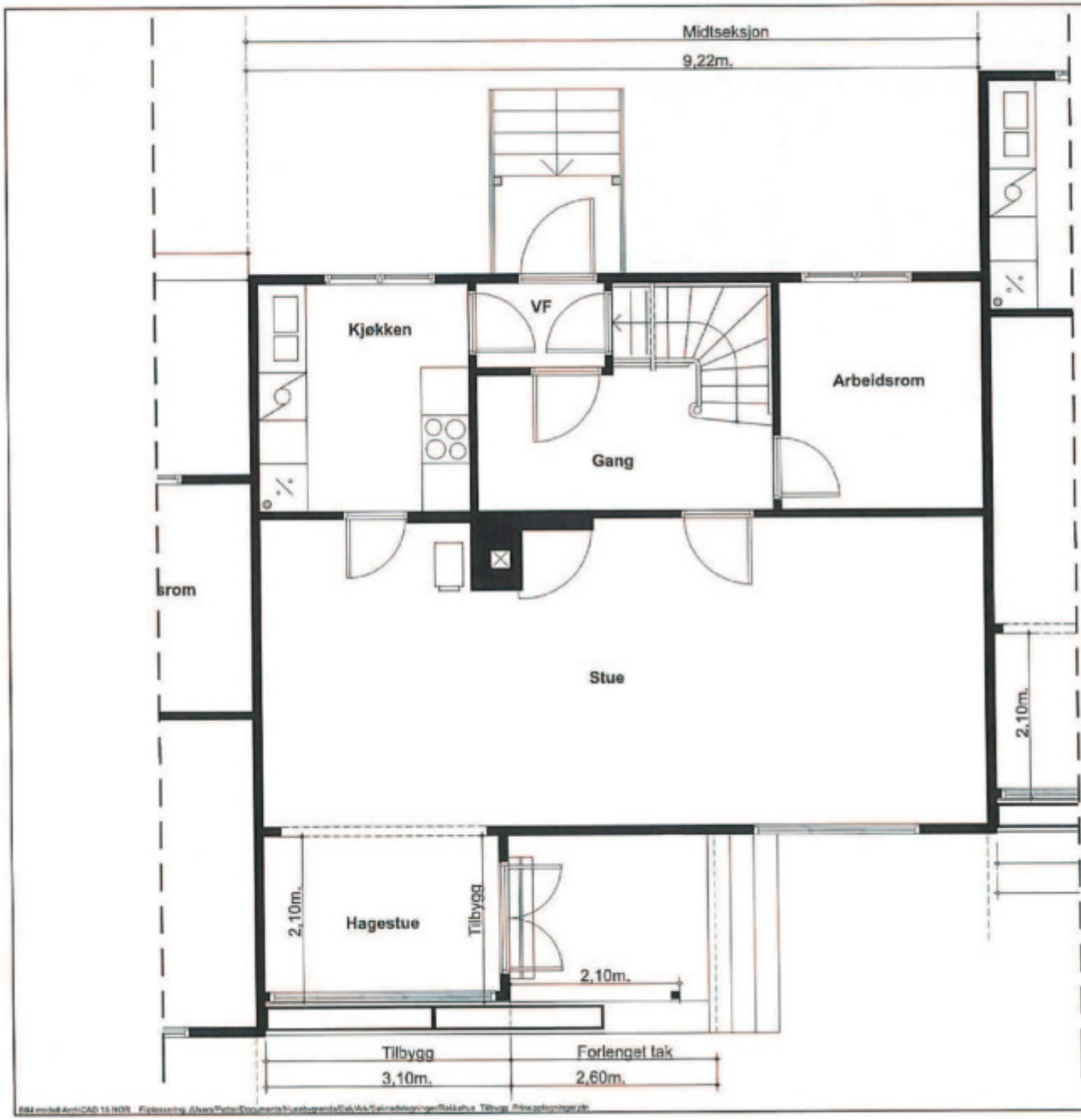
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning:
Plan 1. Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R01-011



MERKNADER:

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

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 last trinn 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 Andersen i samråd med Catharine Reusch 6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Markedsveien 3, 0178 Oslo
Fb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør sentrert på vegg	PL	MTS
		Justering i markrastefelt		
A	06.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husabygrenda borettslag

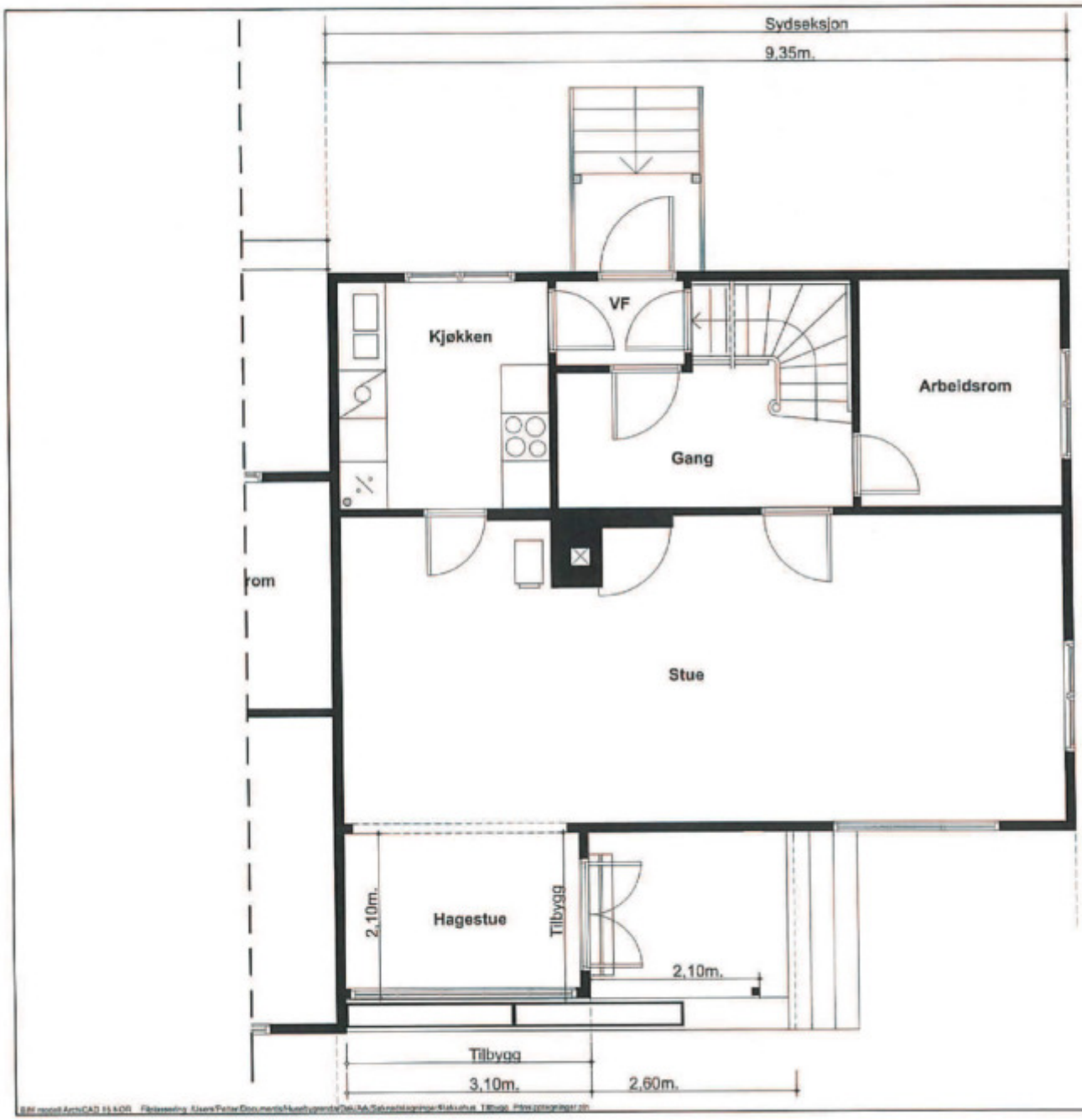
Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 85 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 16.09.2016
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A20-R01-012

Tegning:
Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

R&I model ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husabygrenda/Dali/Ark/Tegneleveringer/Rekkehus Tilbygg Prinsipptegninger.pln



MERKNADER:

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

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 ett 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 last tretrinn 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. Svendsen i samråd med Catherine Reusch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Ullevålsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grønlandskka
0505 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygg terrassedør senteret på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsfrist		
A	25.12.2015	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

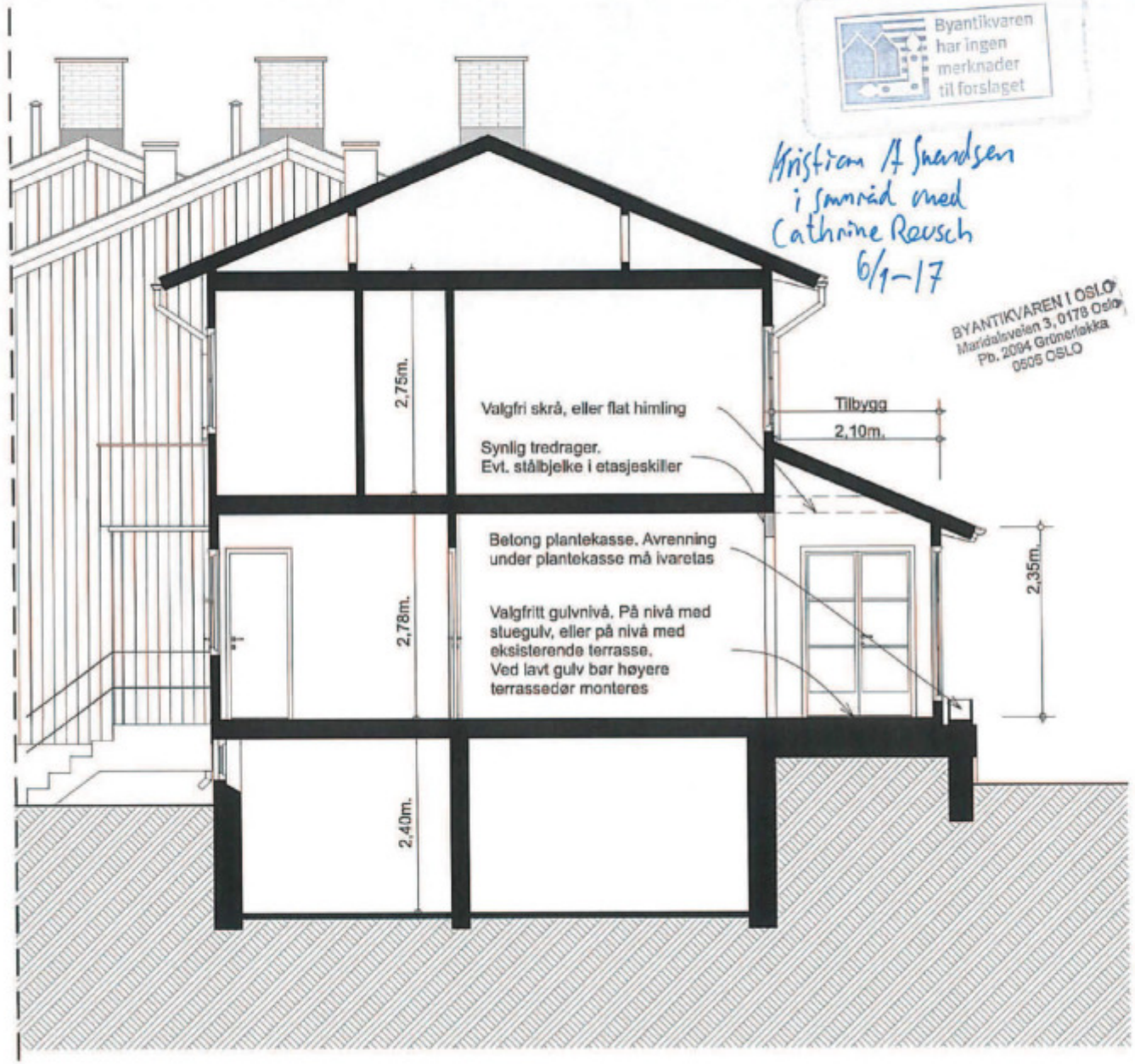
Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 85 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 16.09.2015
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A20-R01-013

Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning

BIM modell ArchiCAD 19 & IDR Filplassering: Users/PeterElton/Documents/Husebygrenda/Tekt/AA/Tekniskeløsninger/Rekkehus Tilbygg Prinsipptegning.pln



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. 2094 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 bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 løst tretrinn 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.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	09.01.2017	Tilføyet terrassedør senkert på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsfelt		
A	28.12.2015	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husabygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkon arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 90 85 34 14
0272 Oslo

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

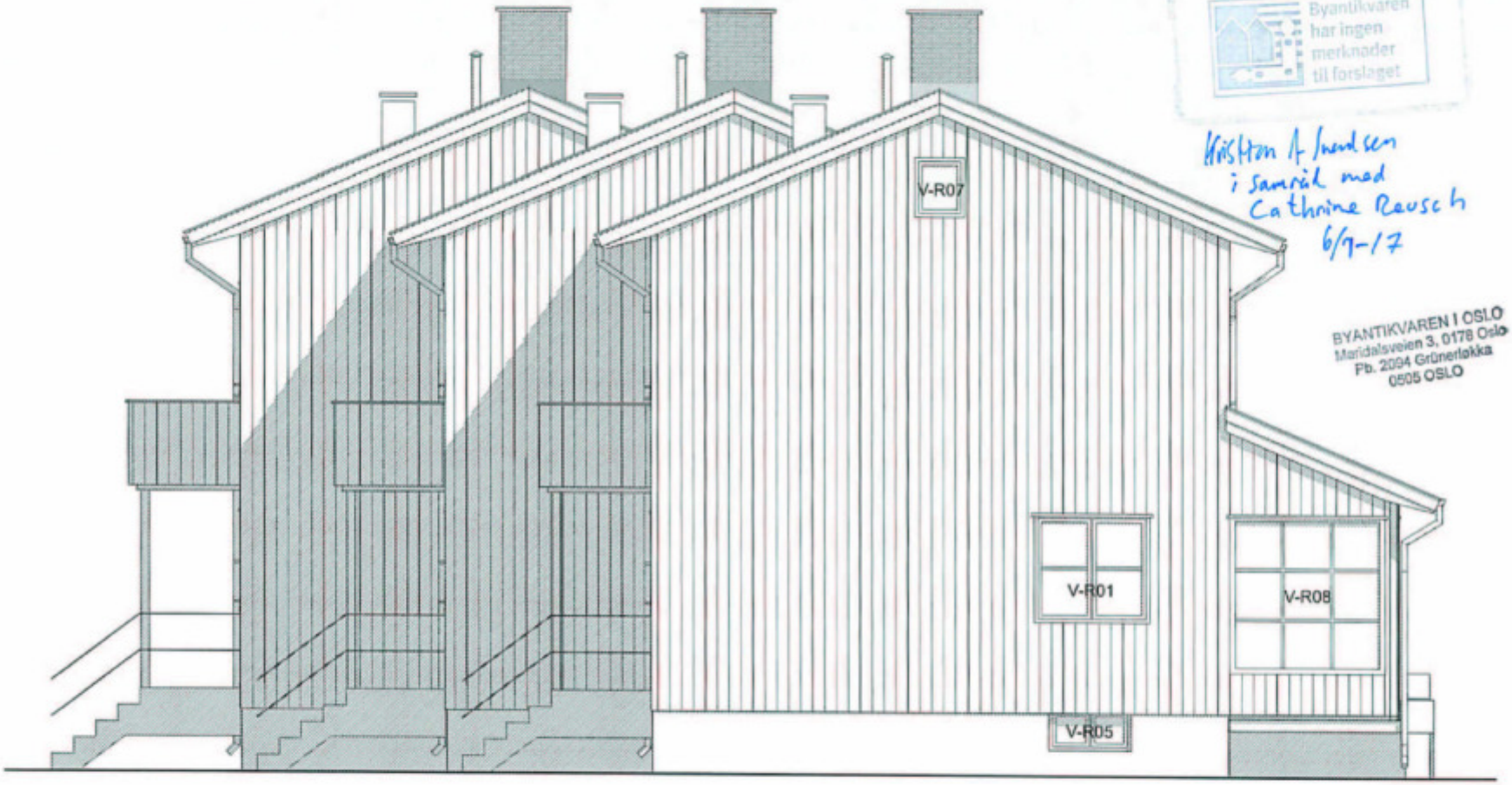
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-R01-01

Filnavn: J:\Users\Petter\Documents\Husabygrenda\Tekk\Ark\Tyttebærstien\Rekkehus_Tilbygg_Prinsipptegninger.pln



Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 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 bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelkan 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 kortlikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som løst tretrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindskier, taklekking, 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.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tofløyet terrassedør senket på vegg	PL	MTS
		Justeringer i merknadsfelt		
A	06.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS, Frederik Stangs gate 4, Tlf.92 65 34 14, 0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 16.09.2015
Tegning: Fasade Nord
Prinsipptegning
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A40-R01-01

Edit revised ArchiCAD 15 NOR - Filplassering: (Users/PeterEric/Documents/Husebygrenda/DwkAA/Tekniskeleggninger/Rekkehus_Tilbygg_Prinsipptegninger.pln



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. Betongbjelkan 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 betongplatearealet. Gulv kan flukte med eksisterende innvendig gulv i huset, eller legges på et lavere nivå, i høyde på terrassedøren tilpasses slik at overkant dør flukter med overkant vindu. Ny trapp støpes på samme måte som eksisterende. Dersom denne kommer i konflikt med kjellervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som løst tretrinn 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 Iversen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grønlokka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	09.01.2017	Tilbygget terrassedør sentrert på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsfelt		
A	20.12.2016	Diverse supplerninger	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tilbakehaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.82 85 34 14
0272 Oslo

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

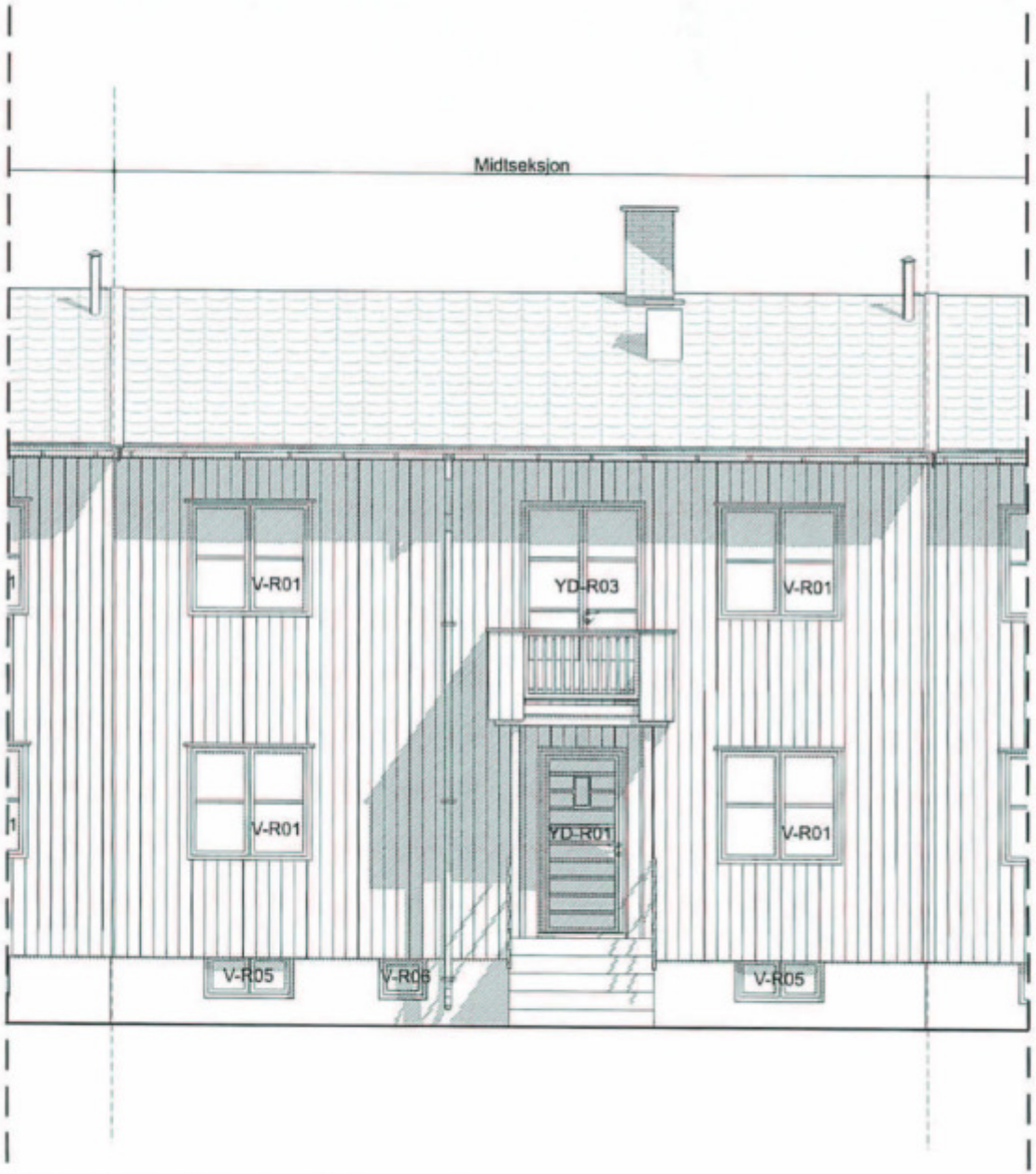
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-021

BIM-modell ArchiCAD 15 IVOR



MERKNADER:

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

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 øverste trinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsikker, 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 Jacobsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/9 -17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesvelen 3, 0178 Oslo
Pb. 2054 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygget terrassedør senterert på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsbrev		
A	05.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkan arkitektur AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.:92 65 34 14
0272 Oslo

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

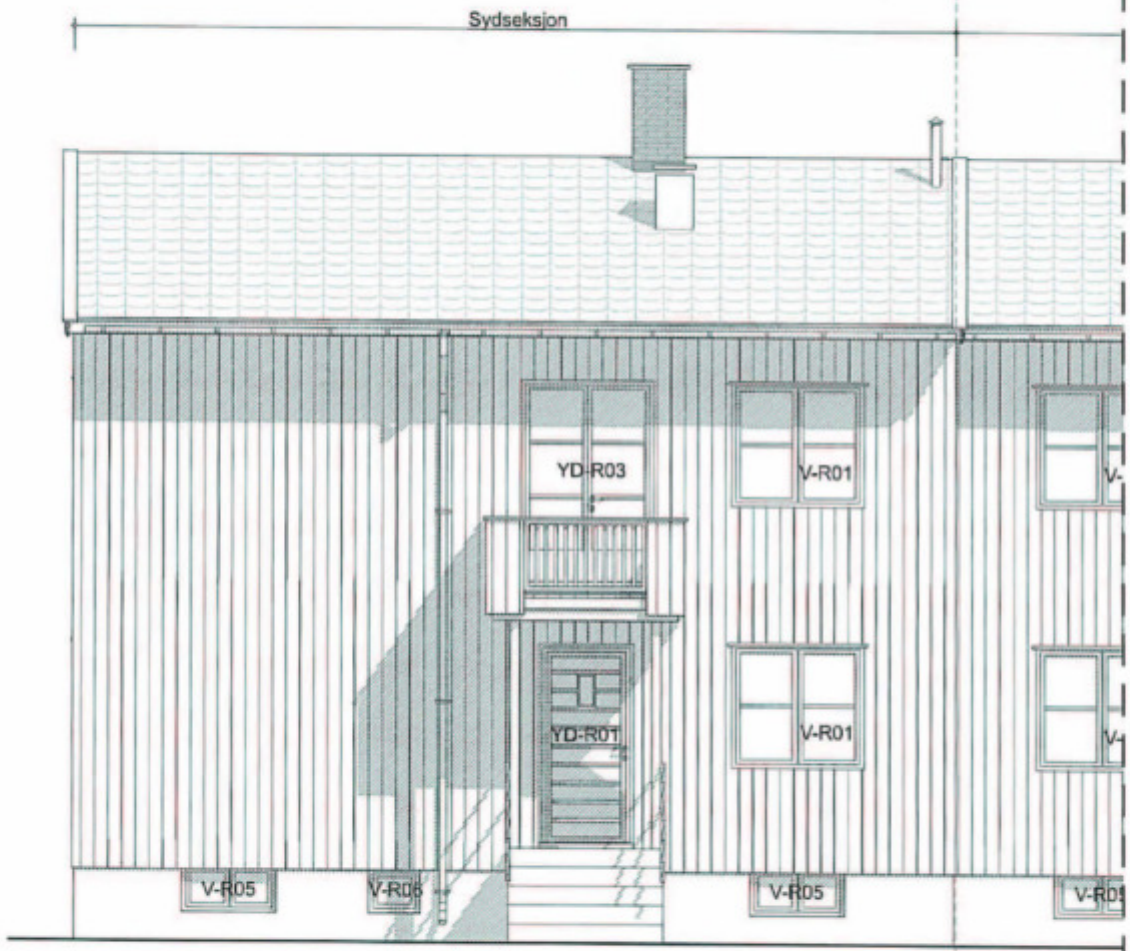
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-022

BIM model ArchiCAD 19 NOR Filplassering: //Users/PeterEnoumeris/Husebygrenda/Dok/Ark/Salmakstegninger/Rekkehus Tilbygg Prins.pltegninger.pln



MERKNADER:

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

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 last tretrinn 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 skjæretegninger for vinduer- og dører.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 5, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grønlandsleira
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	05.01.2017	Tilføyet terrassedør sentrert på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsfelt		
A	28.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda boretslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 65 34 14
0272 Oslo

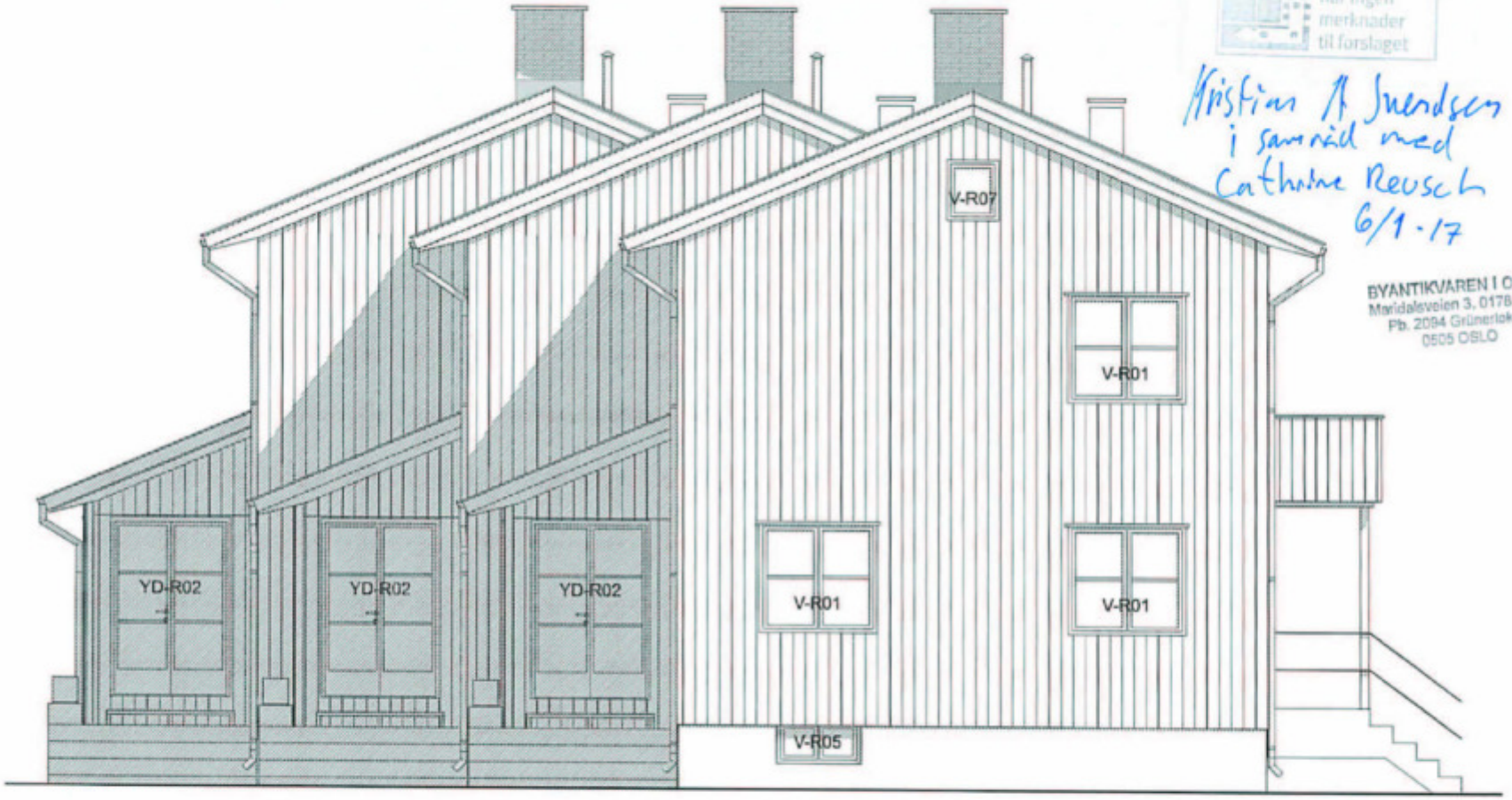
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-023



Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

MERKNADER:

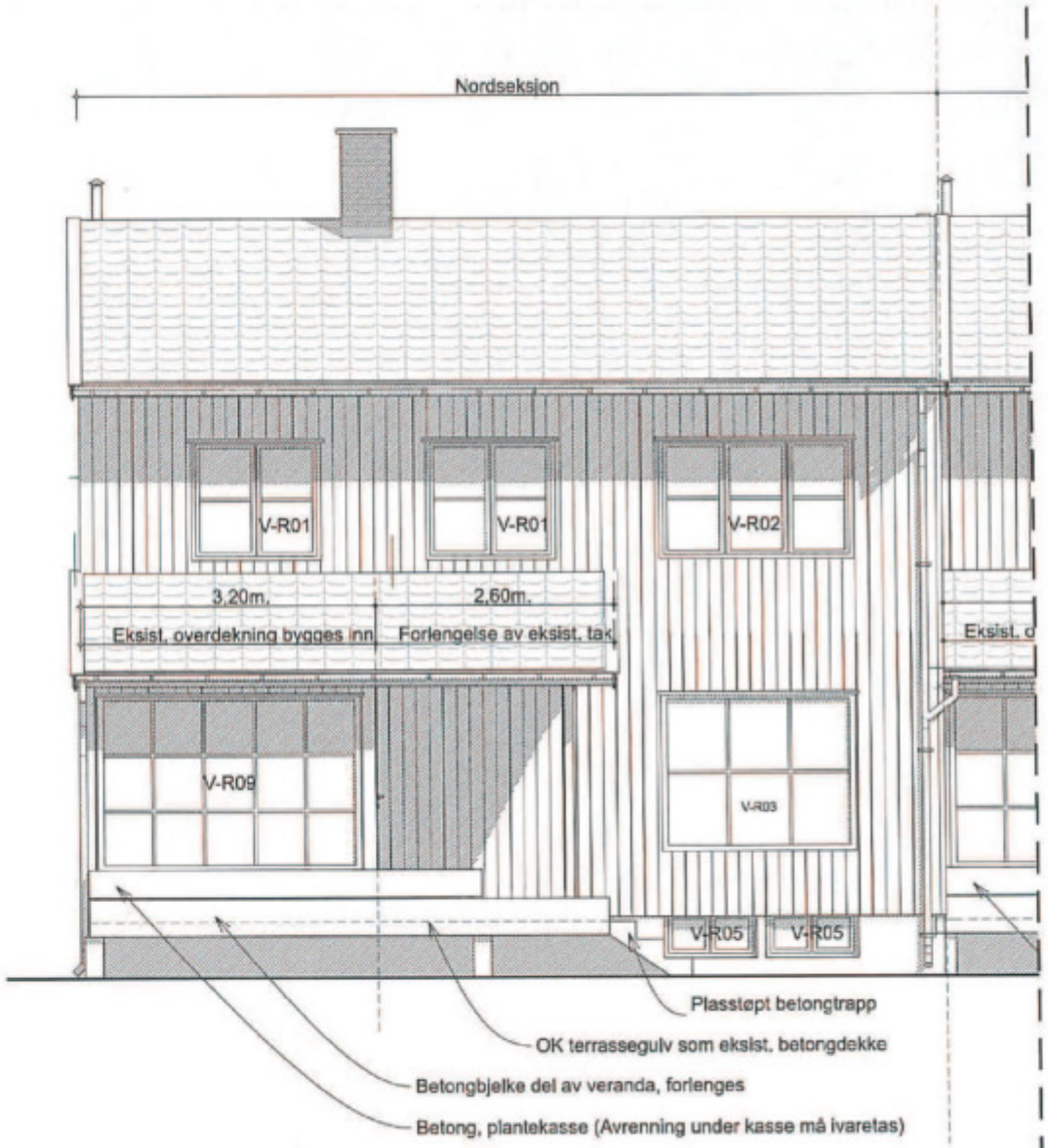
Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 kjøllervinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som løst tretrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindskier, taktekking, ny sluttpe 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.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tofløyet terrassedør senkret på vegg	PL	MTS
		Justeringer i merknadsfelt		
A	06.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS, Frederik 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
Tegning: Fasade Syd
Prinsipptegning
Dato: 16.09.2015
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A40-R01-03

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filekeeping J:\Users\Peter\Documents\Hugebygrenda\Deltil\fA\Tekniskeleggninger\Rekkehus_Tilbygg_Prinsipptegninger.pln



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, saksbehandlings/forskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, tilsvarende 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 fast tretrinn 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 Juelsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	06.01.2017	Tilføyet terrassedør senket på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsfelt		
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.22 65 34 14
0272 Oslo

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

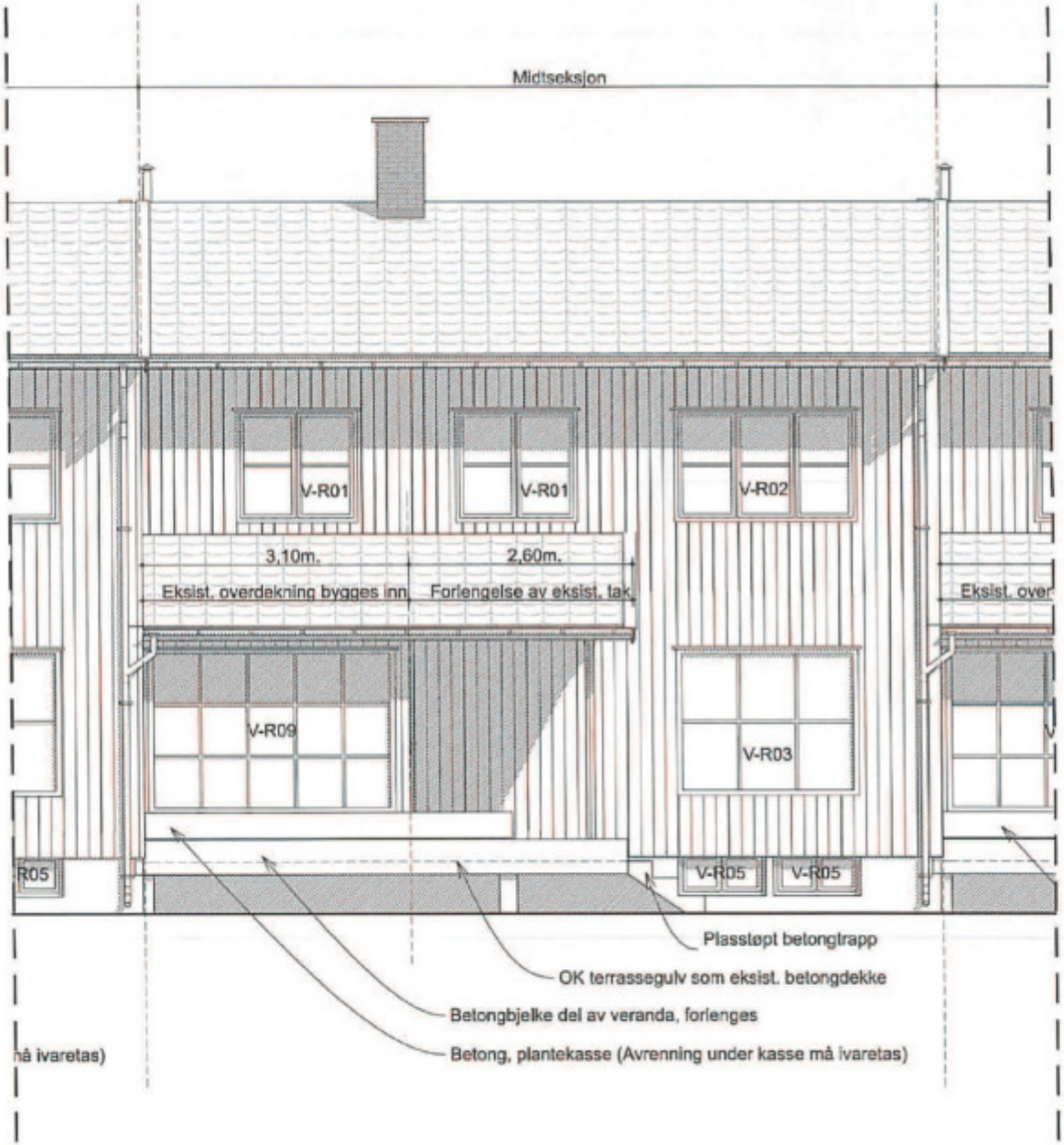
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-041

BIM model ArchiCAD 18 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dwg/Ark/Fasadetegninger/Rekkehus Tilbygg Prinsipptegninger.pln



MERKNADER:

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

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 løst tretrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsperre, 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 Jørandsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	06.01.2017	Tilbygget terrassedør senket på vegg	PL	MTB
		Justering i merknadsfelt		
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTB

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

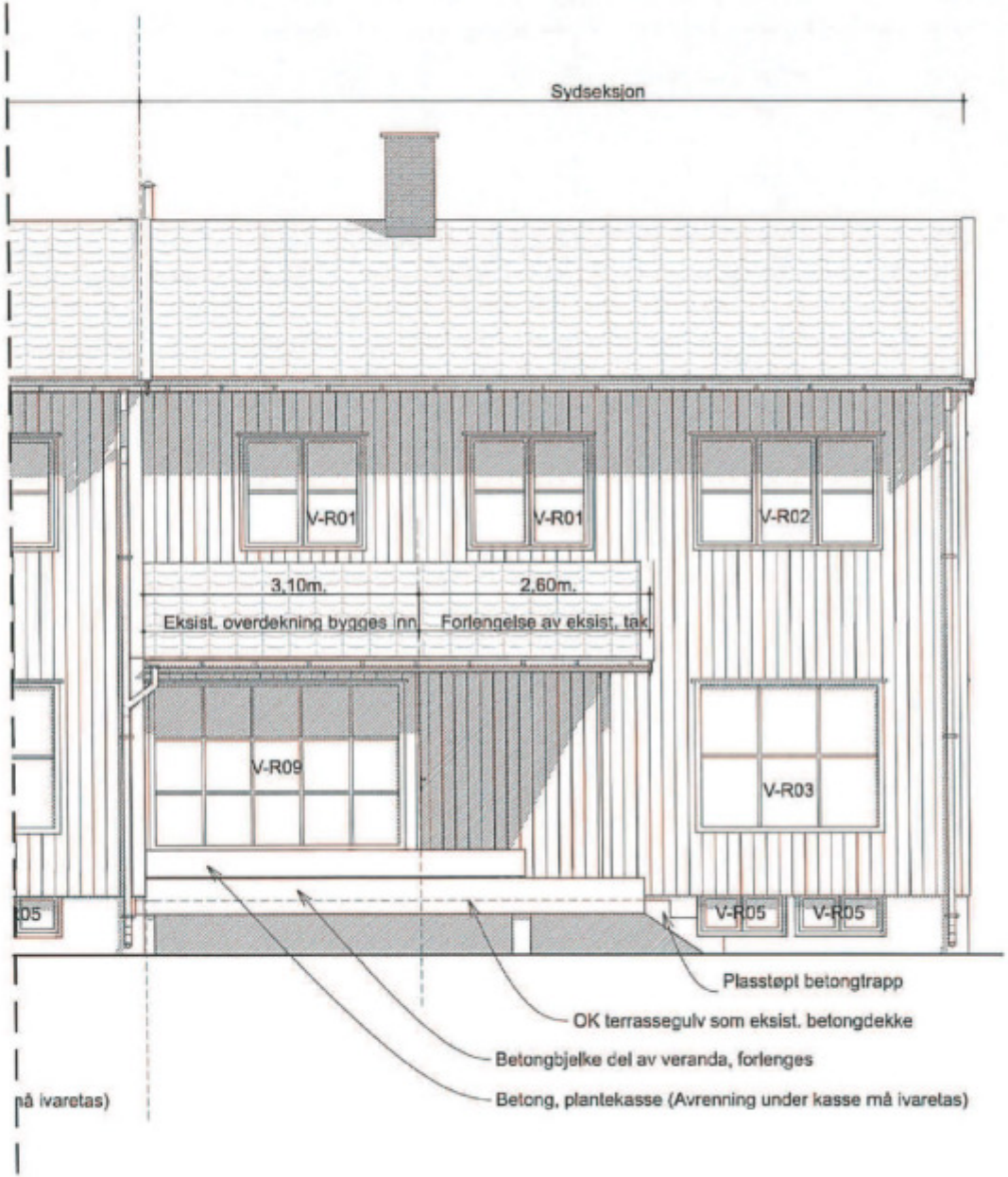
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-042

BIM-modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dalo AS/Salgstegninger/Rekkehus Tilbygg Prinsipptegninger.pln



MERKNADER:

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

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass, men tilbygget er noe lenger. Betongbjelken langs forsiden av terrassen forlenges frem til enden av ny, forlenget terrasse. Bjelken bæres av en ny, liten 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 betongplatemassen. 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 kjellarvinduer kan den eventuelt trekkes ca. 50 cm ut fra kjellermur. Trinn opp fra utvendig terrasse til døren utføres som løst tretrinn tilsvarende dagens løsning. Utvendig kledning, vindsikker, 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 Jwedsen
i samråd med
Catharine Reusch
6/1 – 17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør senkert på vegg	PL	MTS
		Justering i merknadsbilett		
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 86 34 14
0272 Oslo

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

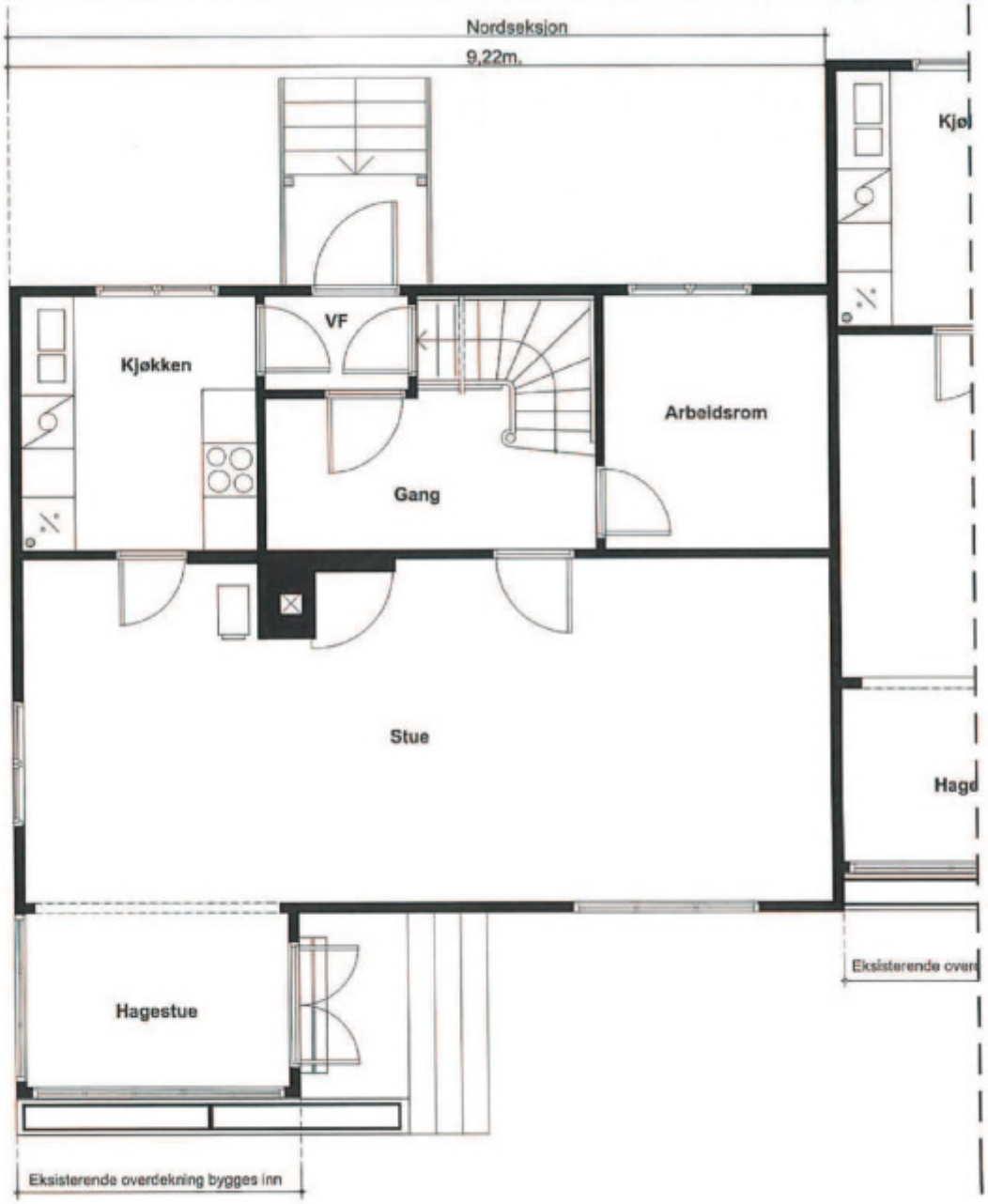
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R01-043

BIM-modell ArchiCAD 18 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Huseiervenner/Oslo/Alt/Teknisketegninger/Rekkehus Tilbygg Prinsipptegninger.pln



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 orginale bygningselementene er skadet, eller fjernet, skal de erstattes med tilsvarende nye elementer. Utvendig kledning, vindskier og taklekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdører som vist på tegning og skjermalegninger 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 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør sentert på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse supplering	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

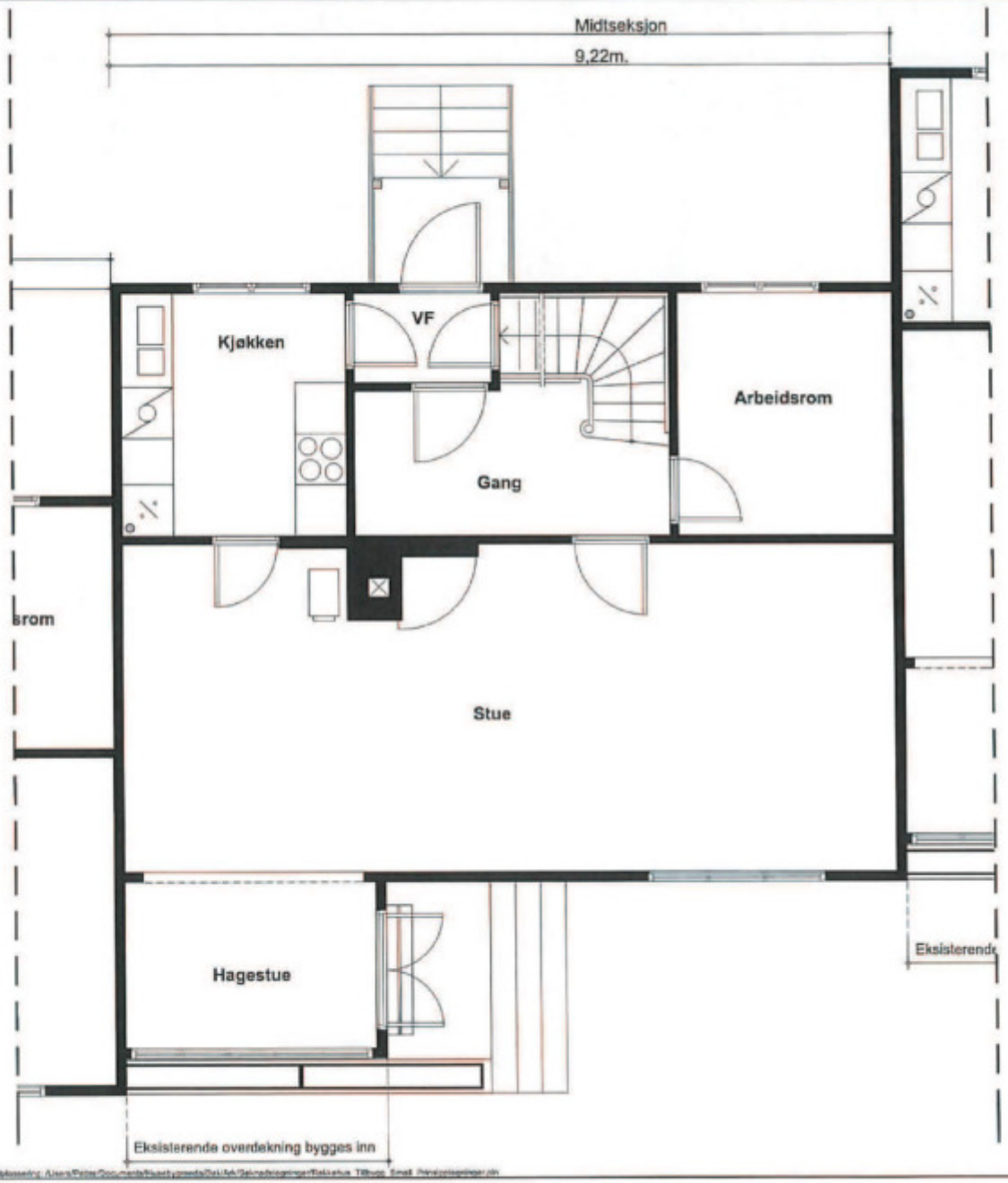
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Plan 1, Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R02-011

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Byantikvaren/Dok/Ark/Saksbehandlingsmapper/Rekkehus Tilbygg Enkelt Prinsipptegninger.pln



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 betongrapp 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 balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Juvdsen
i samråd med
Cathrine Revsah
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	05.01.2017	Tilbygget terrassedør senket på vegg	PL	MS
A	20.12.2016	Diverse supplering	PL	MS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

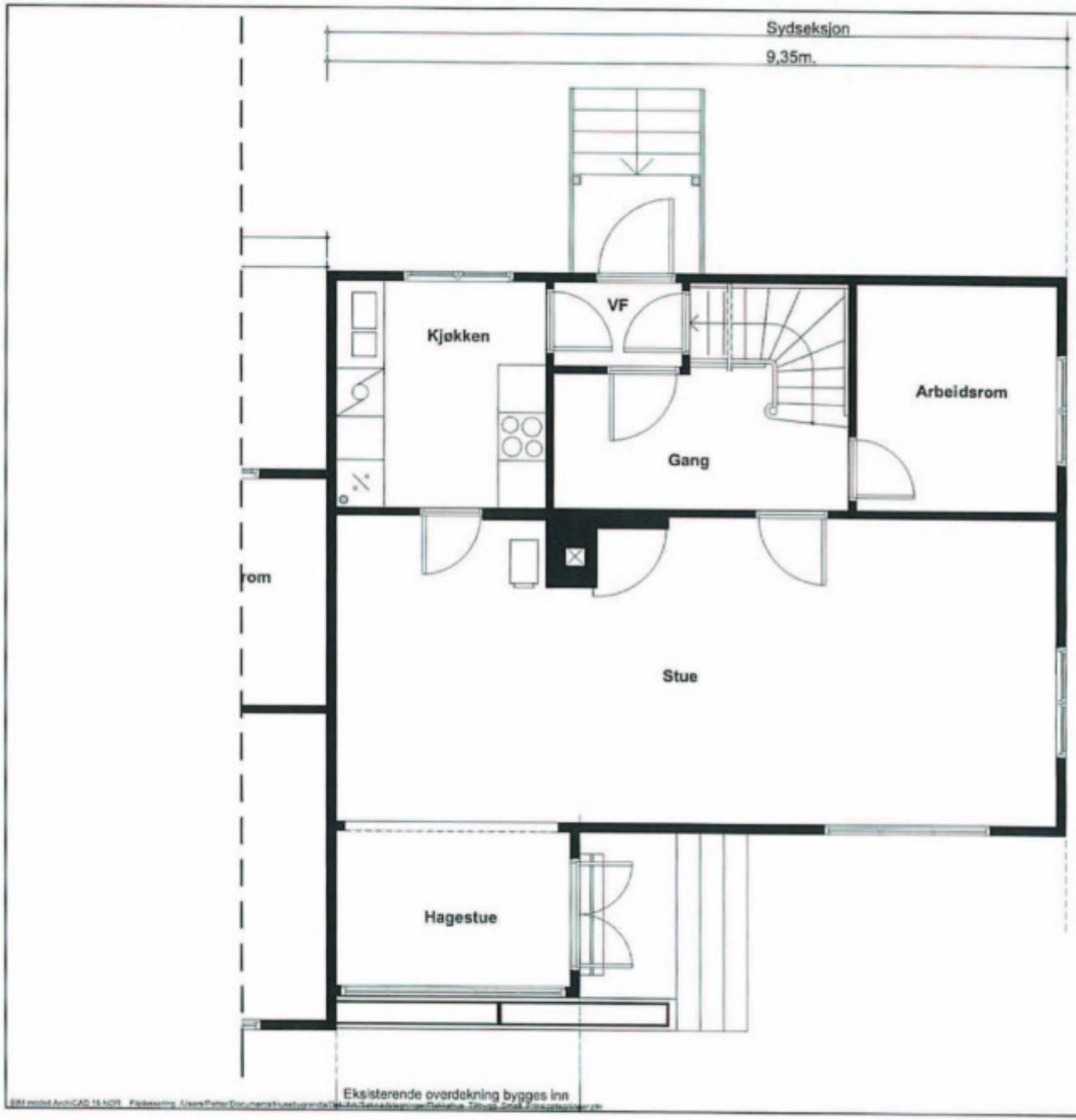
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning: Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R02-012



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, 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 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 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	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Riflejet terrassedør sentrert på vegg	PL	MIS
A	20.12.2016	Diverse supplering	PL	MIS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkan arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

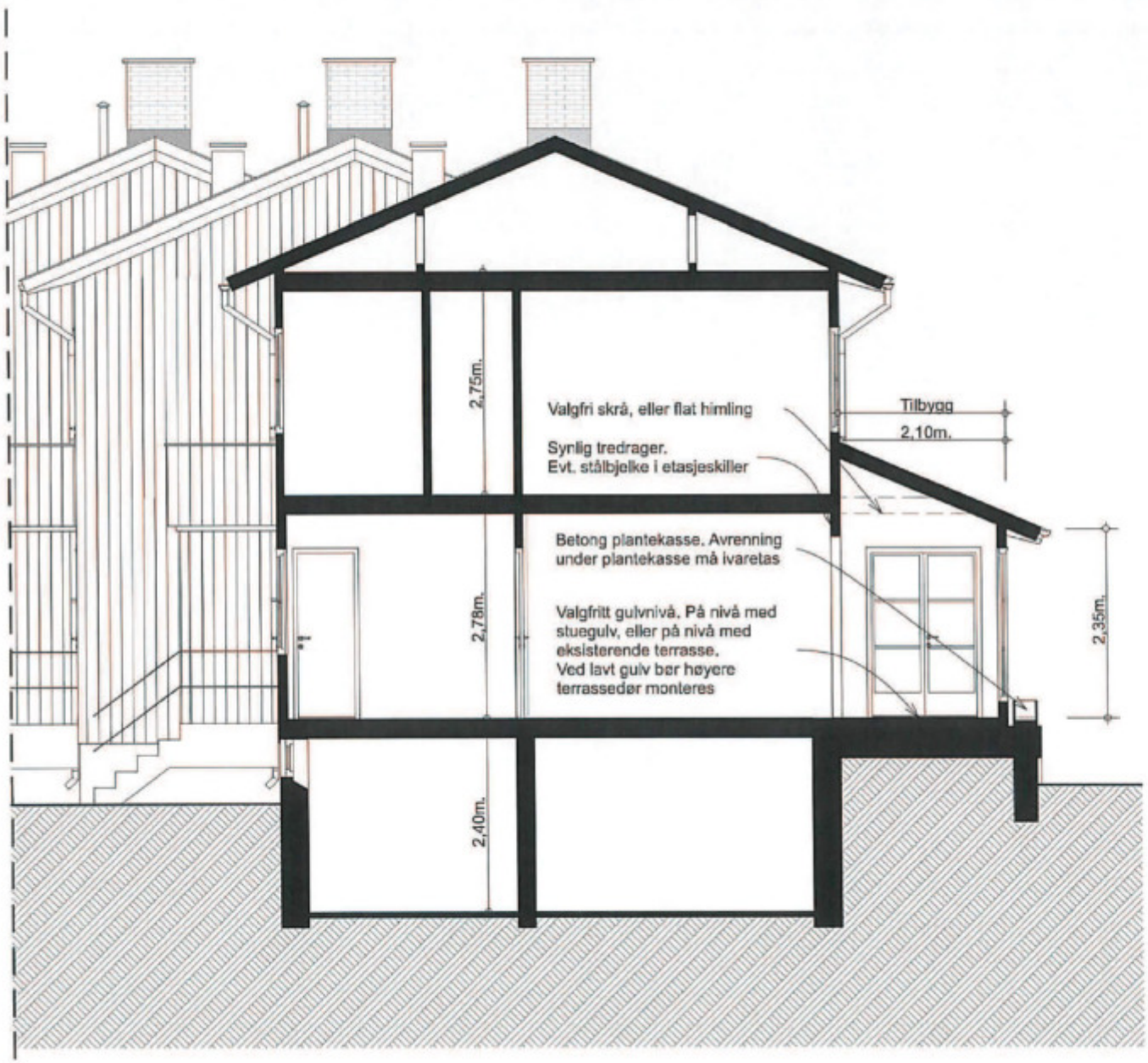
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R02-013



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
Tilbyggot 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, vindsklær og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende bygningsvolum. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermategninger for vinduer- og dører. Eksisterende blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
i samråd med
Cathrine Revsch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygget terrassedør senket på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse supplering	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.02 85 34 14
0272 Oslo

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

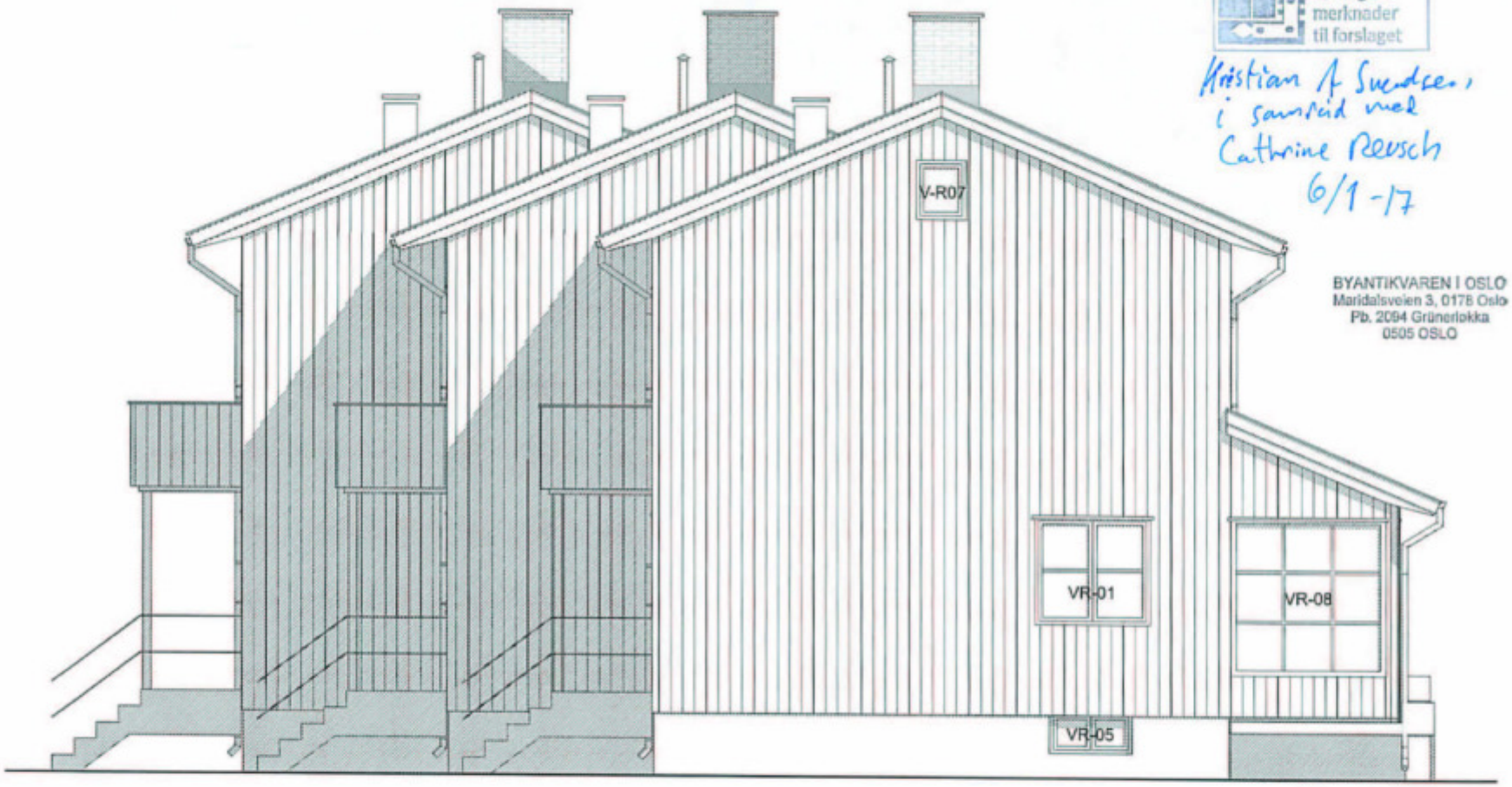
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A50-R02-01

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dwl/Ark/Tiltaksdokumenter/Rekkehus Tilbygg Snitt Prinsipptegningen.pln



Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

MERKNADER:

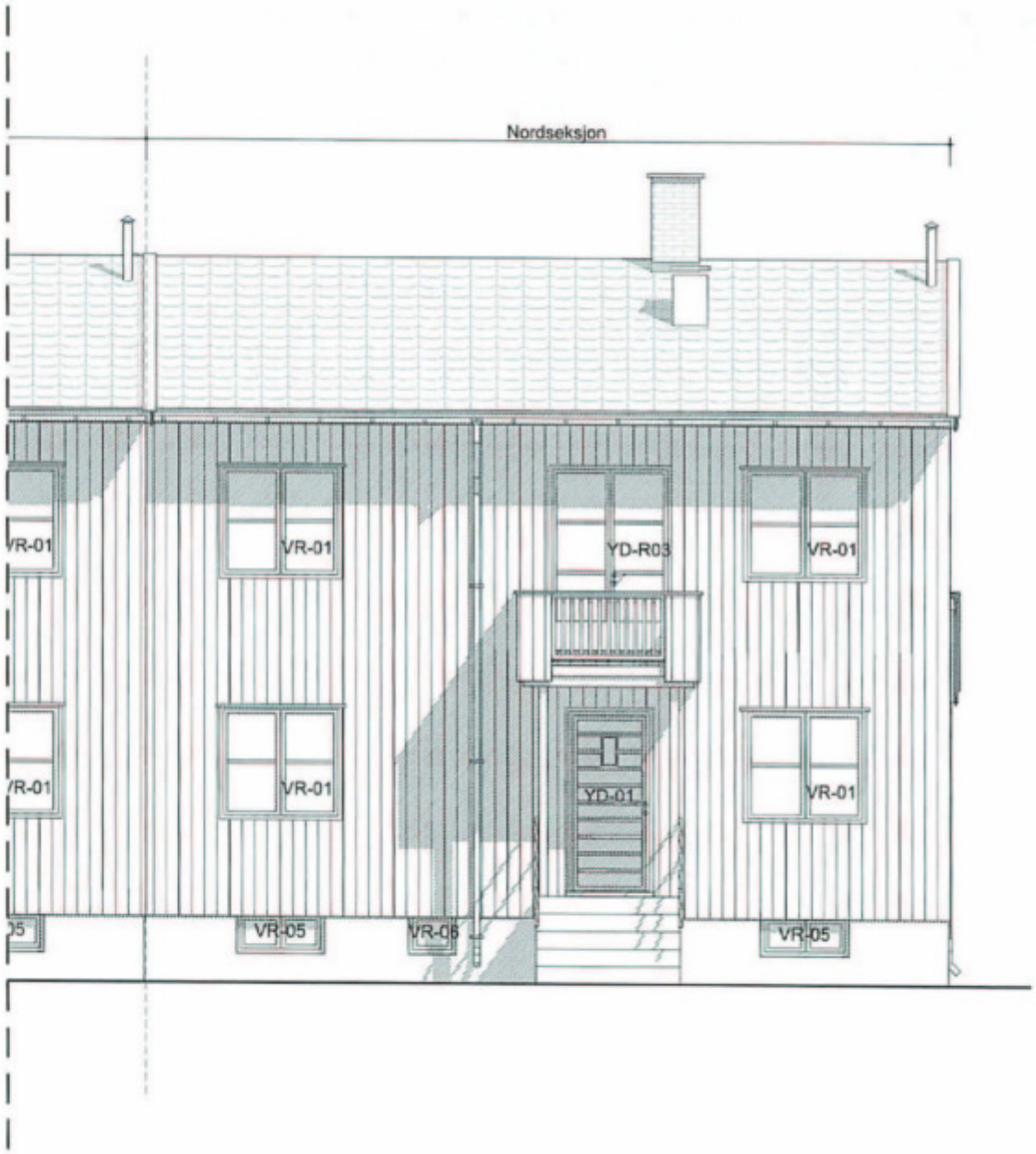
Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, betonggulv, 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 takrekking, 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.

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tofløyet terrassedør senkert på vegg	PL	MTS
A	25.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)
Tiltakshaver: Husebygranda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 TF 92 85 34 14
0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
Dato: 16.09.2015
Tegning: Fasade Nord
Prinsipptegning
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A40-R02-01

Bilt med ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Huseiutgranda/Dato Ark/Tekn arbeidsgrunnlag/Rekkehus Tilbygg Small Prinsippteginger.pln



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, piilarer 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 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
6/9-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Trukket terrassedør senket på vegg	PL	MTS
A	28.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.02 85 34 14
0272 Oslo

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

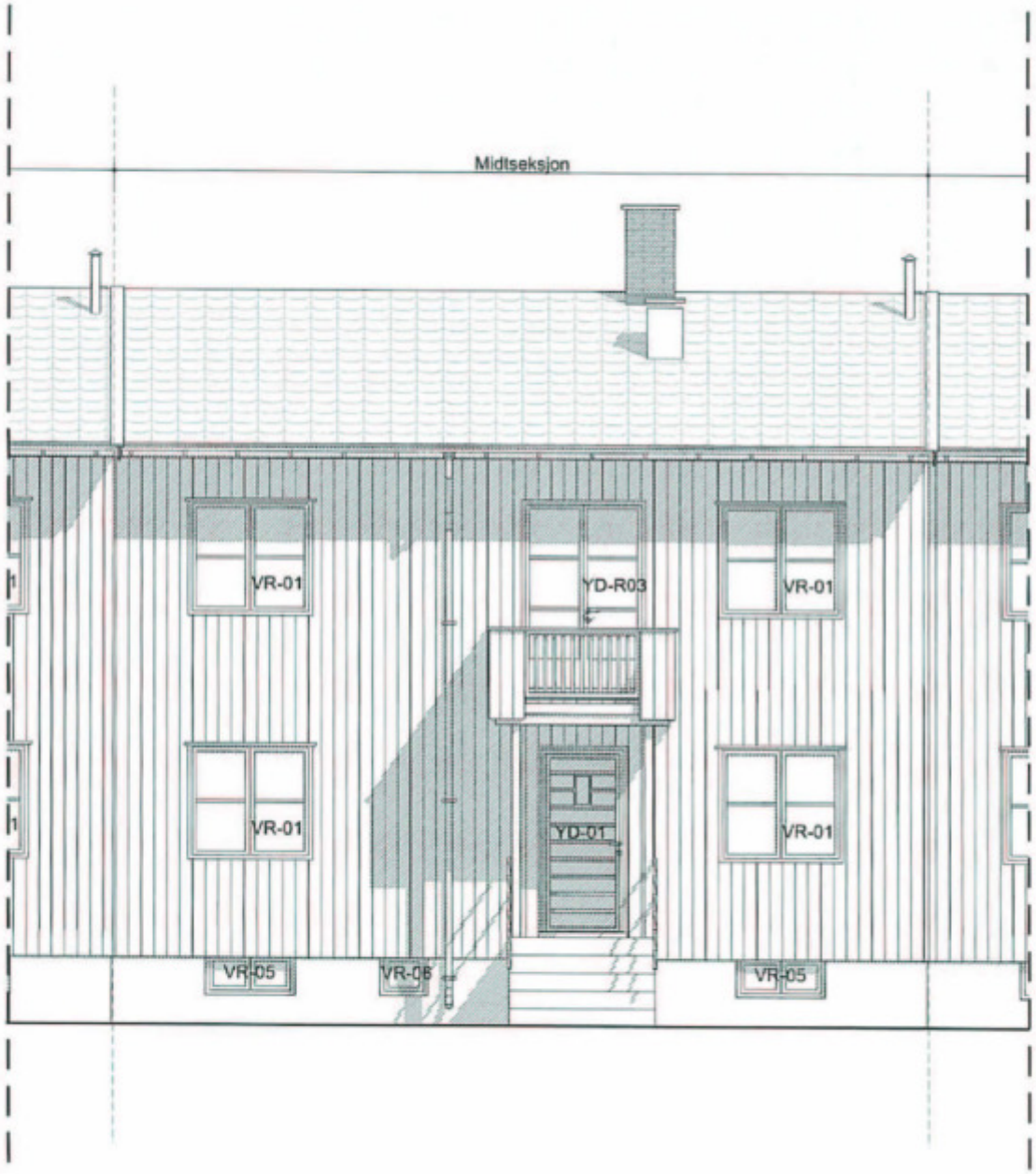
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R02-021

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: //users/Rister/Documents/Husebygrenda/Dwl/Ark/Tekniskeplaninger/Rekkehus Tilbygg Snøll Prinsipptegninger.pln



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 taklekking, 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 Ivarsen
i samråd med
Catharine Revsch
6/1 -17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	05.01.2017	Tilbygd terrassedør endret på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 65 34 14
0272 Oslo

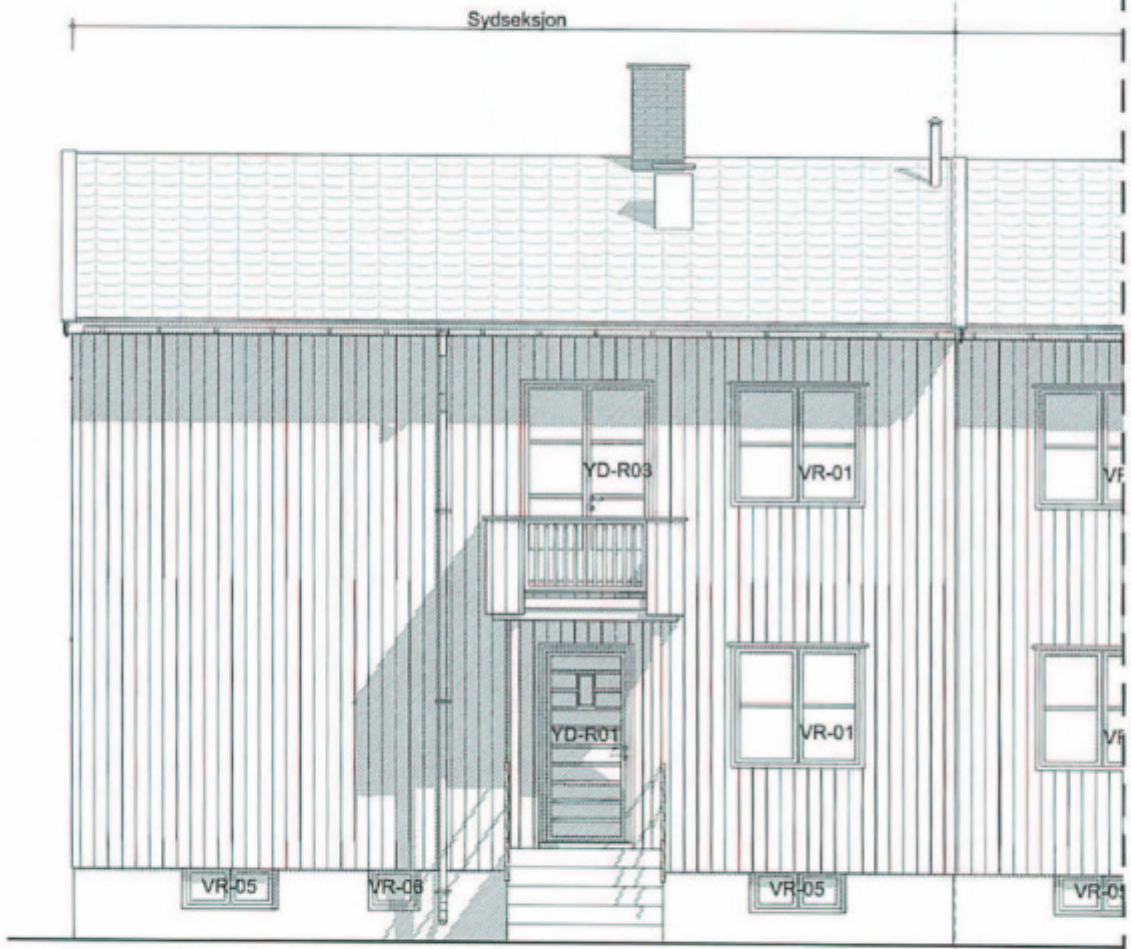
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R02-022



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 taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilvare 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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør vendort på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse supplering	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tilbakehaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Elangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

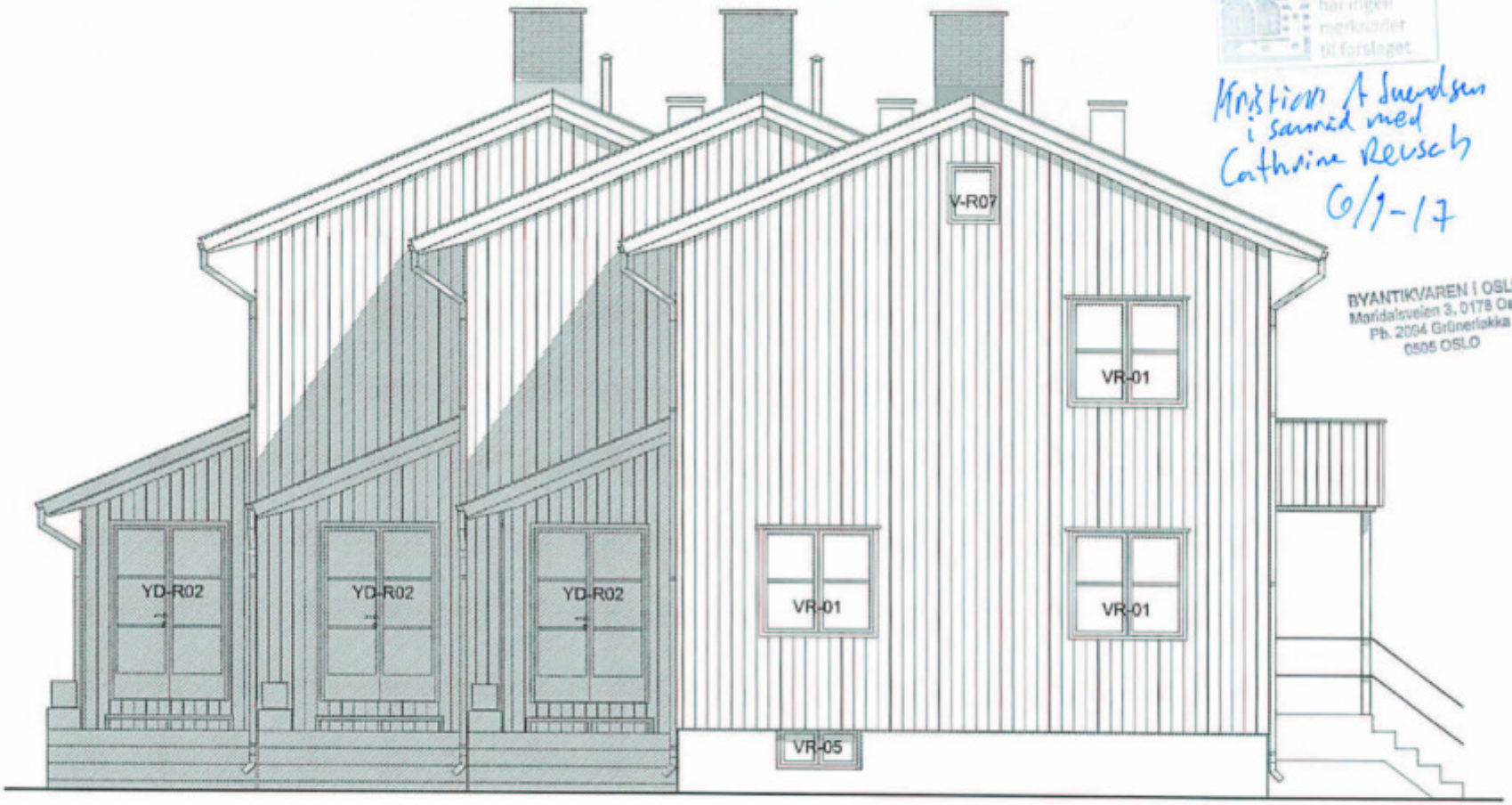
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R02-023

Skal modelleres i ArchiCAD 15 NOR Filplassering: A:\Users\Parter\Documents\Husebygrenda\Dok\AA-Tekn.arkitektegninger\Rekkehus Tilbygg Small\ Prinsipptegninger.pln



Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

MERKNADER:

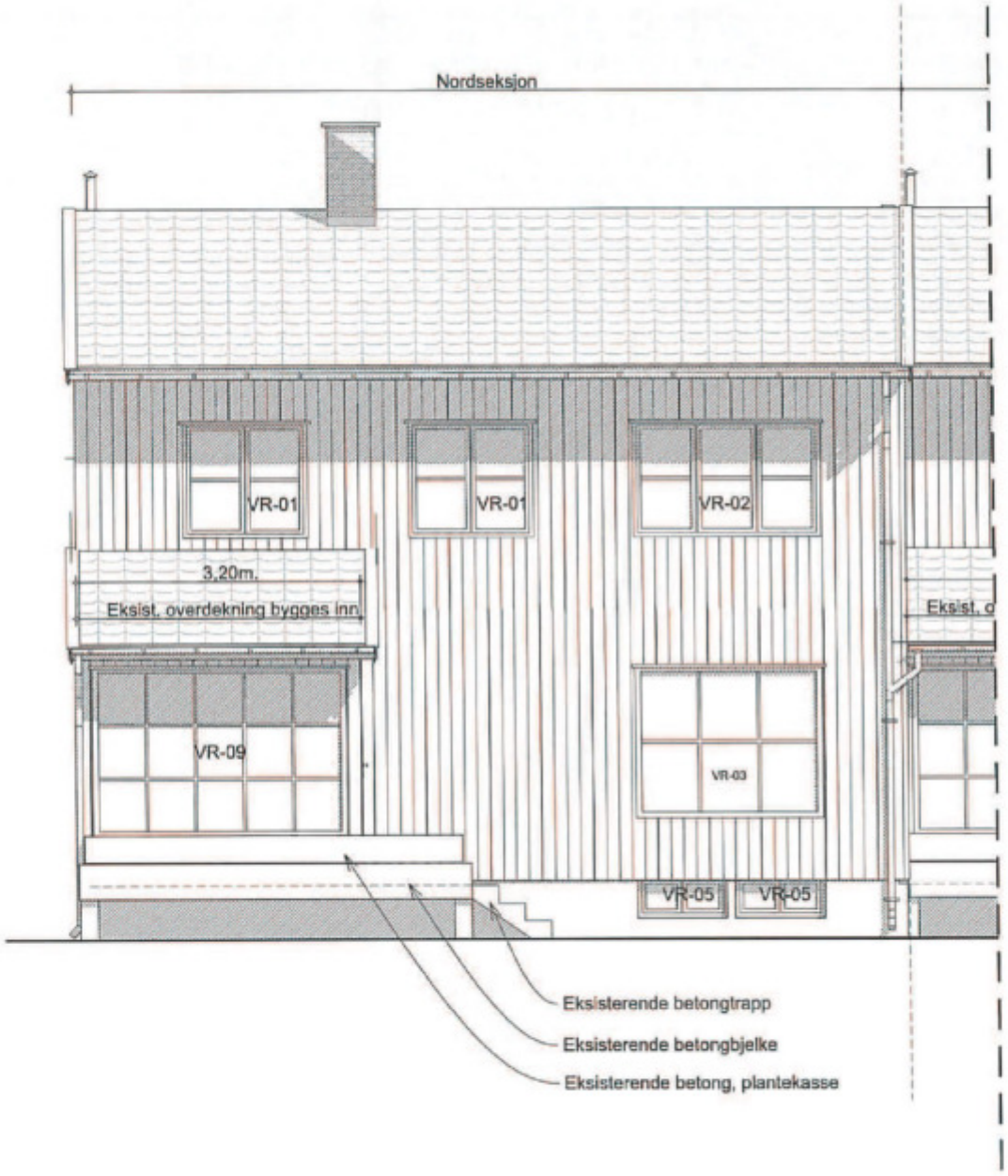
Dette er en prinsipptegning for utbygging av rekkehus. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget er en innbygging av eksisterende overdekket uteplass. Eksisterende bygningselementer som tak, 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 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 blomsterkasse skal bevares.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tofløyet terrassedør sentrert på vegg	PL	MTS
A	28.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt: Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitektur AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 40 34 14
0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 16.09.2015
Tegning: Fasade Syd
Prinsipptegning
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A40-R02-03

RIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dok/AA/Tiltaksfiltegninger/Rekkehus_Tilbygg_Endl_Prinsipptegninger.pln



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 taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilavare 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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygd terrassedør senket på vegg	PL	MTB
A	26.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTB

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkan arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 94
0272 Oslo

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

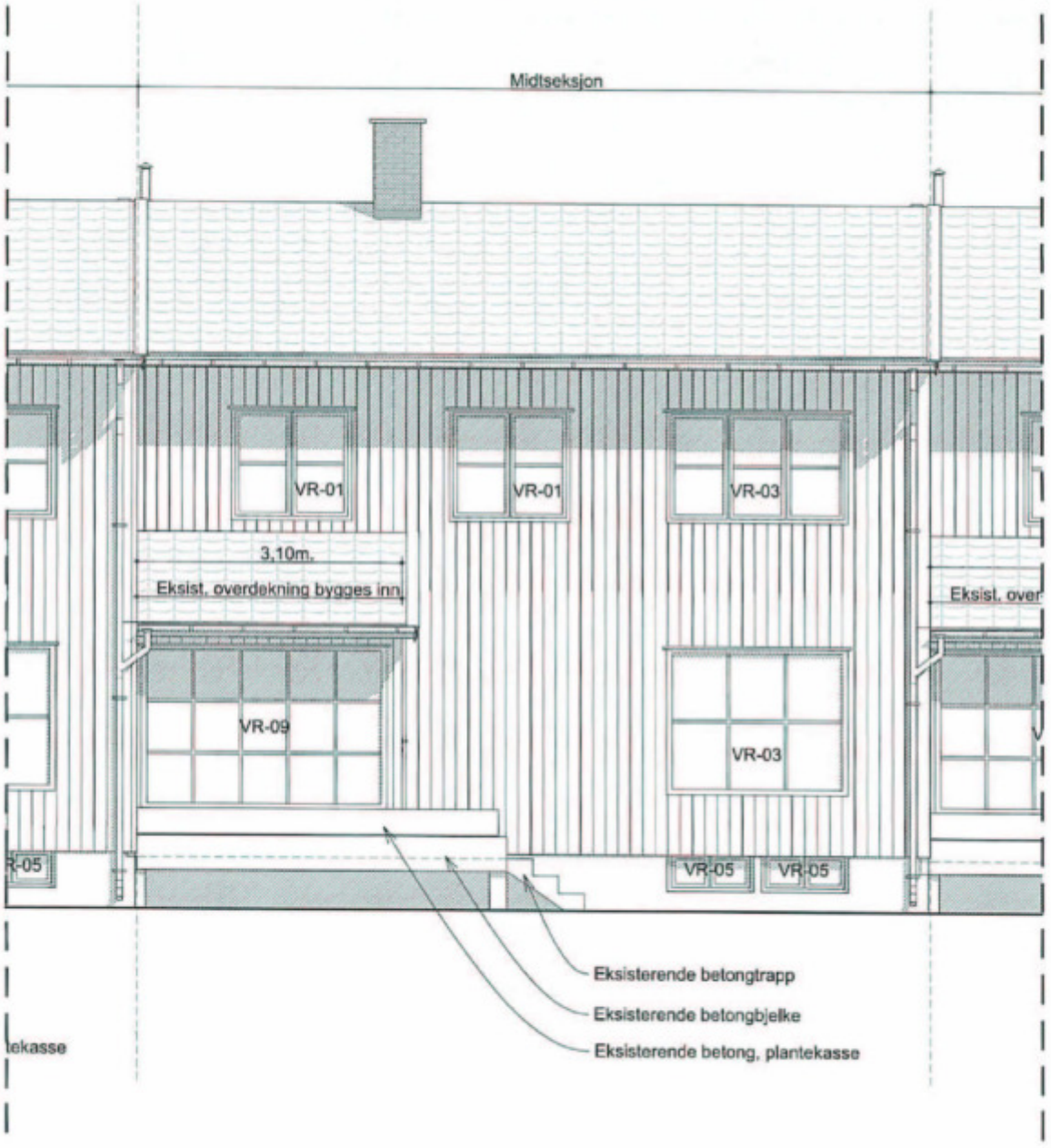
Dato: 16.09.2016

Tegning:
Fasade Vest, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-P02-041

Bilt medd ArchCAD 16 NOR Filplassering: A:\arc\Peter\Documents\Husebygranda\Dok\Ark\Tekniskstegninger\Rekkehus Tilbygg Snad Prinsipptegninger.pln



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 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 blomsterkasse skal bevares.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør vertert på vegg	PL	MTS
A	28.12.2016	Diverse supplieringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Hustebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

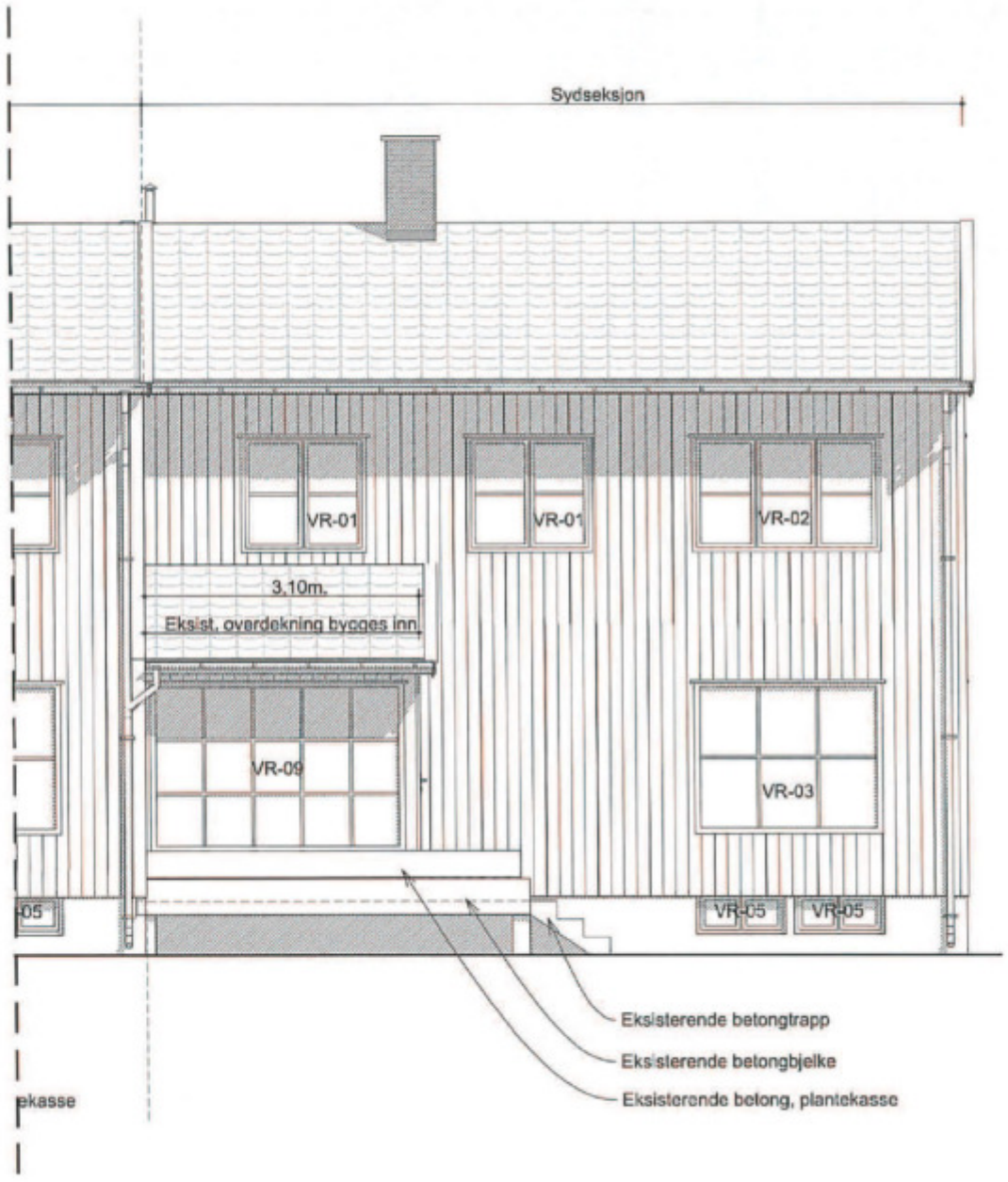
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 16.09.2015

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, 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 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 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 Grønlandskka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	03.01.2017	Tilføyet terrassedør sentert på vegg	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus - Innbygget veranda (Liten)

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

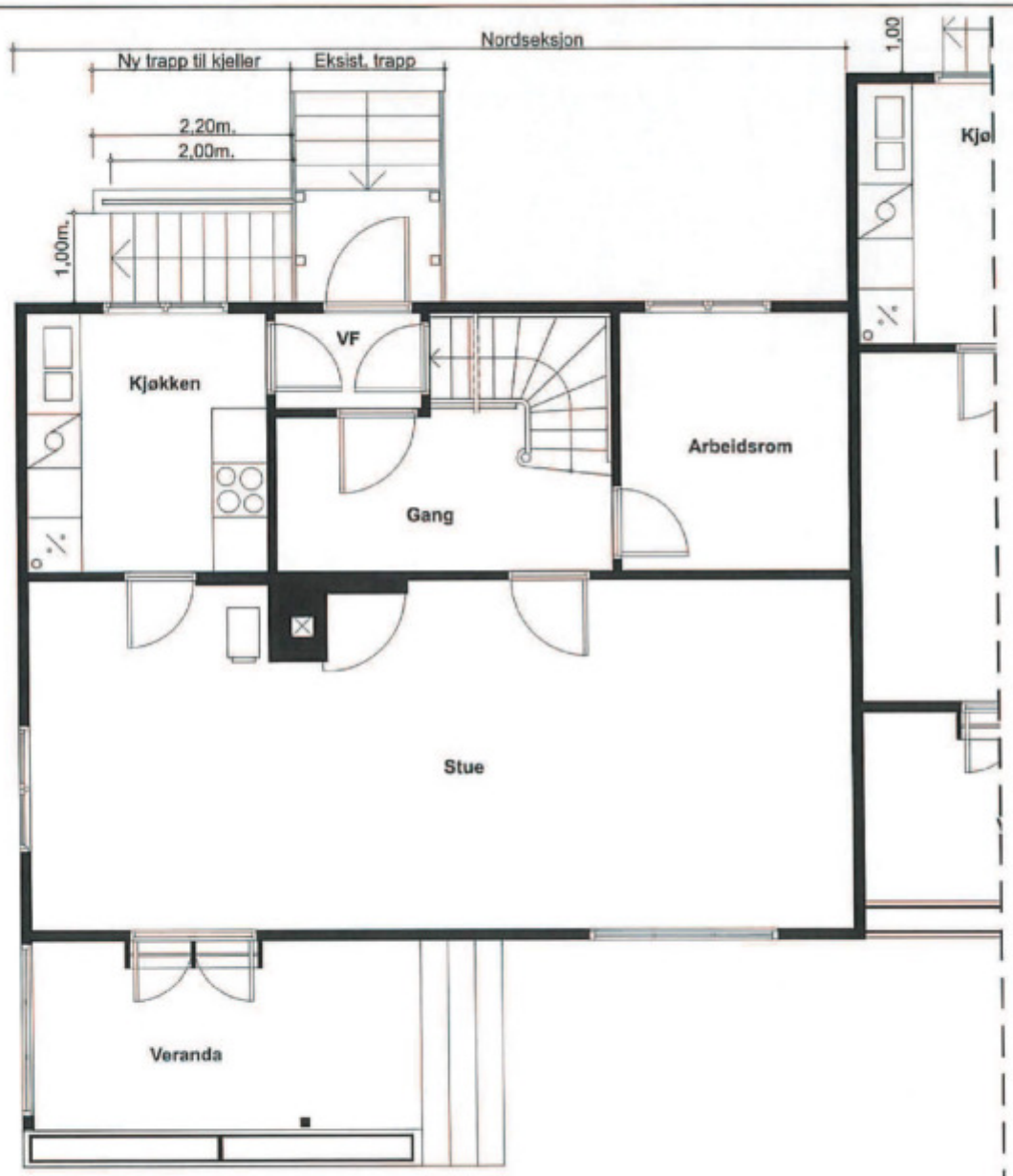
Dato: 16.09.2015

Tegning:
Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R02-043

BIM-verktøy ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/DataNo/Salgsarbeidstegninger/Rekkehus_Tilbygg_Snøll_Prinsipptegninger.pln



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 påstøpt 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 håndlepere 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 Reosch
6/9-17

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

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

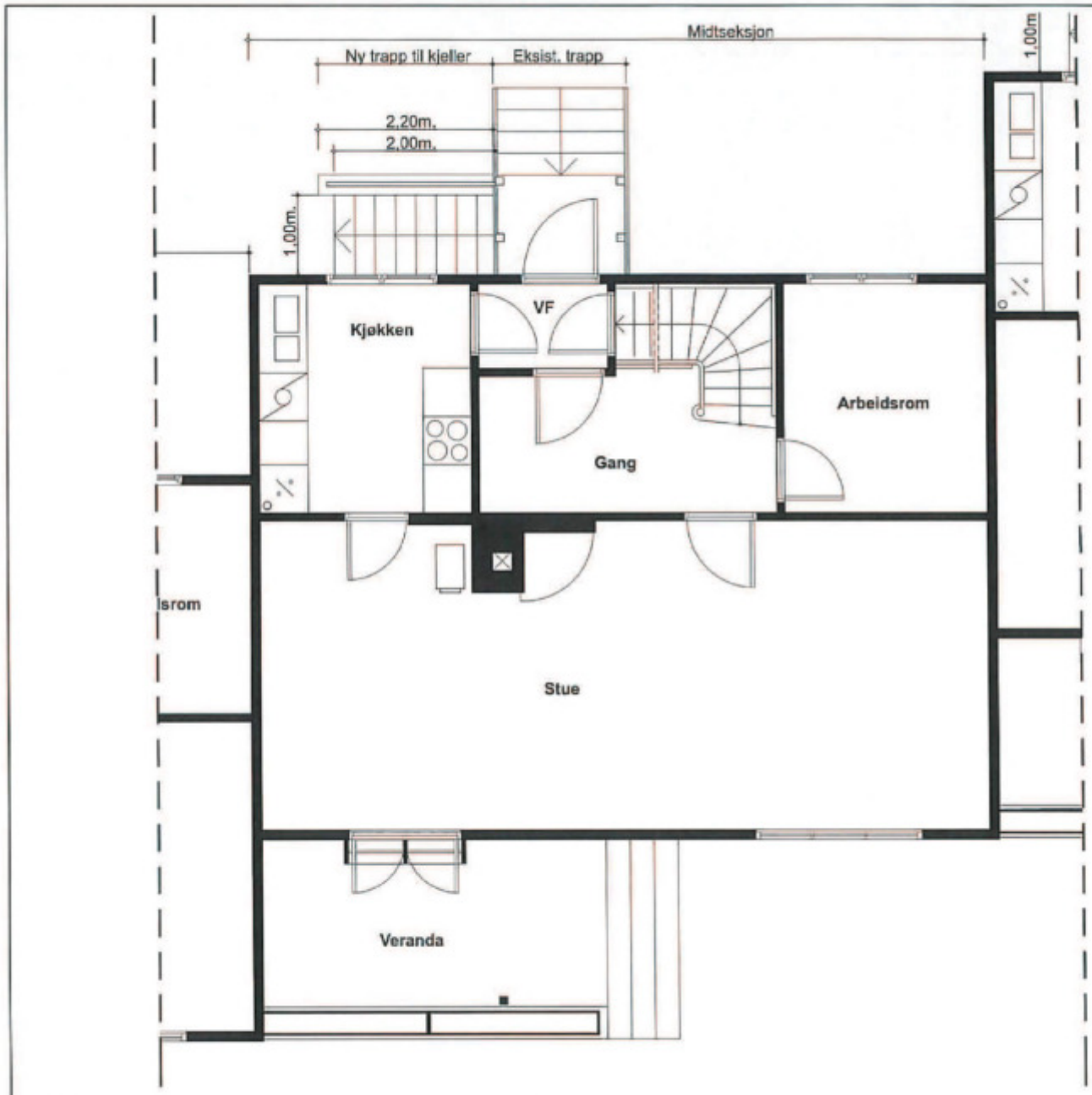
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan 1. Etasje, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-011

BIM modell ArchiCAD 19.NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dwg/Ark/Søknadstegninger/Rekkehus_kjellertrapp_A0.rekkverk.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. 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 Swendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

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

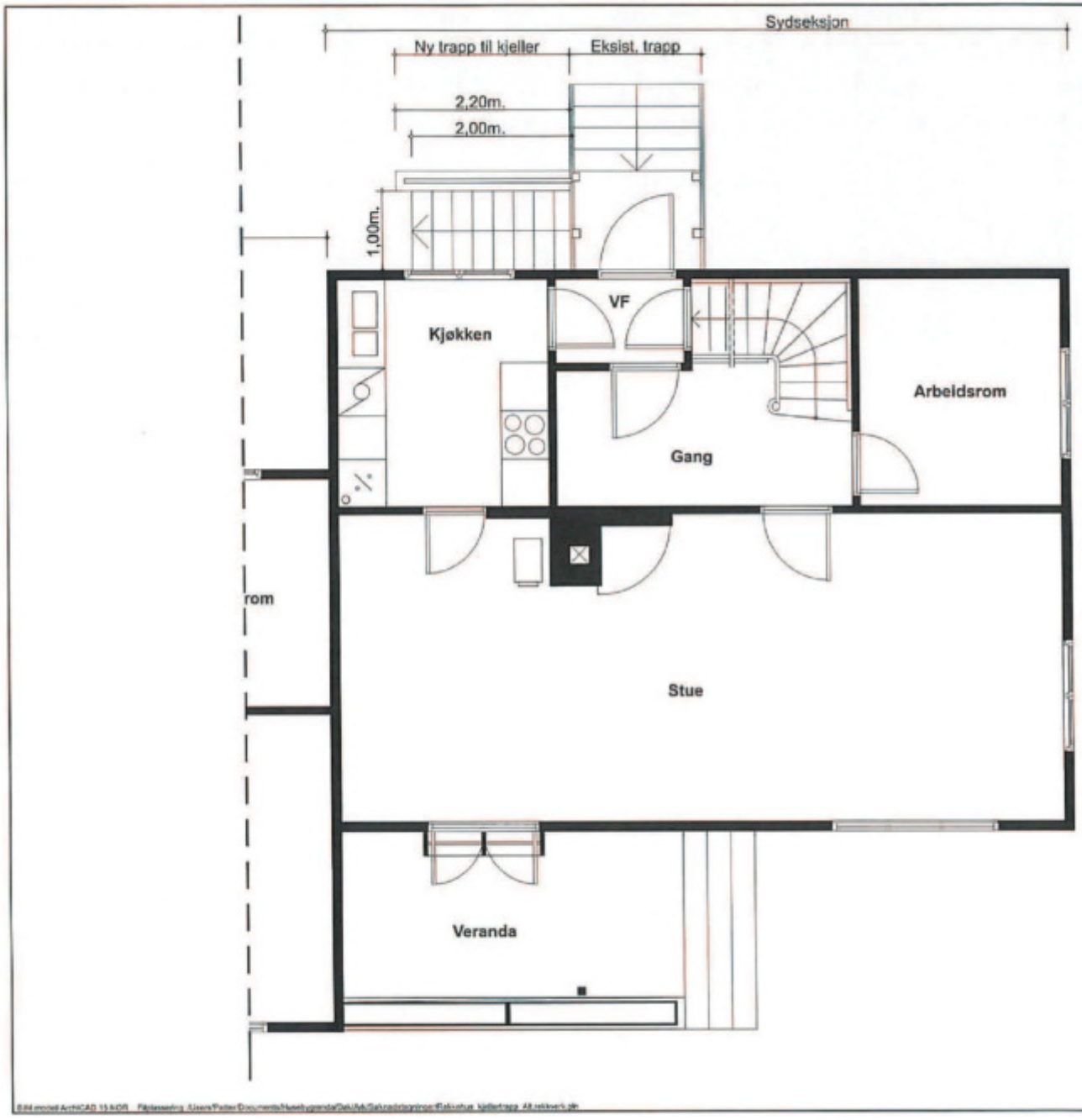
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan 1. Etasje, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A29-R04-012



MERKNADER:

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

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må ikke rives, eller ødelegges som følge av tiltaket. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. 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 Swendsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkon 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

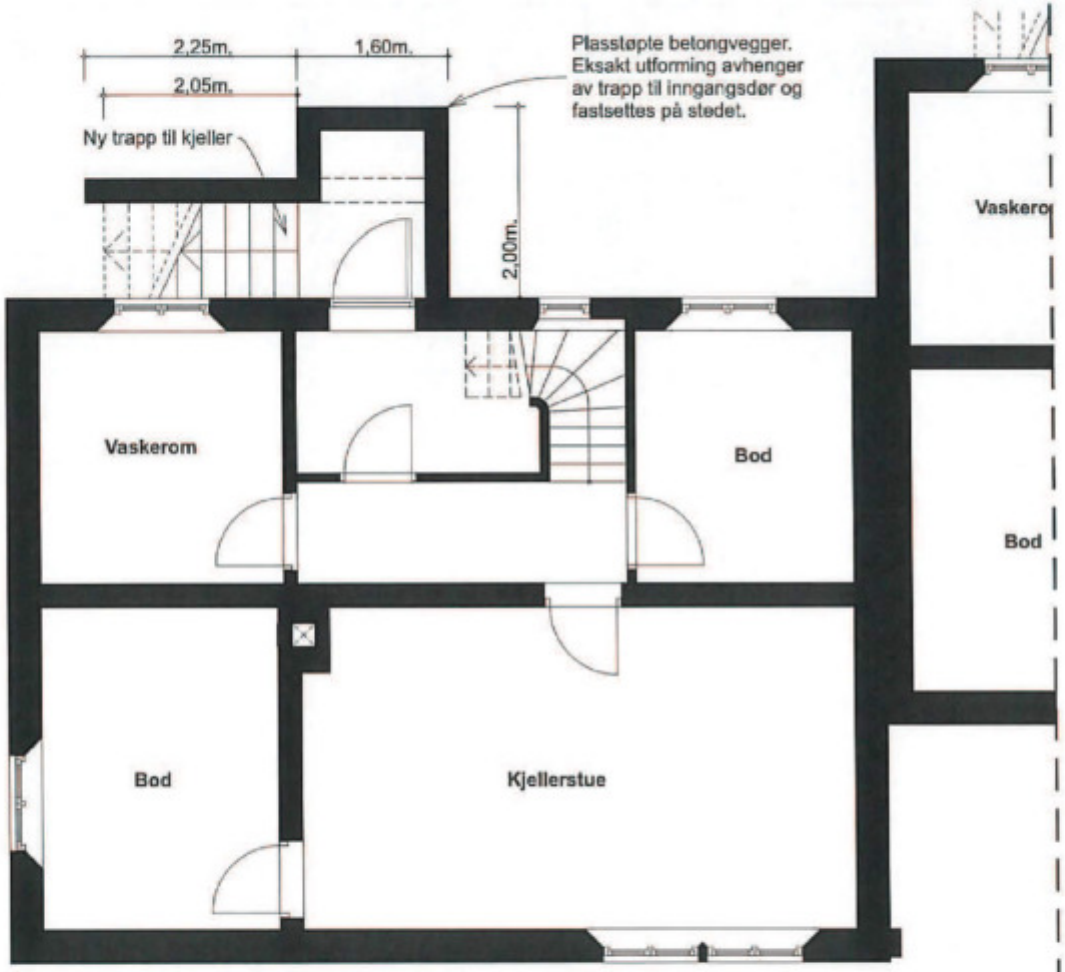
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan 1. Etasje. sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-013

Bilt utvidet ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Salgsoppdragsmoe/Rekkehus_kjellertrapp_A8.rekkver%.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av sortlakkerte stålprofiler (flattstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrencia borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 88 34 14
0272 Oslo

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

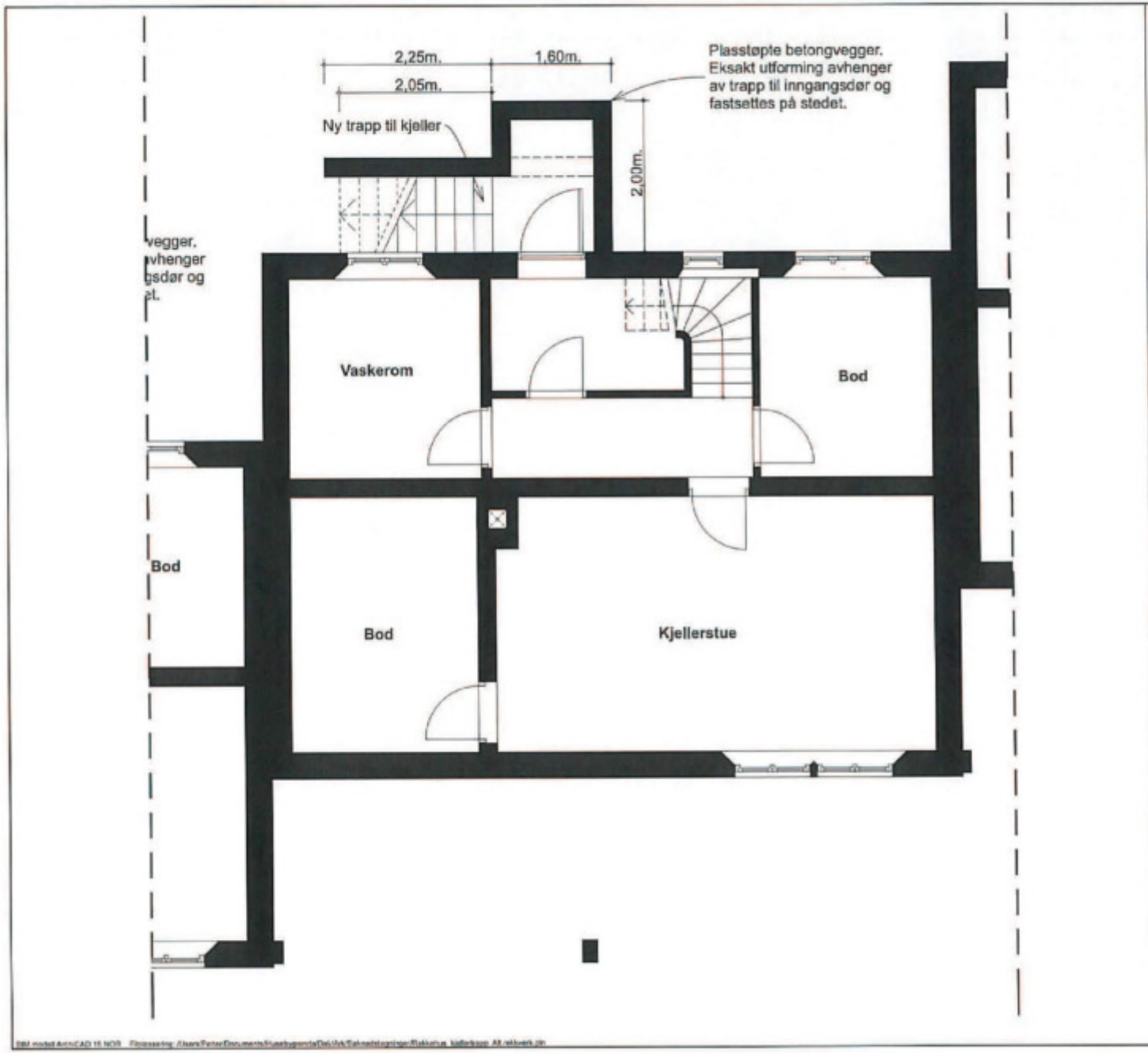
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-U11

BIM revidert ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/DokUtv/Rekkehustegninger/Rekkehus_kjellertrapp_Alt rekkverk.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndtømre lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og ferge 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 Grünerløkka
0503 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik 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

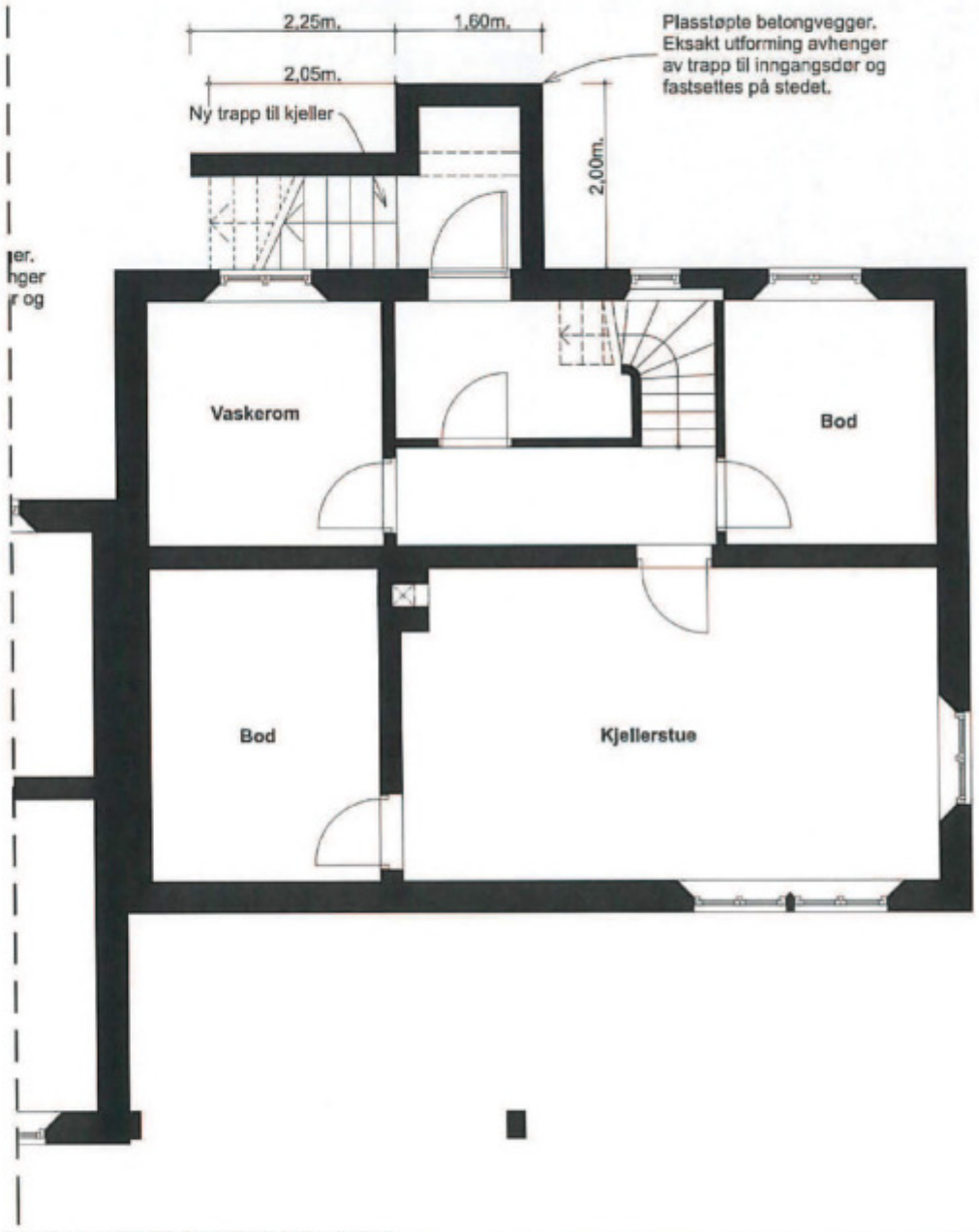
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-U12

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/PeterEllingsen/Documents/Husebygrenda/Dwk/Ark/Rekkehustegninger/Rekkehus_kjellertrapp_A8_rekkverk.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. 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 Sundsen
i samråd med
Catharine Revsch
6/1 - 17

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

Ident	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik 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

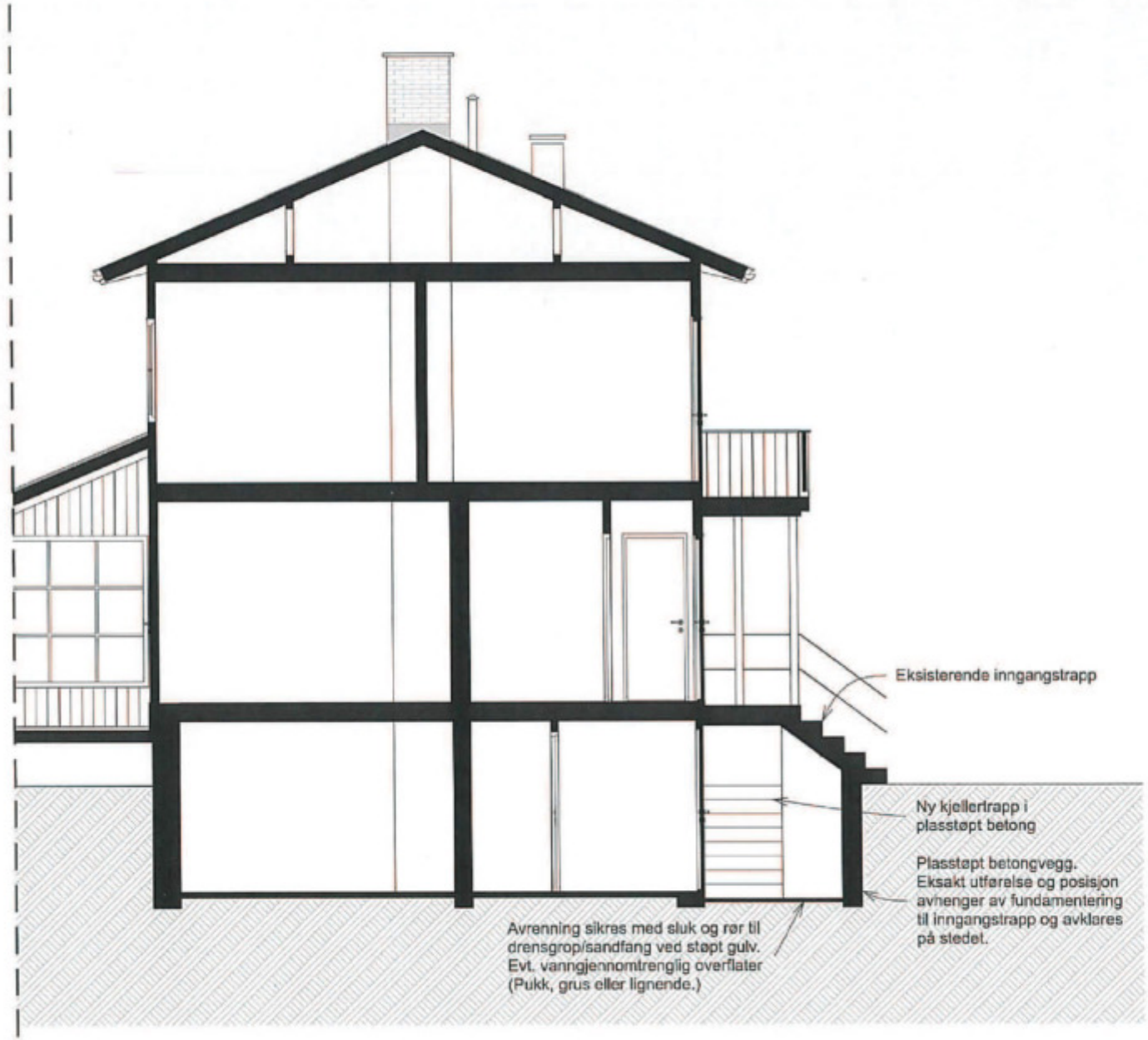
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Plan kjeller, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-R04-U13

BIM model ArchiCAD 19 NOR F:\Sidsaseting /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Salgsdokumenter/Rekkehus_kjellertrapp_Alt revisjon.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av sortlakkerte stålprofiler (flattstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

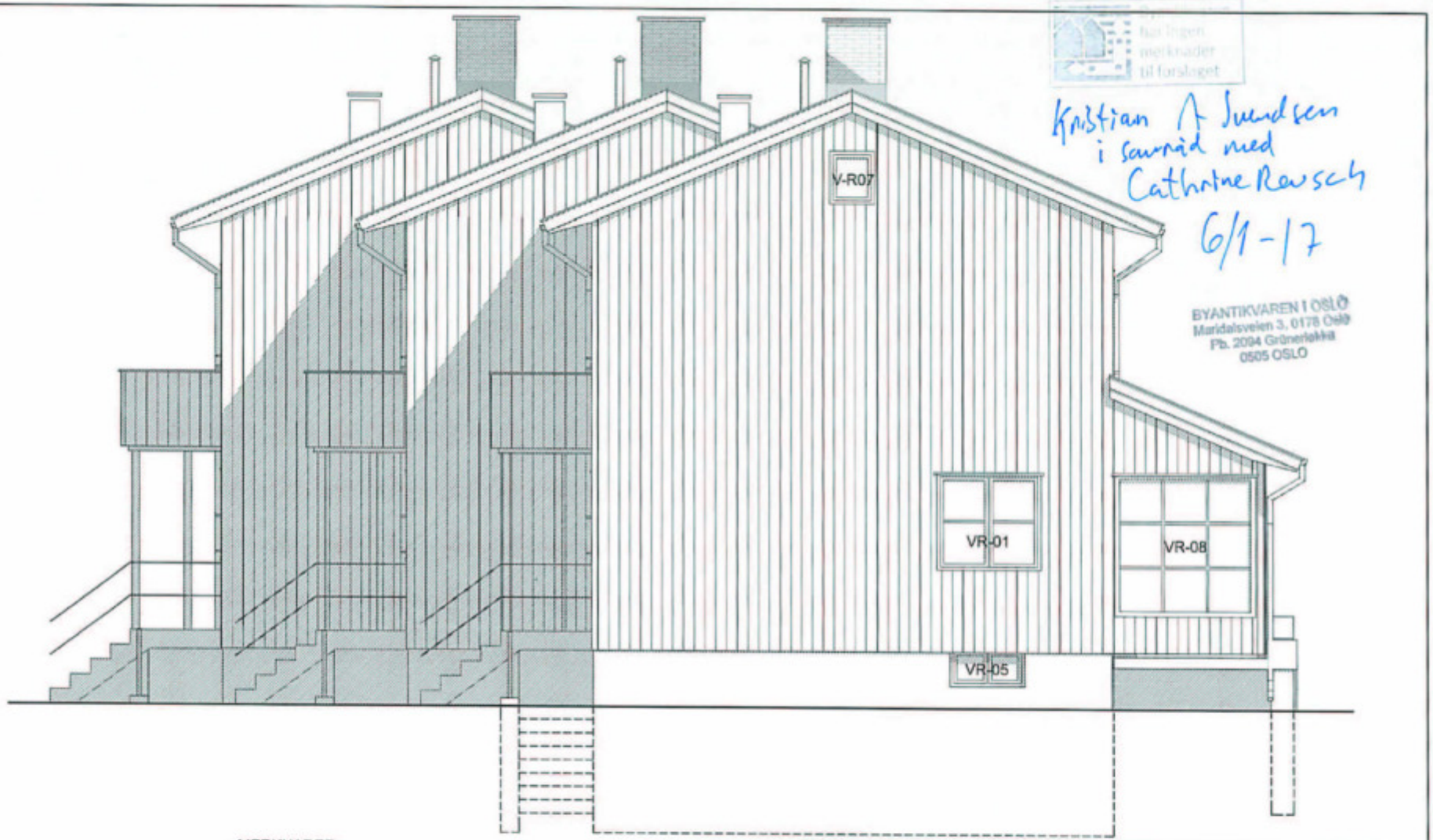
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-R04-01

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Petter1/Documents/Husebygrenda/DokLib/Sakarkiv/prosjekt/Rekkehus kjellertrapp AB.pln



Kristian A Svendsen
i samråd med
Cathrine Rausch
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 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
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 sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Indeks	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda boretslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

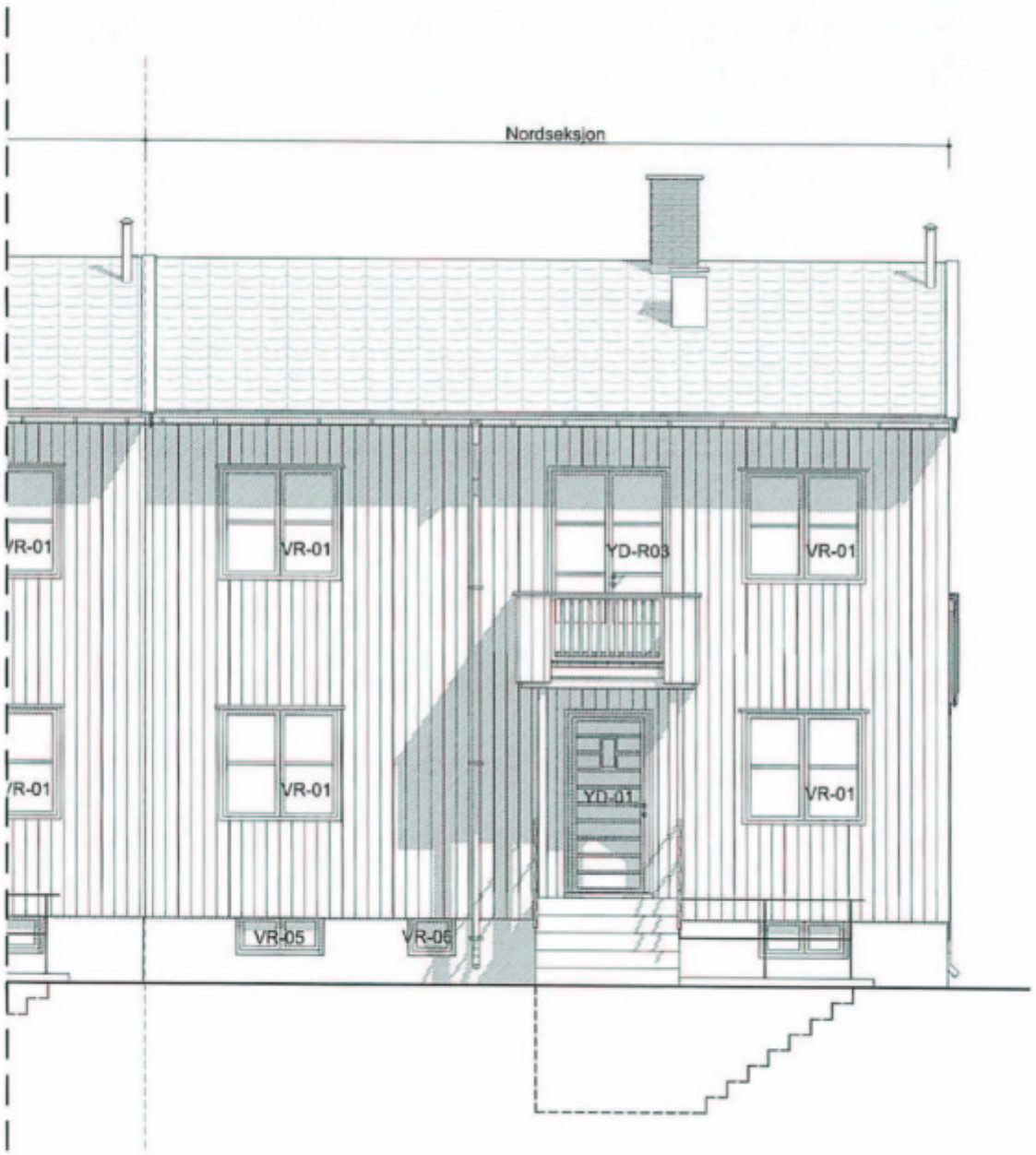
Dato:
06.01.2017

Målestokk:
1:50

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Tegningsnr.:
A40-RD4-01

RIM mod98 ArchiCAD 16 NOR Fjellsetering J:\Users\Pytter\Documents\Husebygrenda\Dok\Ark\Tekn\tegninger\pr\Rekkehus_kjellertrapp_Alt.rekkverk.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. 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 Revsch
6/1 - 17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

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

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

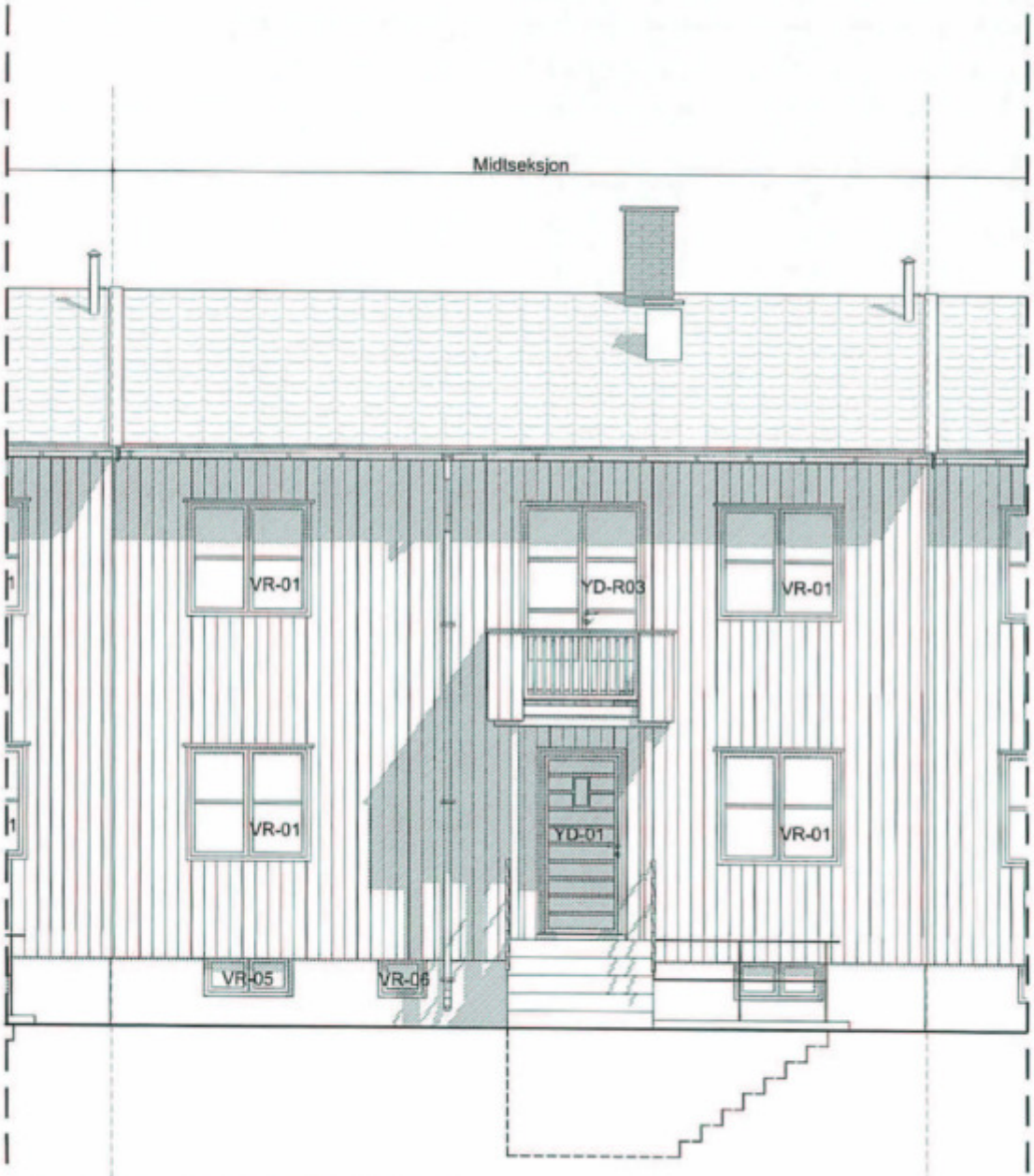
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Øst, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-021

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: J:\Users\Petter\Documents\Husbygrenda\Dak\Ark\Tekniske tegninger\Rekkehus kjellertrapp A0 rekkverk.pln



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 påsstøpt armert betong. Eksistarende 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 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 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitektar AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

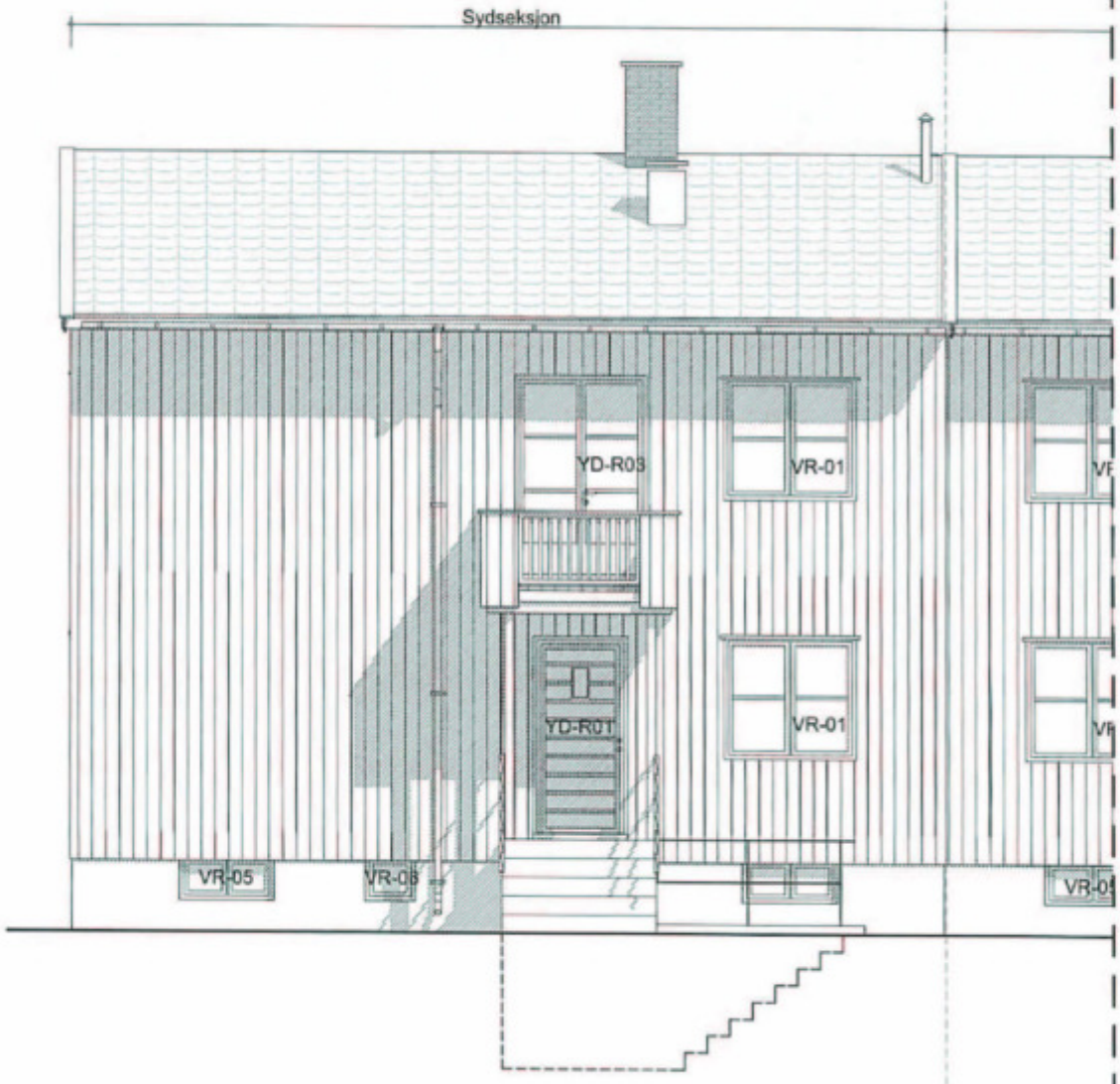
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Øst, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-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, 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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamentet. Rekkverk mot trapp, samt håndlapere 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 Revsch
6/1 - 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2994 Grønlokka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 65 34 14
0272 Oslo

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

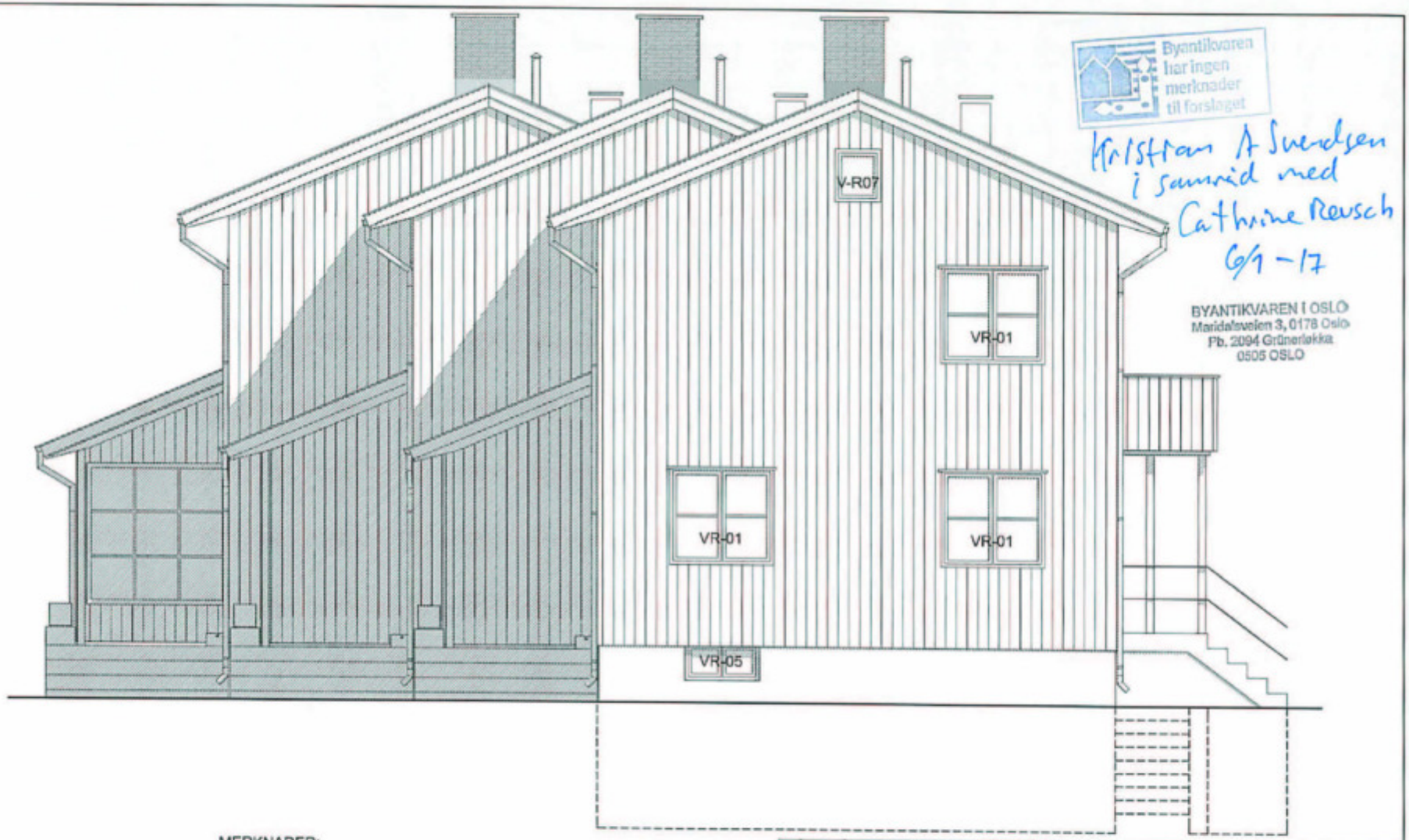
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Øst, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-023

684 microB ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Søknad/tegninger/Rekkehus_kjellertrapp All rekkevarn.pln



Byantikvaren har ingen merknader til forslaget
Kristian A Swendsen 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 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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndløpere lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Index	Dato	Reaksnvelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Huselbygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 65 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Syd
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-03

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/PeterElov/Documents/Huselbygrenda/Dwk/Arc/Tekniskebeskrivelser/Rekkehus_kjellertrapp_A8 rekkverk.pln



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. Rekkverk mot trapp, samt håndtepere 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. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 85 54 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 Vest, nordseksjon
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-R04-041



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. Repos foran kjellerdør kan reduseres i størrelse hvis dette er nødvendig for å bevare inngangstrappens fundamenter. 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 Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0503 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

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

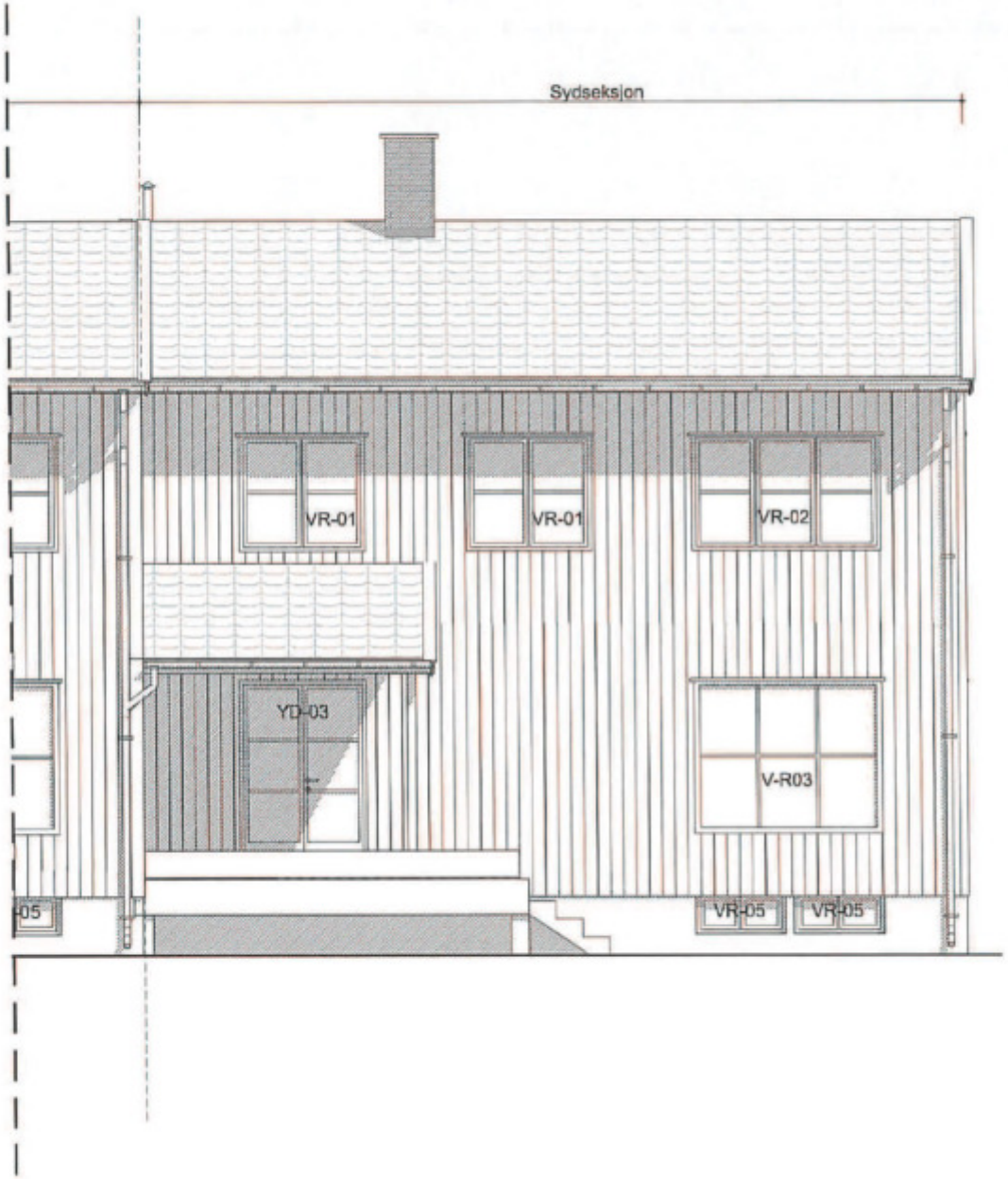
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Vest, midtseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-042



MERKNADER:

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

UTFØRELSE
Kjellertrapp med støttemurer bygges i plasstøpt armert betong. Eksisterende trapp til inngangsdør må 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 håndlepare lages av sortlakkerte stålprofiler (flatstål og firkantprofiler). Utforming, overflate og farge som eksisterende rekkverk til inngangstrapp.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundem
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kvalitetskontroll

Prosjekt:
Rekkehus - utvendig kjellertrapp

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

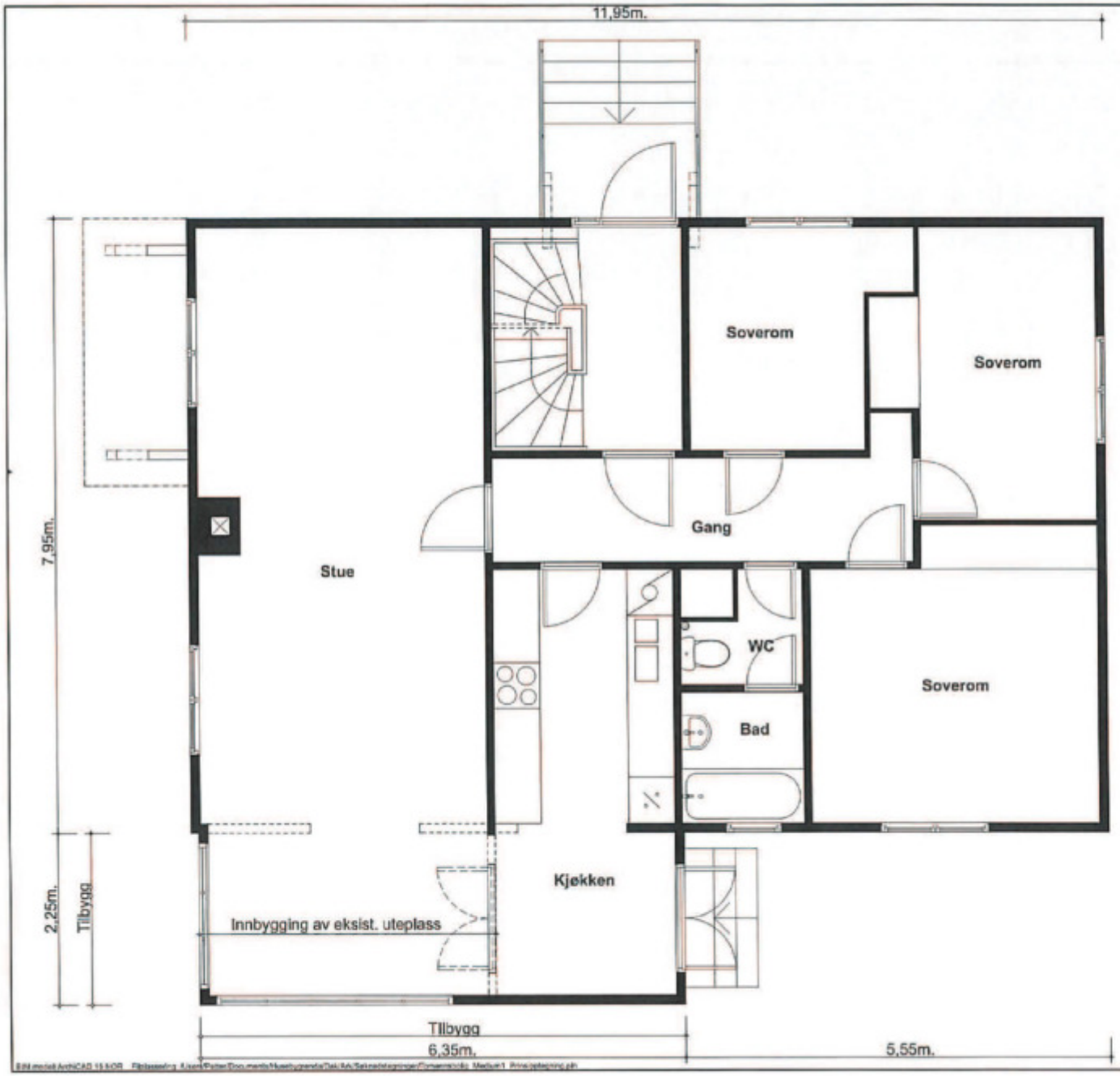
Dato: 05.01.2017

Tegning:
Fasade Vest, sydseksjon
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-R04-043

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dok/No/Tegninger/prosjekt/Rekkehus_kjellertrapp_A8.rekkverk.pln



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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 terrasse/dør bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	25.12.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 55 34 14
0272 Oslo

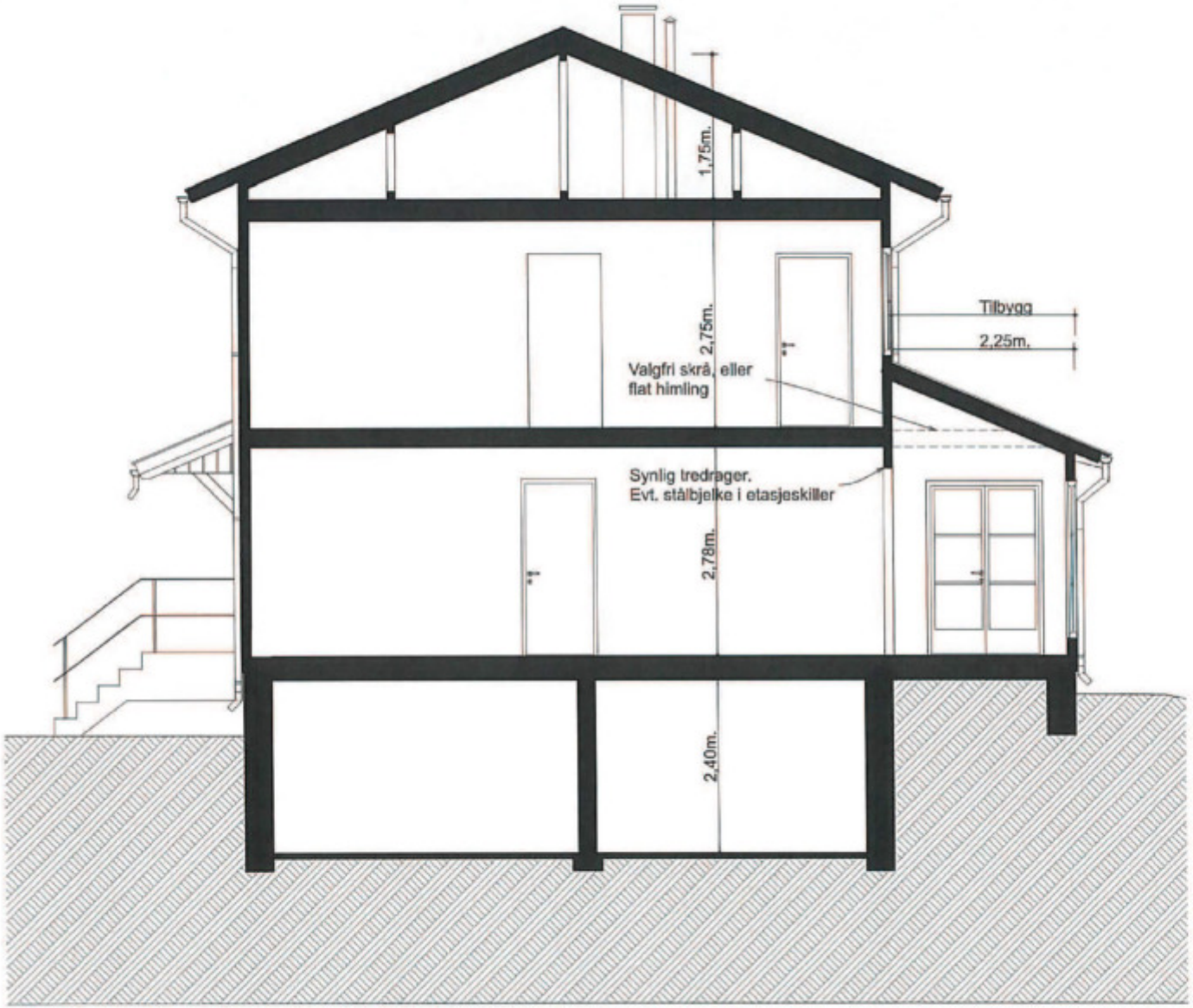
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-T01-01



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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 tomtestør bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

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

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

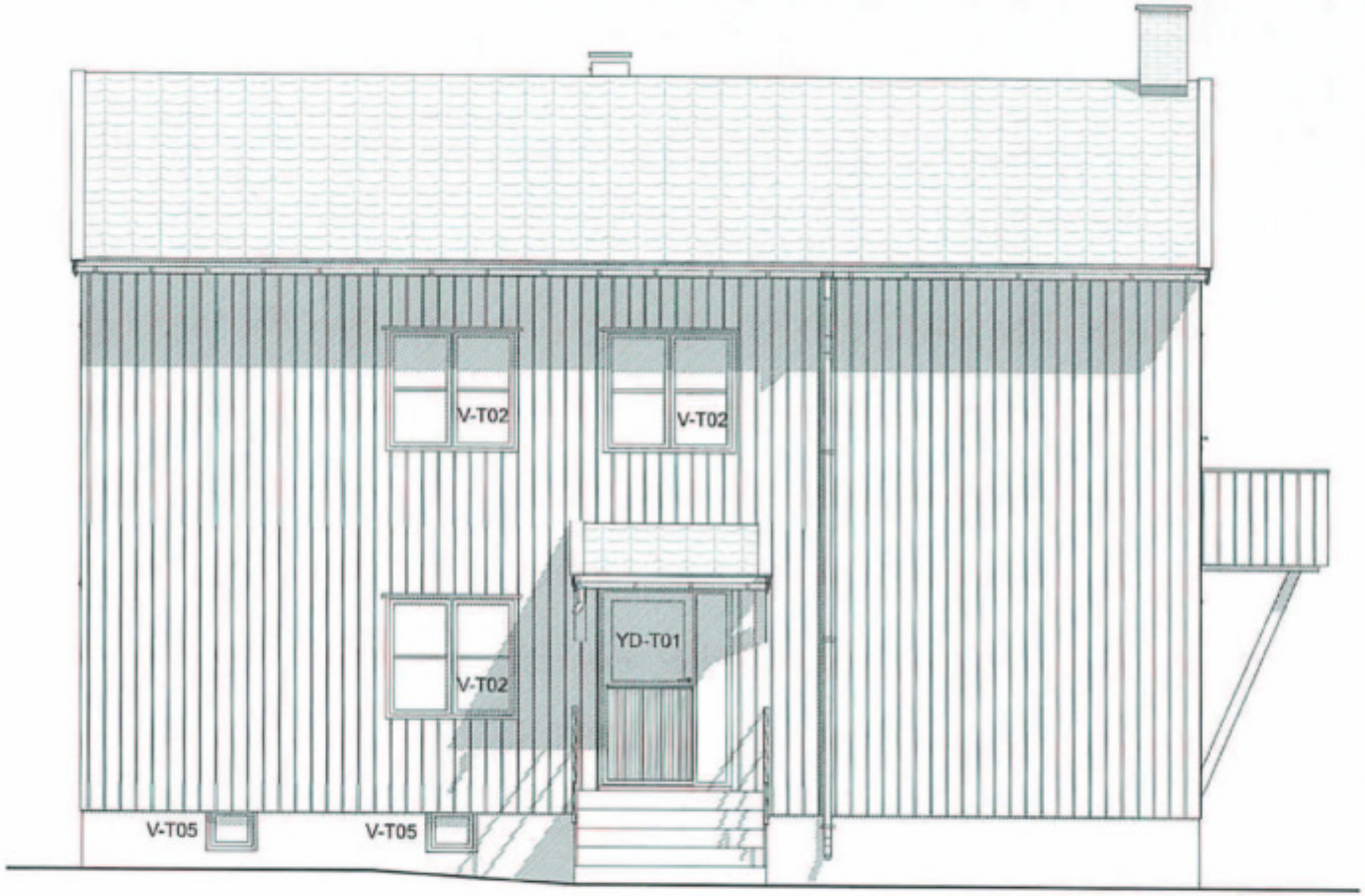
Dato: 17.04.2015

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-T01-01

BIM-modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: A:\work\Prosjekter\Documents\Husebygrenda\Dok\Ark\Tekniske tegninger\Tomannsbolig Medium\1 Prinsipptegning.pln



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og taklekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjermategninger for vinduer- og dører. Trapp fra terreng til terrasseder bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Ø. Hundsen
i samråd med
Catharine Nausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Ph. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MIS
A	30.12.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MIS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 22 65 34 14
0272 Oslo

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

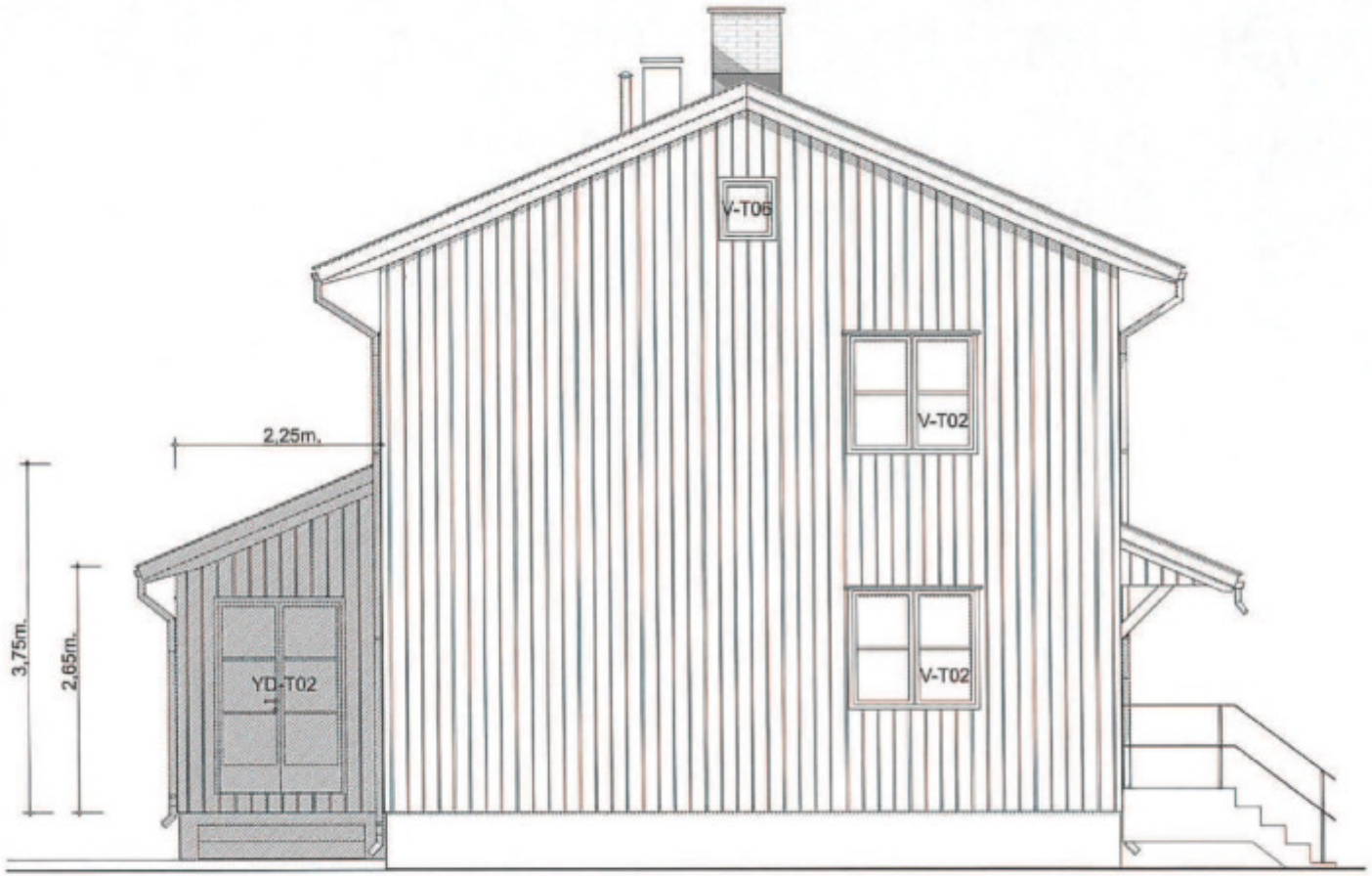
Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T01-01

Bilt montert ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dbl.Ark/Søknadstegninger/Tomannsbolig Medium1 Prinsipptegning.pln



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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 terrasedør bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Rausch

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	28.12.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik 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

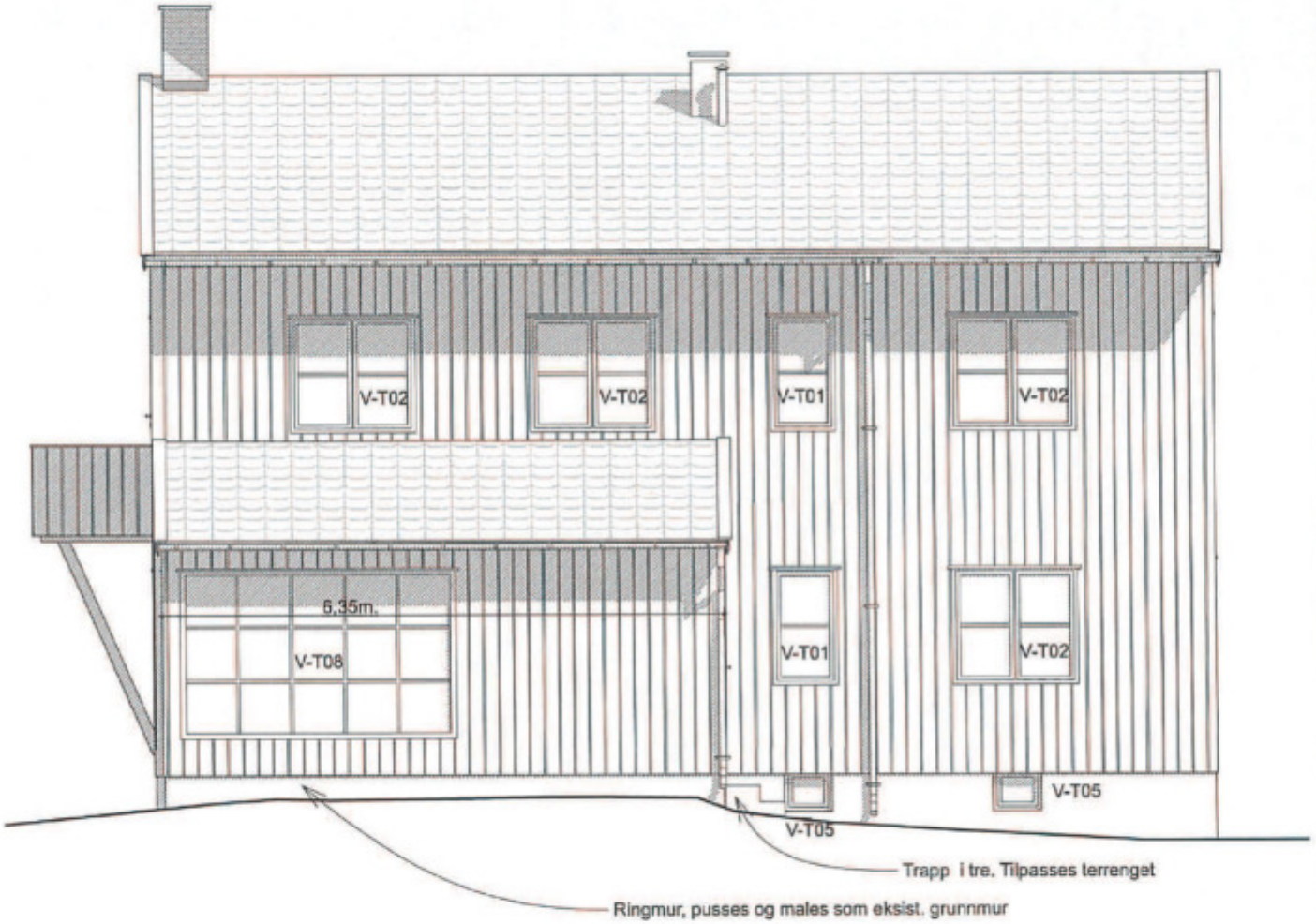
Dato:
17.04.2015

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A43-T01-02

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Saksutredninger/Tomannsbolig Medium1 Prinsipptegning.pln



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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 bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	08.12.2015	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 66 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Sør
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T01-03

N&I modell.dwh CAD 15.WDS F:\prosjekter\Husebygrenda\Dok\Ark\Tiltaksdokumenter\Tomannsbolig Medium\1 Prinsipptegning.pln



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, 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 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 skjemategninger 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 Sundsen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1 - 17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

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

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

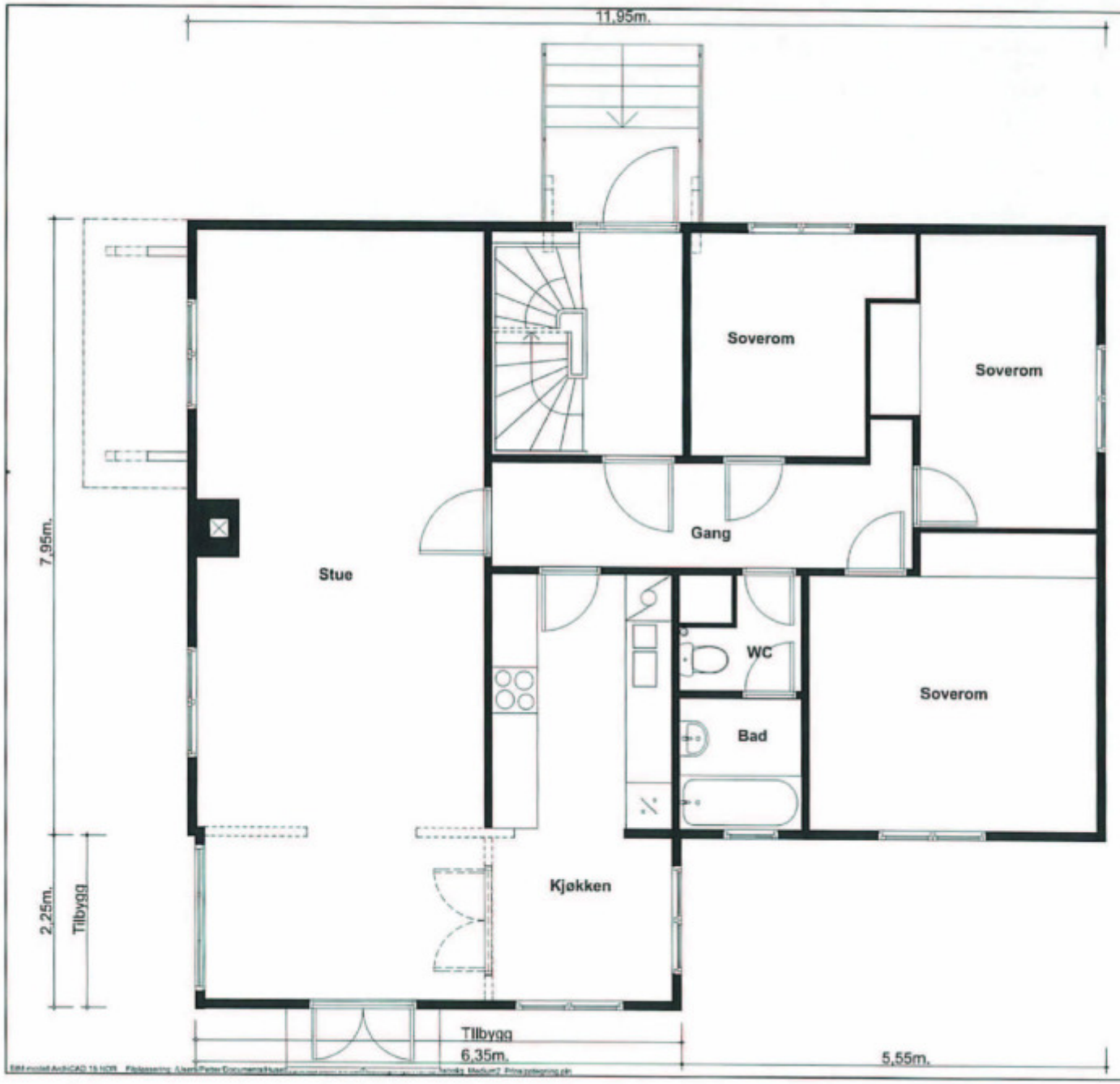
Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T01-04

Bilt modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Pictor/Documents/Husebygrenda/DwgArk/Tegningsfiler/Tomannsbolig_Medium1_Prinsipptegning.pln



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og taklekking, 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 til forslaget

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

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	26.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 02 65 34 14
0272 Oslo

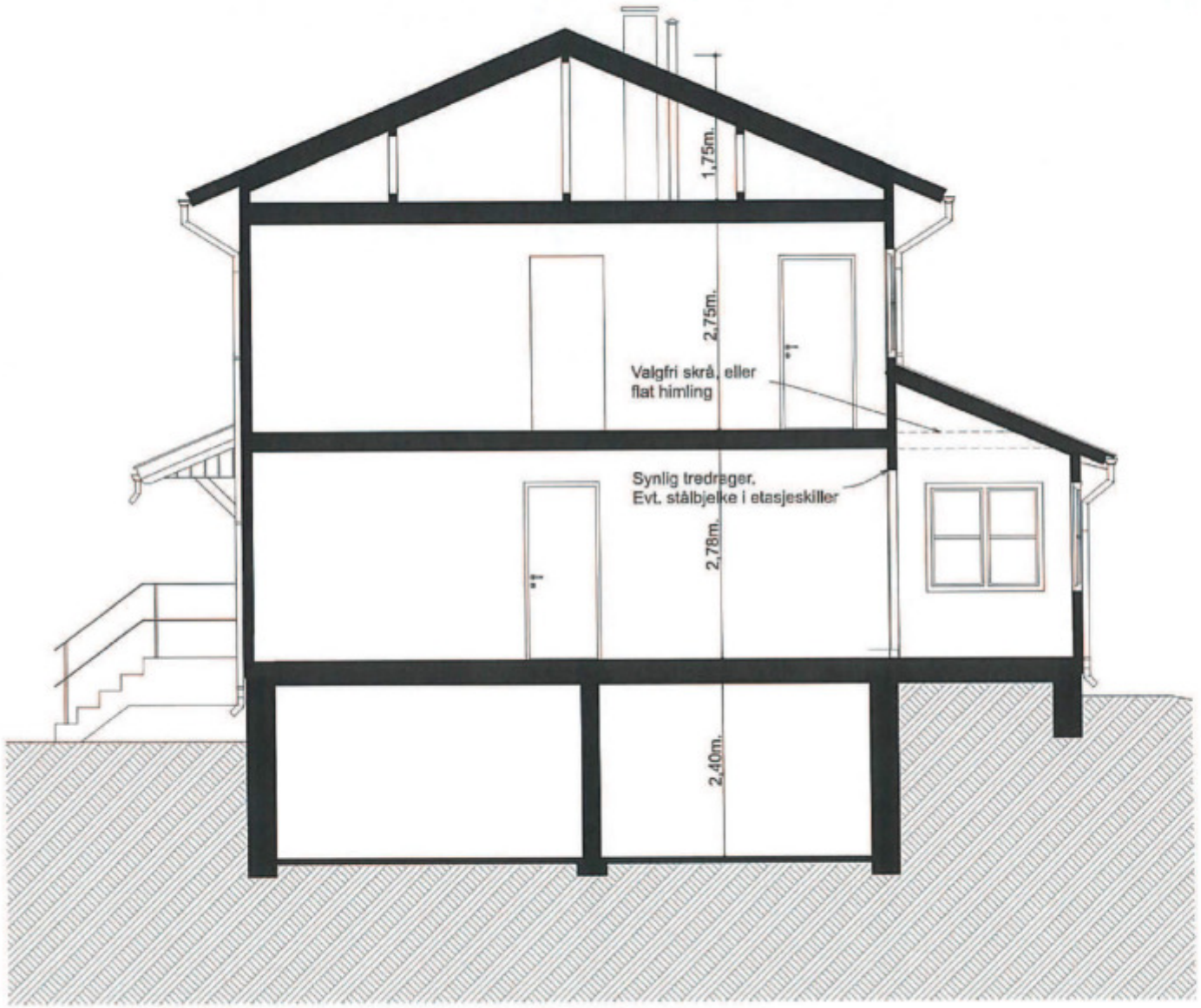
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 17.04.2015

Målestokk: 1:50

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning

Tegningsnr.: A20-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. 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 utepiass, men tilbygget er noe lenger. 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, vindsklær og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilpasse 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 Sundsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	26.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda boretslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

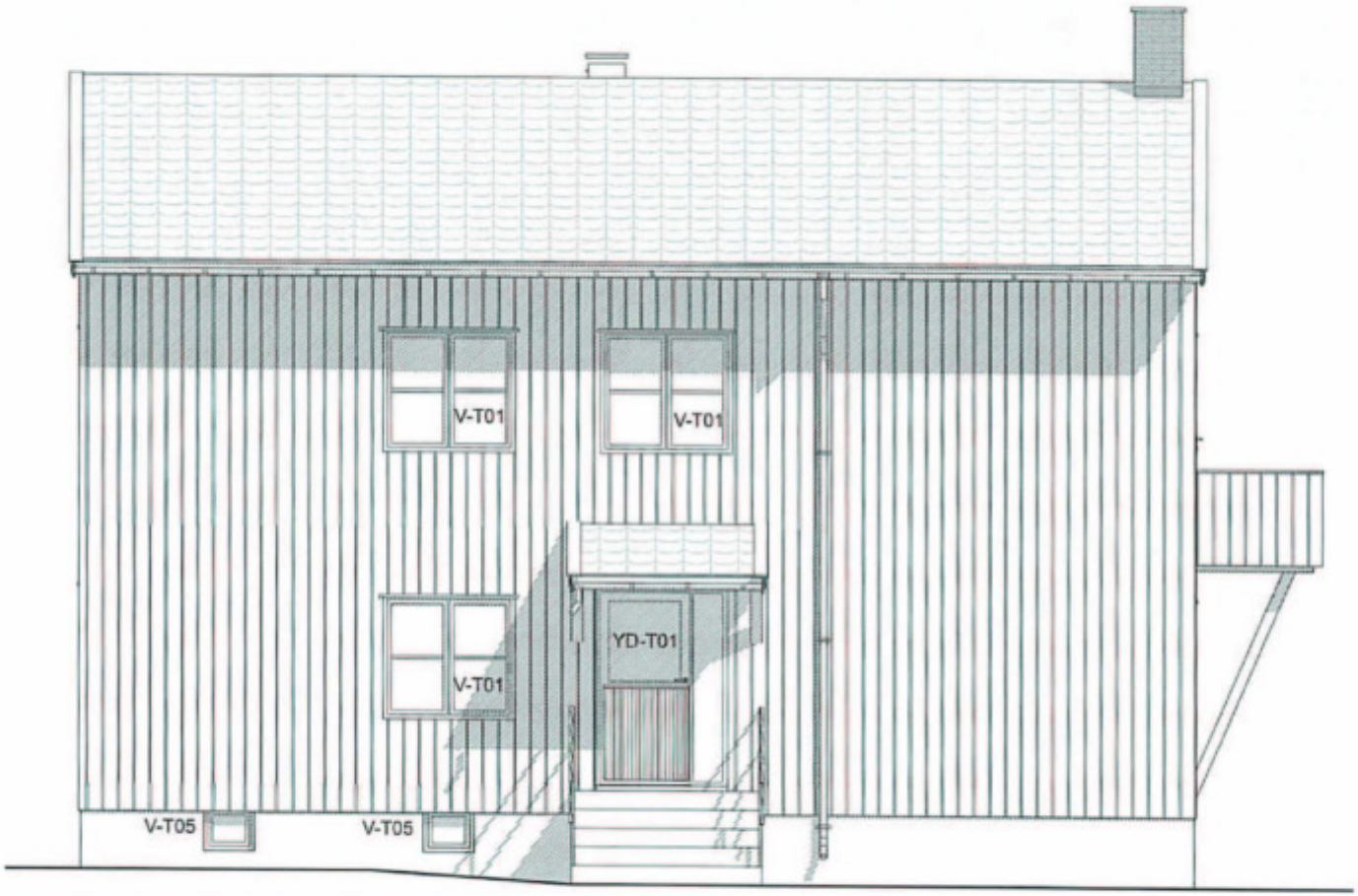
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

Dato: 17.04.2015

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-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. 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 tilfarerpulv 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 bygges av tre som vist på tegning.

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

BYANTIKVAREN I OSLO
Mandalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønland
0505 OSLO

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

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda boretslag

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

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

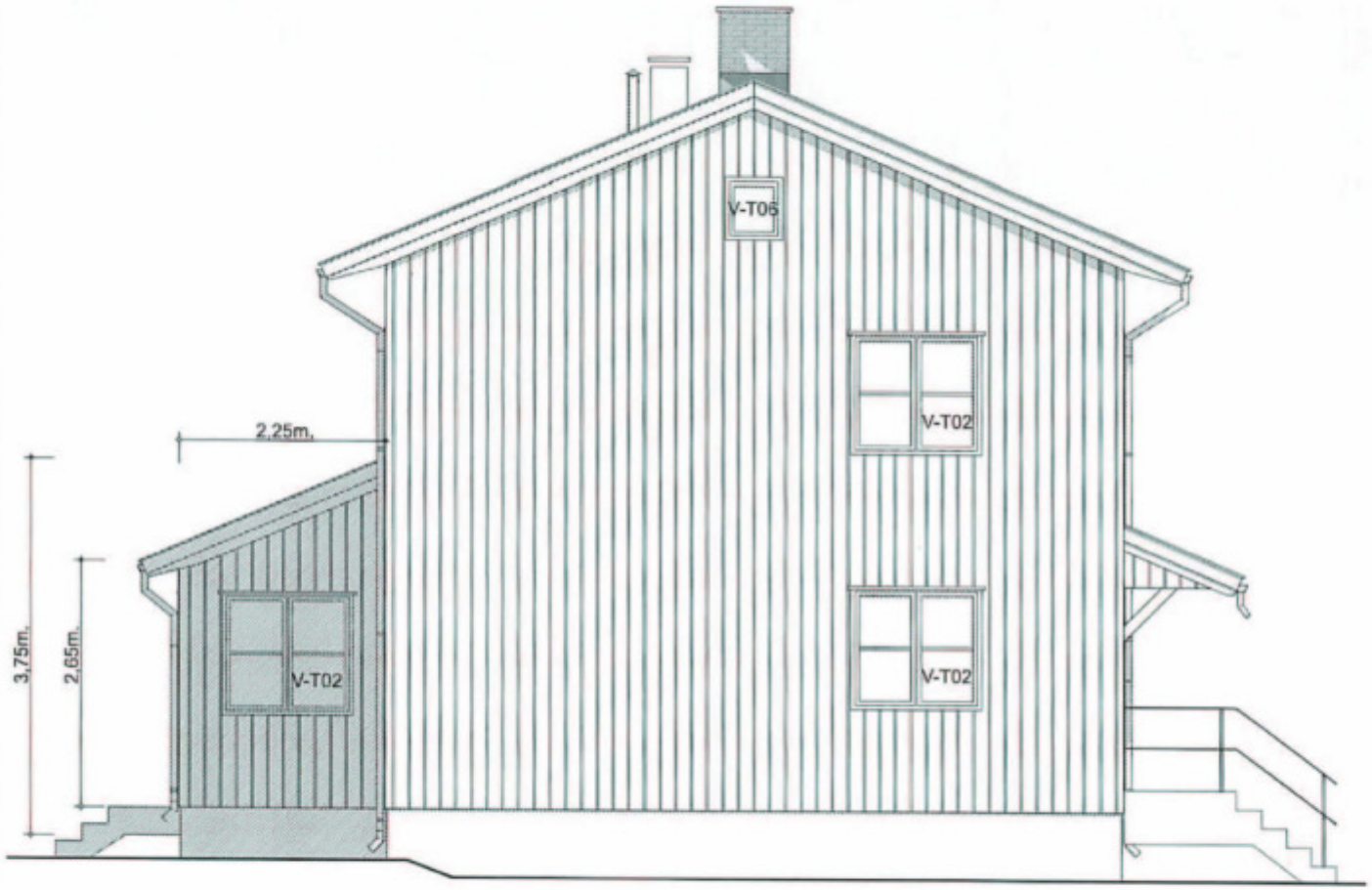
Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T02-01

Bill model ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dokfelt/Tegningsfiler/Tomannsbolig Medium2 Prinsipptegning.pln



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. 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 betbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og taklekking, 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 forrasseder bygges av tre som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Jørdsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0175 Oslo
Pb. 2094 Grønlekka
0505 OSLO

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

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda 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: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T02-02

BIM model ArchiCAD 19 NTS F:\plassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Oslo/Arc/Tekniskdokumentasjon/Tomannsbolig_Medium/2_Prinsipptegning.pln



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. 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 tillaerergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindsker og taklekking, 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 til forslaget

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

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

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

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygranda borettslag

Prosjektansvarlig:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf. 92 85 24 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 Sør
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T02-03

BIM modell ArchiCAD 15.SOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygranda/Dok/Ark/Salvradstegninger/Tomannsbolig Medium2 Prinsipptegning.pln



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. 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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 skjermategninger 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 Rausch
6/4-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	26.12.2016	Diverse justeringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Medium, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitektkar AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

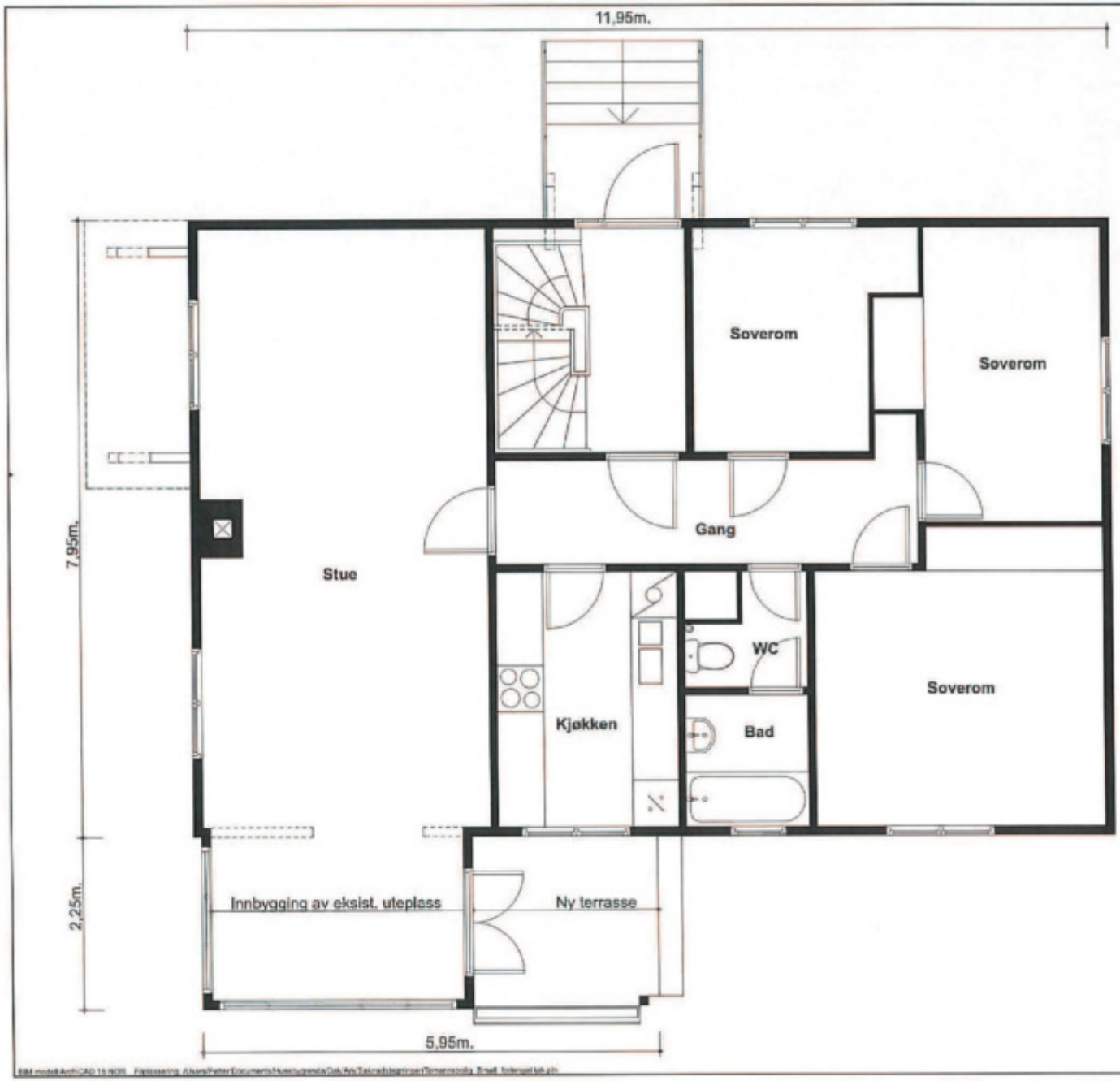
Dato: 17.04.2015

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T02-04

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Pelle/Documents/Husebygrenda/Tekn Arb/Tegningsfiler/Tomannsbolig Medium2 Prinsipptegning.pln



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 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 lettbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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. Ny terrasse med trapp og håndløper bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristiansen A Svendsen i samråd med Cathrine Raasch 6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grønlokka
0505 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Terrasser senket i vegghøyde	PL	MTS
A	28.12.2016	Diverse supplering	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda 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

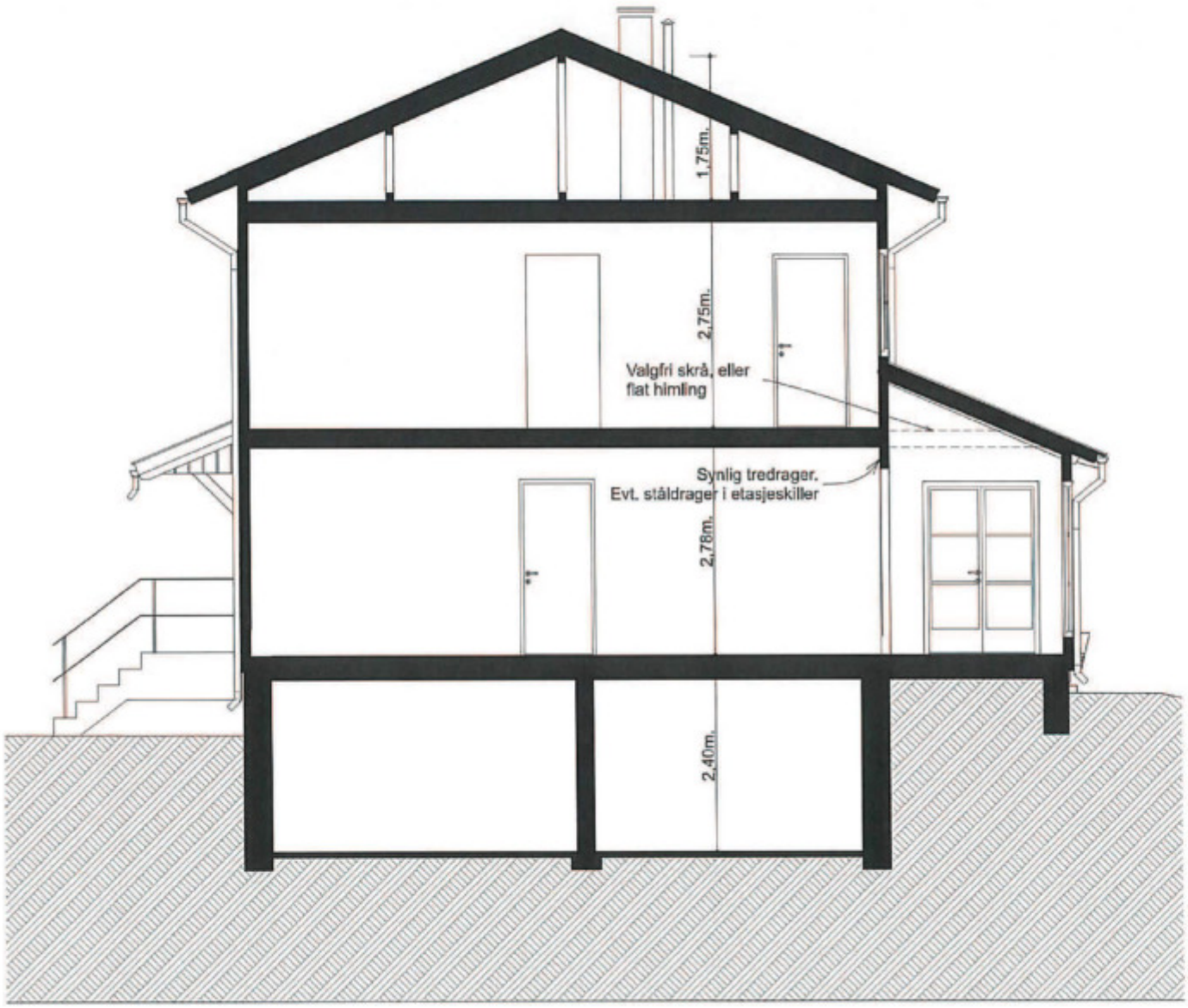
Dato: 29.09.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-T03-01

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Ark/Arc/Tekn/tegninger/Tomannsbolig_Brøset_forlengetTak.pln



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med forlenget tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggete delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og takdekking, 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

Kristin A Svendsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	05.01.2017	Forlenget terrassedør senket i vegghøyde	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda boretslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 29.09.2016

Tegning: Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-T03-01

BIM modell ArchiCAD 18 NOR Filplassering: /Users/PeterEberumeers/Husebygrenda/Dok/Ark/Bakkeadelstegninger/Tomannsbolig_Small_boligen/Lite tilbygg.pln



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 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfererguly 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. Ny terrasse med trapp og håndløper bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kontrollert dradrens i samråd med Cathrine Beersch 6/1-2017

BYANTIKVAREN I OSLO
Mandalsveien 3, 0478 Oslo
Pb. 2084 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør senkret i vegghøt	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

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

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

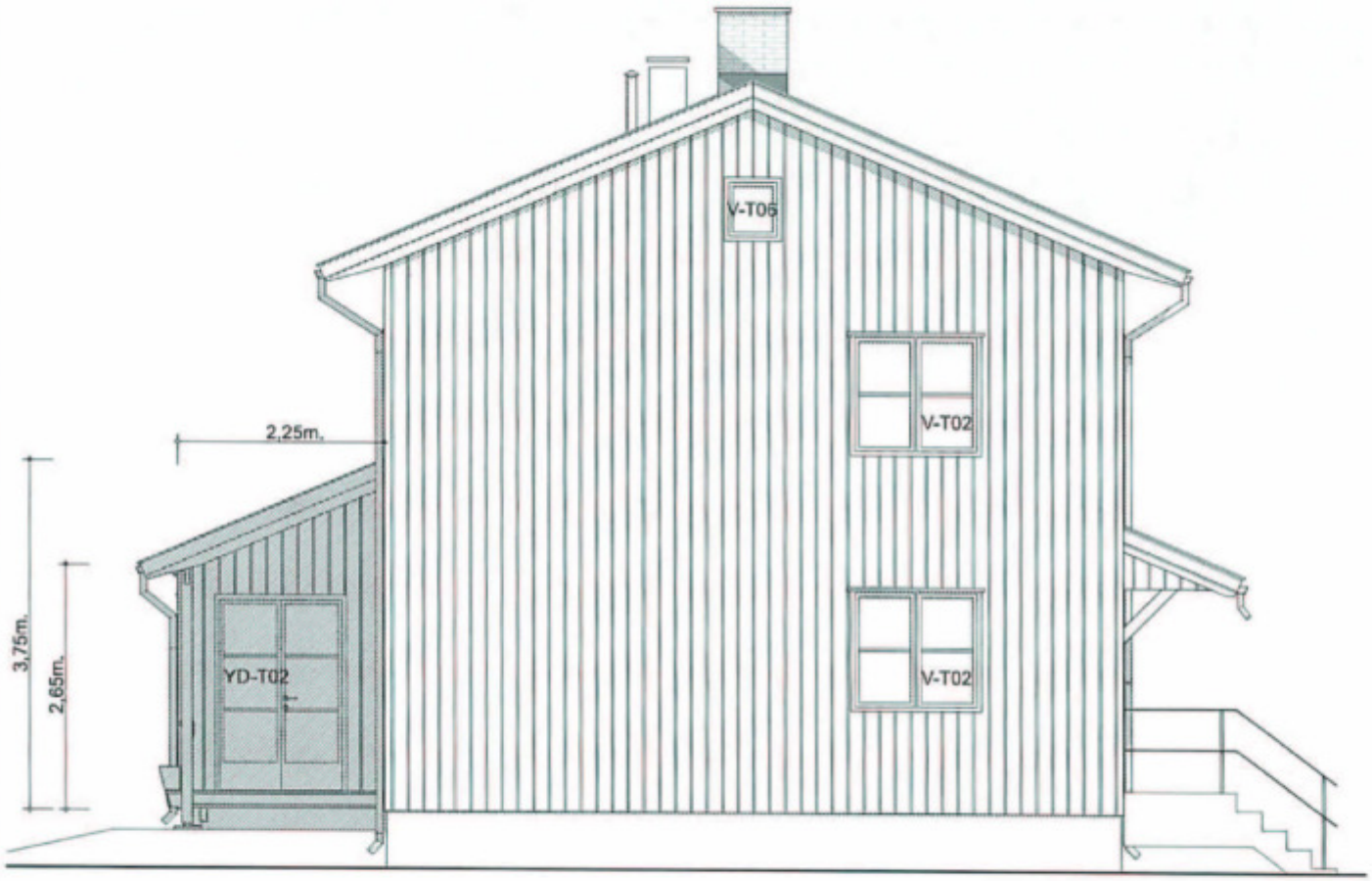
Dato: 29.09.2016

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T03-01

BIM model ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/PeterDocuments/Husebygrenda/Dek/Ark/Gatnadstegninger/Tomannsbolig_Smått tinkelget.pln



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 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 lettbetonnblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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 skjæmategninger 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

Kristian Ahrnkiel i samråd med Cathrine Revsch 6/9 – 17

BYANTIKVAREN I OSLO
Postadresse: Pb. 3464 Grønlandet
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilføyet terrassedør sentrert i vegghøt	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse oppdateringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

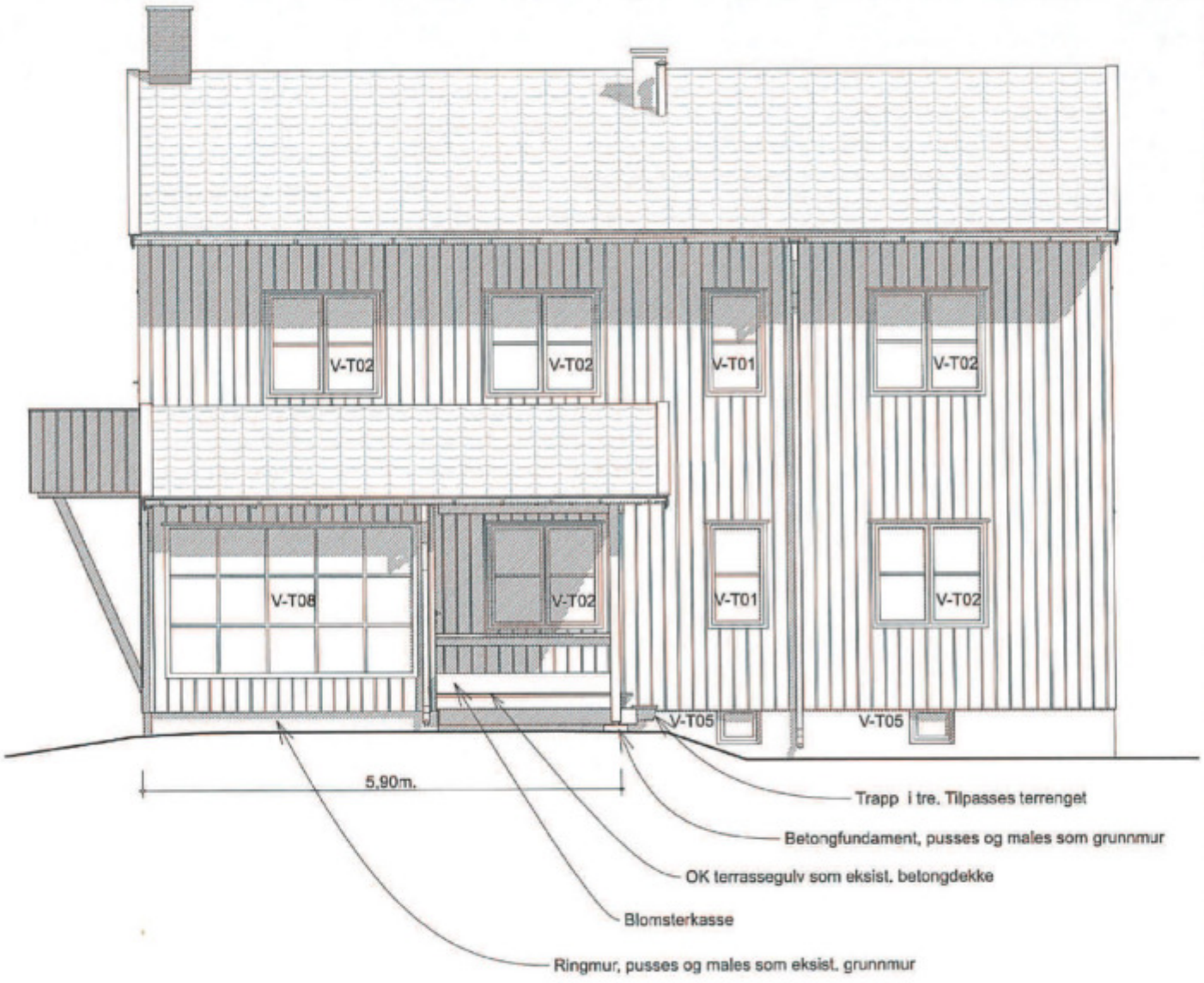
Dato: 29.09.2016

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T03-02

BIM modell ArchiCAD 19-NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Del-A4/Søknadstegninger/Tomannsbolig_Snøid_forslag.pln



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 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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. Ny terrasse med trapp og håndløper bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Nielsen
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mailboks veien 2, 0178 Oslo
Pb. 2994 Grunerløkka
0505 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	05.01.2017	Tilbygg terrassedør sentrert i veggflt	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løkon arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 24 14
0272 Oslo

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

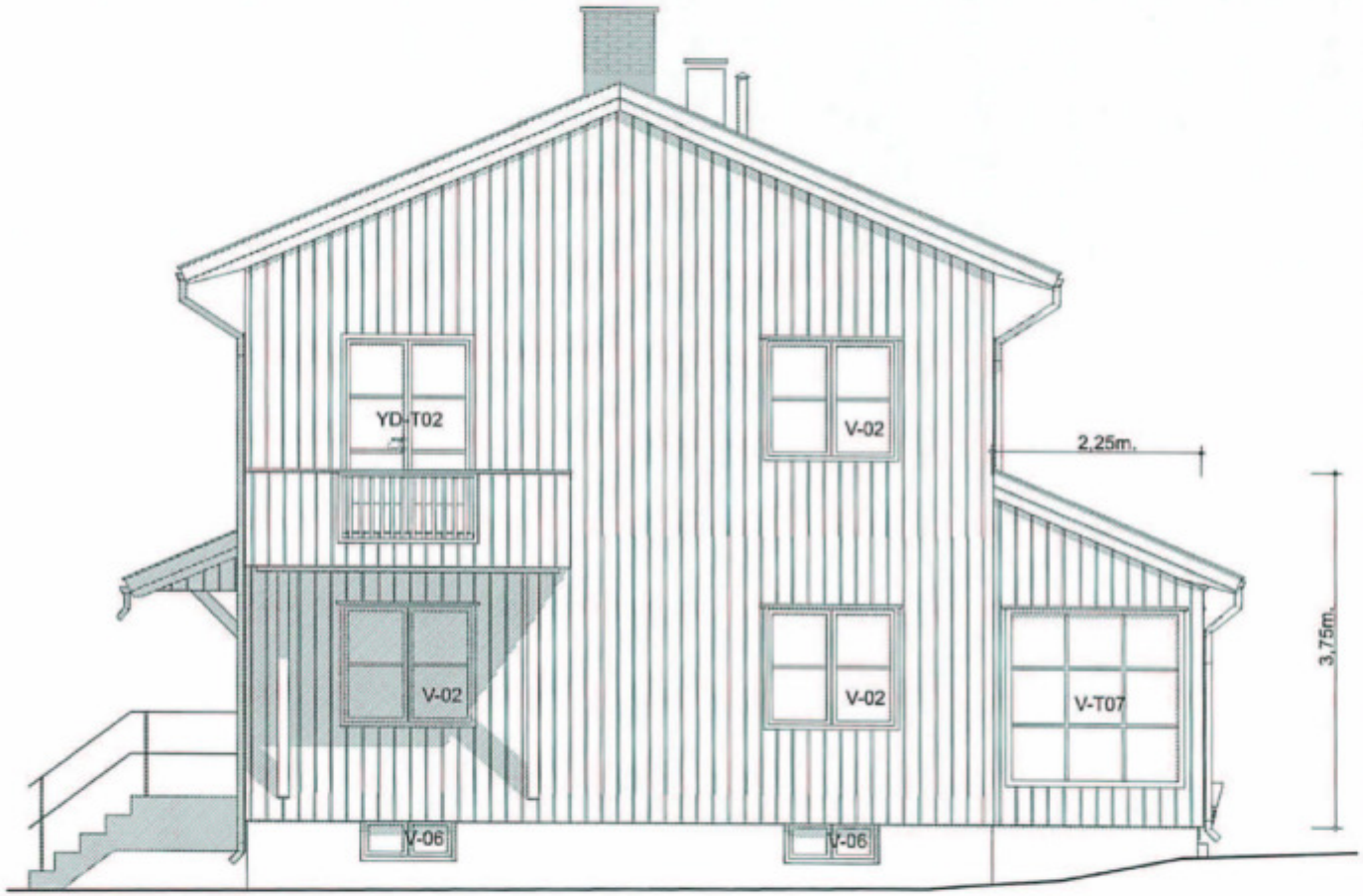
Dato: 29.09.2016

Tegning:
Fasade Sør
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T03-03

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/PeterStrand/Documents/Husebygrenda/Dok/Alt/Salgsoppgaver/Tomannsbolig Email: hei@arkitekt.as



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 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 letbetongblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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. Ny terrasse med trapp og håndløper bygges av tre. Blomsterkasse monteres fast som vist på tegning.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
i samråd med
Catherine Rousseau
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mottatt: 05.01.2017
Postboks 2004 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	05.01.2017	Tilbygd terrassedør sentrert i veggfelt	PL	MTS
A	20.12.2016	Diverse suppleringer	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 1

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

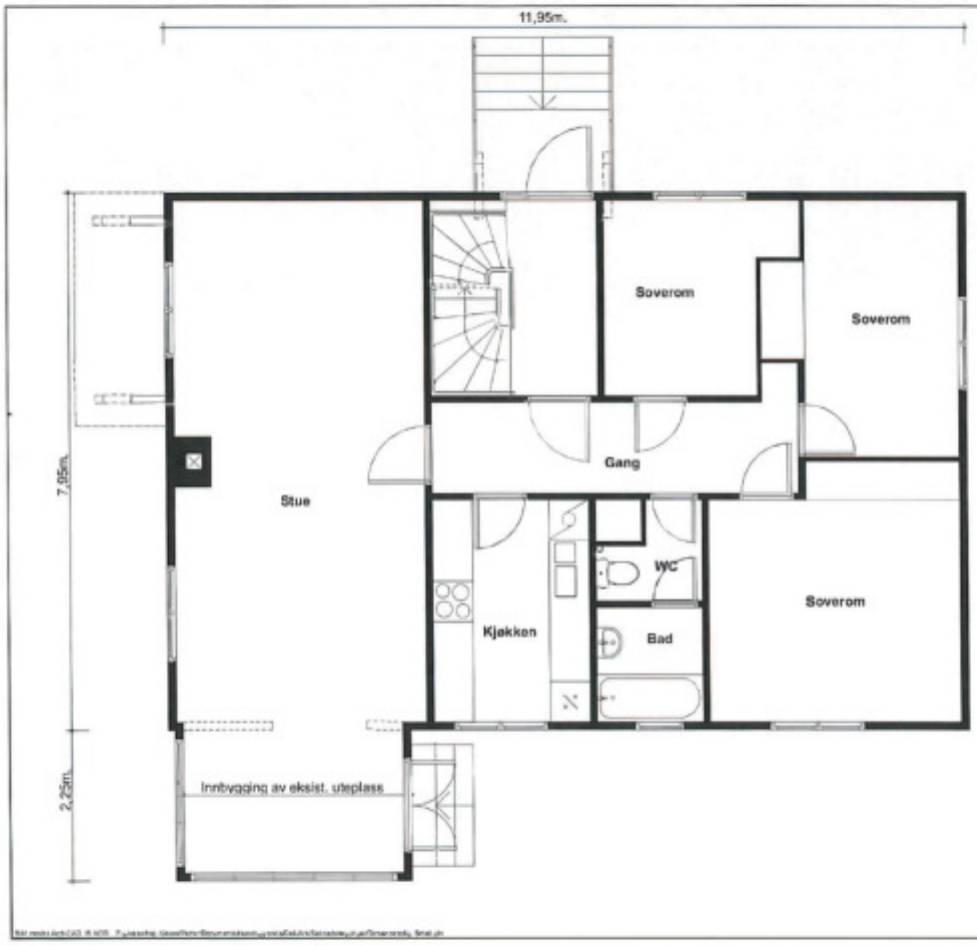
Dato: 29.09.2016

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T03-04

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: C:\Users\Peter\Documents\Husebygrenda\Dok\Ark\Tegningsfiler\Tomannsbolig_Small_tilbygg_lite.pln



MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning for utbygging av lite tilbygg med flatt tak til tomannsbolig. Den viste løsningen er prinsippgodkjent av Byantikvaren. I tillegg må gjeldende krav i Plan- og bygningsloven, tekniske forskrift, sakkyndighetsforskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE
Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkler 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 passes og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og takbeklæing, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdører som vist på tegning og skjæremålsangivelser for vinduer- og dører. Ny terrasse med trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Munkvold
i samråd med
Catharina Resch
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesgaten 3, 0183 Oslo
Pb. 2694 Grønlandsleiret
0205 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Byr	Kontr.
A	20.11.2017	Tilbyggt terrasse lagt til i snitt	KS	KTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husbyggerida borettslag

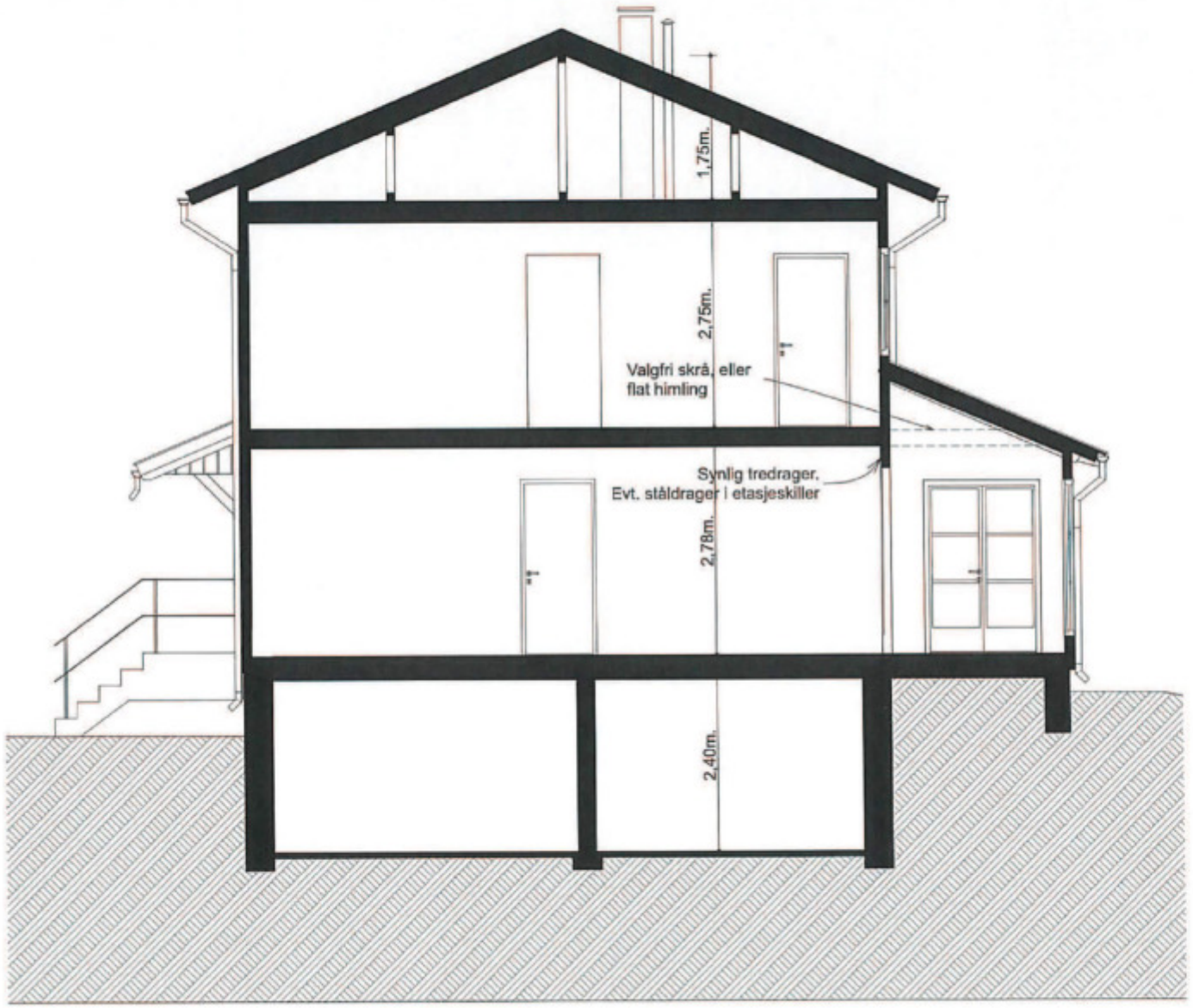
Prosjekterende:
Strand / Lukken arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 [illegible]

Dato: 28.12.2016

Tegning:
Plan 1. Etasje
Prinsippregning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A20-704-01



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. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggete 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 tilfarergulv 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. Ny terrasse med trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundsen
I samråd med
Catherine Rausch
6/9-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 5, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønlandsleir
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	05.01.2017	Tilbygget tomannsbolig sammen i vegghøyde	PL	MTE

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 26.12.2016

Tegning:
Snitt
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A30-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. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. ~~Den innbyggete delen tilvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse.~~ 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, vindsikler 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. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundseth
i samråd med
Cathrine Rausch
6/1-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grønlandskai
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	05.01.2017	Utkjøyet terrassedør sentrert i veggfelt	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strønd / Løkon 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

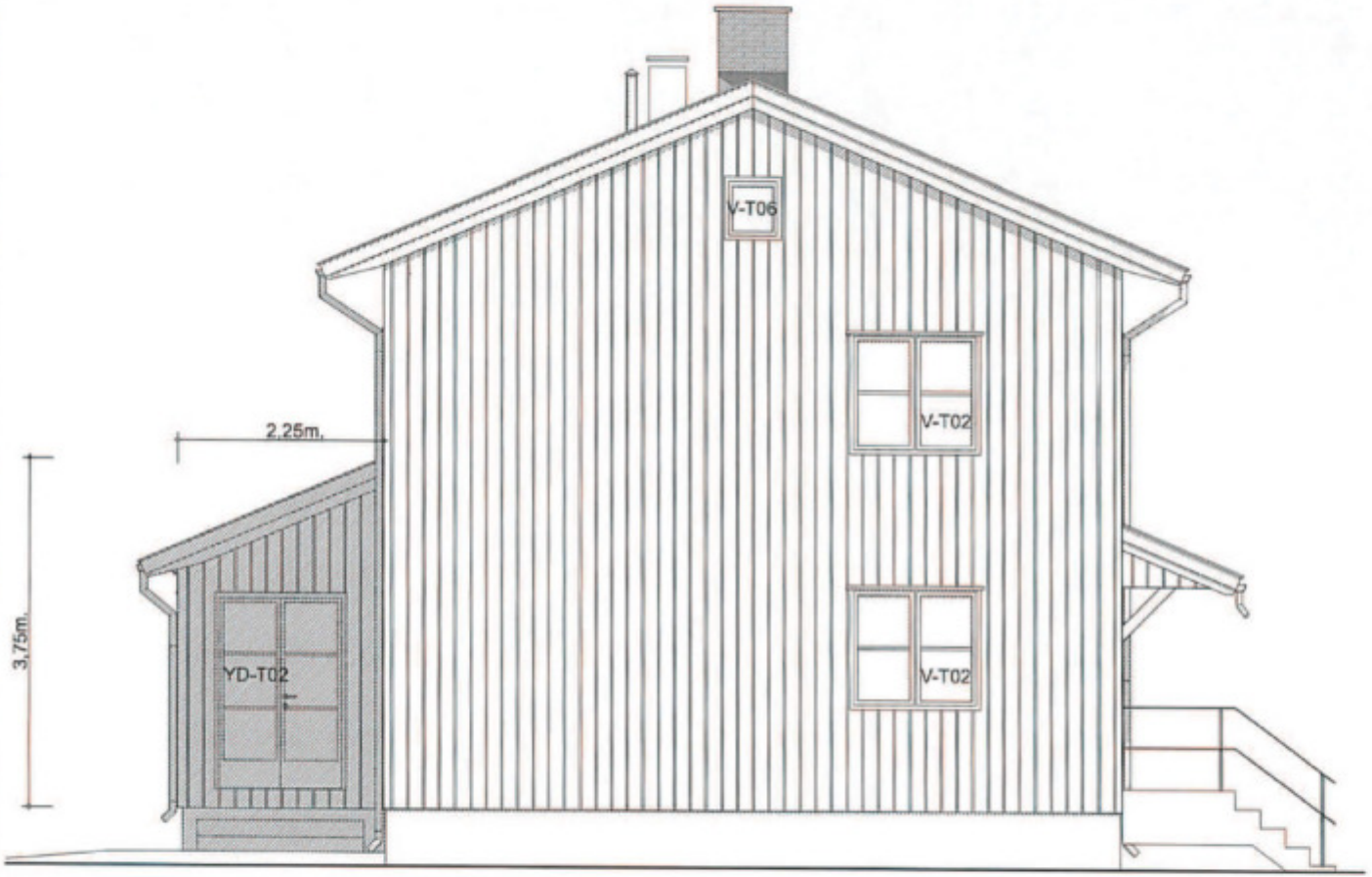
Dato:
26.12.2016

Tegning:
Fasade Nord
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T04-01

Bilt modell ArchiCAD 19 NOR F:\Arkiv\Pattet\Documents\Husebygrenda\Bet.AA\Tekniskbeskrivelse\Tomannsbolig_Small.pln



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 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 lettbetonblokker og støpt plate på grunn med tilførergulv oppå. Synlig grunnmur pusses og males som eksisterende grunnmur. Utvendig kledning, vindskier og taktekking, samt detaljer og overflatebehandling skal tilsvare eksisterende hus. Det skal settes inn vinduer og balkongdør som vist på tegning og skjemategninger for vinduer- og dører. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	05.01.2017	loftsvegl terrassedør senkvert i vegghøyde	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Huselbygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 26.12.2016

Tegning:
Fasade Øst
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T04-02



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, teknisk forskrift, saksbehandlingsforskriften m.fl. oppfylles. Boretslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. Den innbyggete delen tilsvarer eksisterende overdekket uteplass men taket forlenges og det etableres en ny terrasse. Tilbygget skal oppføres med ringmur av betong, eller letibetonblokker og støpt plate på grunn med tilfarergulv 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. Ny terrasse med trapp bygges av tre.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian A Sundfør
i samråd med
Cathrine Rausch
6/7-17

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2064 Grunerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	06.01.2017	Utlayet terrassedør sentrert i veggflat	PL	MIS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tilhører:
Husebygrenda boretslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 85 54 14
0272 Oslo

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

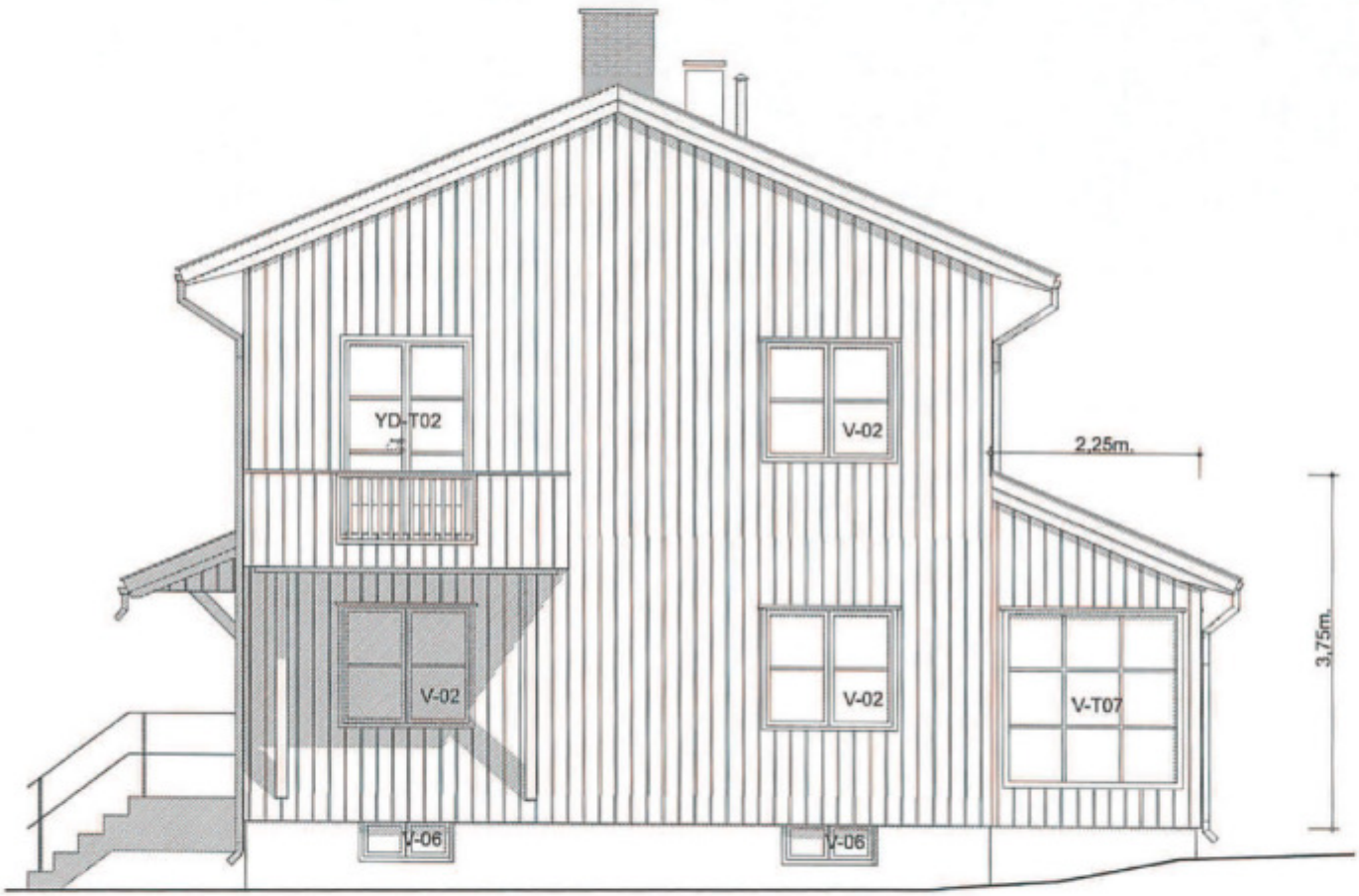
Dato:
26.12.2016

Tegning:
Fasade Sør
Prinsipptegning

Målestokk:
1:50

Tegningsnr.:
A40-T04-03

BIM model ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/PeterDocuments/Husebygrenda/Dok/Vk/Tekniskstegninger/Tomannsbolig_Small.pln



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, saksbehandlings/forskriften m.fl. oppfylles. Borettslagets styre må også godkjenne tiltaket før oppstart.

UTFØRELSE

Tilbygget bygges som vist på denne tegning. Bredde, høyde og takvinkel er utformet med bakgrunn i eksisterende overdekket uteplass. ~~Den innbyggete 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 tilhørerguhr 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. Ny ~~terrasse med~~ trapp bygges av tre.



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

BYANTIKVAREN I OSLO
Meridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grunerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	05.01.2017	Tofløyet terrassedør senkrett i veggflå	PL	MTS

Prosjekt:
Tilbygg til tomannsbolig - Lite tilbygg, alternativ 2

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 26.12.2016

Tegning:
Fasade Vest
Prinsipptegning

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A40-T04-04

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: /Users/Petter/Documents/Husebygrenda/Dat/RA/Tekniske tegninger/Tomannsvilla_Email.pln

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 råglass"
Hengsler		Justerbare med bakkantsikring
Annet		
Låskasse		Fix M5000 sikkerhetsespagnolett FG-godkjent
Sylinder		TrioVing 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. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.12.2015	Supplering i tekstfelt	PL	MB

Prosjekt:
Rekkehus

Tilbakehaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf 92 86 24 14
0272 Oslo

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

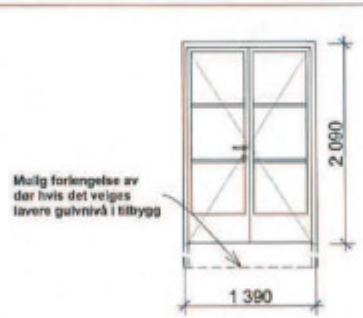
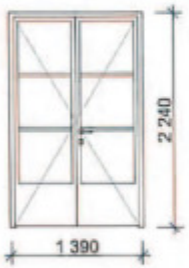
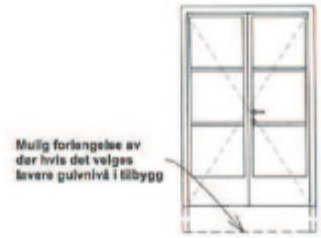
Dato: 03.03.2016

Tegning:
Dørskjema rekkehus

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A61-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 isolérglass. Evt. dbl. isolérglass med kittfals. NBI Sikkerhetsglass	Enkeltglass i kittfals med innvendig varevindu av isolérglass. Evt. dbl. isolérglass med kittfals. NBI Sikkerhetsglass
Hengsler		Som opprinnelige dører	Som opprinnelige dører
Annet			
Låskasse		FG-godkjent låskasse og låssylinder	FG-godkjent låskasse og låssylinder
Sylinder			
Innvendig innsetting		Gerikter og listverk som originalt	Gerikter og listverk som originalt
Utvendig innsetting		Vannbrett og gerikter som originalt.	Vannbrett og gerikter som originalt.
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

Restaurering av balkong / hagedører
Originale dører skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet trevirk.

Se ellers NBI byggdetaljblad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 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 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 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 trespross (ca. 24mm, i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (uten spross) 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. 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

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2994 Grønlokka
0505 OSLO

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Komm.
A	03.12.2015	Oppdatering i lokalstil	PL	MTS

Prosjekt:
Rekkehus

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik 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

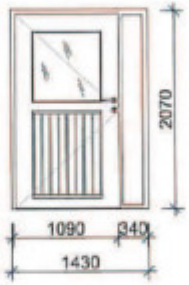
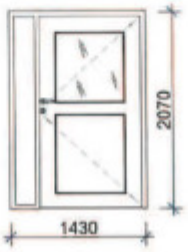
Dato: 03.03.2016

Tegning:
Dørskjema rekkehus

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A61-R-102

BIM modell ArchiCAD 16 NOR Filplassering: /Users/PeterElton.mente/Husebygrenda/Dal/Ark/Salmatstegninger/Rekkehus_Vinduer.pln

ID		YD-T01	YD-T02
Slagretning		–	–
Utside dør			
Innside dør			
Plassering		Tomannsbolig	Tomannsbolig
Størrelse	B=	1 430	1 390
	H=	2 070	2 090
Utside		Brystning av 10 stk. stående lister 58 mm, med avstand 26mm.	
Innside		Innvendig frisede fyllinger i MDF	
Overflate		Fargekode: Varierer. Se fargeoversikt	Malt, Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Glass		Dbl. isolerglass med kittfals. Sikkerhetsglass utside herdet "Belgisk ståglass"	Enkeltglass i kittfals med innvendig varevindu av isolérglass. Evt. dbl. isolérglass med kittfals. NBI Sikkerhetsglass.
Hengsler		Justerbare med bakkantfresing	Som opprinnelige dører
Annet		Vannstokk øverst (28x28/19mm.) og nederst (38x38/24mm.) på brystningsfelt.	
Låskasse		Fix M5000 sikkerhetssegmentlåst FG-godkjent	FG-godkjent låskasse og låssylinder
Sylinder		TrioVing 5596C Sec flo, blank FG-godkjent - sikkerhetssylinder med innvendig avlagbar låskasse	
Innvendig innsetting		Gerikter / listverk: Thaugland Thg 3007 eller tilsvarende	Gerikter og listverk som originalt
Utvendig innsetting		Varebrett 45 x 48mm. som gerikt (45 x 70mm. kan tilpasses til riktig dimensjon.)	Varebrett og gerikter som originalt
Ekstra utstyr			Stormrekk, 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 tettelister. Restaurering utover dette vil være skifte av råteskadet treverk.

Ytterdørtype:
Enfløyet inngangsdør med to fyllinger og fast tett sidefelt. Vindu i øverste fylling. Stående smale lister utvendig i nederste fylling. Innvendig malt fylling. Tett sidefelt malt i samme farge som dør.

Farger (Inngangsdører):
Hvite husrekker NCS 7020-G30Y (Mørk grønn)
Røde husrekker NCS S 0502-Y (Hvit)
Grå husrekker NCS 5020-R90B (Gråblå)
Gule husrekker NCS 6020-G50Y (Grønn)

Utskifting av inngangsdører:
Dør 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 hjørejern / 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 originalt:
Utadslående dører. Tresprosser 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 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 trespross (ca. 24mm. i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (uten spross) 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. 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.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	10.12.2016	Justering av tekst og dørnummer	PL	MES

Prosjekt:
Tomannsbolig

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

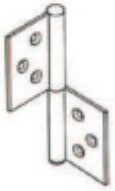
Dato: 03.03.2016

Målestokk:

Tegning: Dørskjema tomannsbolig

Tegningsnr.: A61-T-101


Hjørnejern


Hengsel


Spross

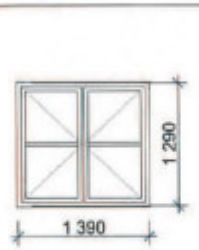
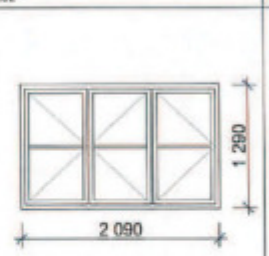
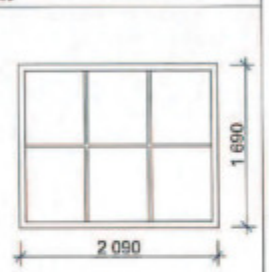
Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

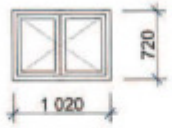
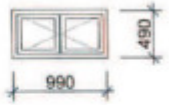
Kristian A Svendsen
i samråd med
Catharine Resch
6/1-17

Bilt med ArchiCAD 15 KOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Søknadstegninger/Tomannsbolig Vinduer.pln

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	1 290	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		Avlåsbar låskasse 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 trevirk.

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. Trespresser 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.

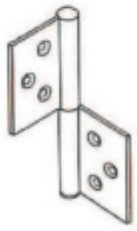
Se for øvrig Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

Vindustype kopi: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm. i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (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. ("Isolkitt", "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 vinduslargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.


Hjørnejern


Hengsel


Ringstrammer


Spross

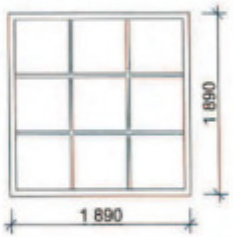
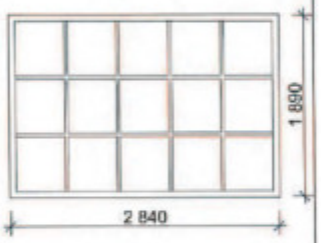


Kristian A Sundem
i samråd med
Cathrine Dorsch
6/1-17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	09.12.2016	Supplering Hakadal	PL	MIS

Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
BYANTIKVAREN I OSLO
Mariboesvingen 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS
Frederik 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: 03.03.2016
Tegning: Vindusskjema rekkehus
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: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm. i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolerglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-R01, V-R02, V-R03, V-R04, V-R05, V-R06 og V-R07 kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("Isokitt", "Termokitt" eller tilsv.) Alle dimensjoner, profiler, hengslinger og beslag som originale vinduer. Vinduene skal ha hjørnejern. Liten klaring mot bunnkarm som på originalt vindu. Karmer og rammer i tre. Hjørnejern og hengsler med enkle avrundete ender. Enkle stormkroker og ringstrammere.

Farger: NCS S 0502-Y (utvendig og innvendig) gjelder alle hus unntatt Husebygrenda 4, 6, 8 og 10. Fargekode for disse er 50.20-G50 utvendig og NCS S 0502-Y innvendig. Alle synlige beslag males i vindusfargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

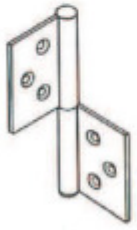
Kristian A Iversen
i samråd med
Cathrine Reusch
6/1-17

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


Hjørnejern


Ringstrammer

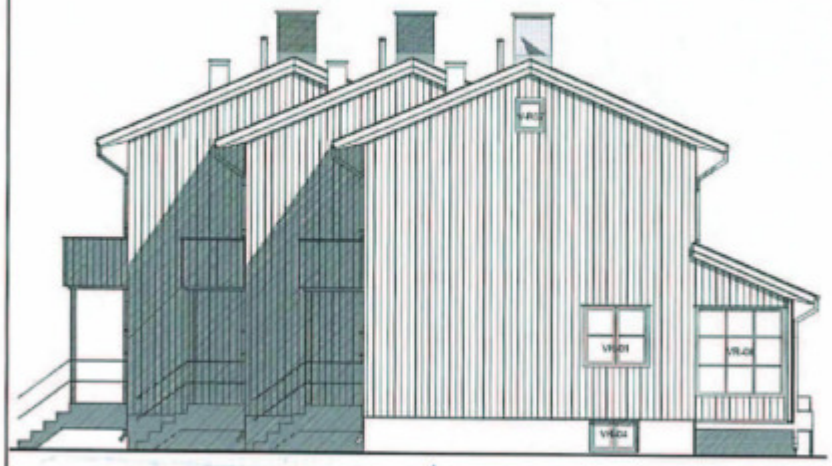

Spross


Hengsel

Index	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.12.2015	Supplering i tekstfelt	PL	MTS

Prosjekt: Rekkehus
Tiltakshaver: Husebygrenda borettslag
Prosjekterende: Strand / Løken arkitekter AS, Frederik Stangs gate 4, Tlf 92 86 34 14, 0272 Oslo
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Dato: 03.03.2016
Tegning: Vindusskjema rekkehus
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A62-R-102

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: A:\arp\Peter\Documents\Husebygrenda\Gable\Betrakteringer\Rekkehus_Vinduer.pln





MERKNADER:

Dette er en prinsipptegning som viser nye kjellervinduer med størrelse som oppfyller minimumskrav til brannrømming. 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 area, men kun nødvendig punktarea. Ikke sammenhengende foran flere vinduer, eller større deler av fasaden.

Mål: H. 720mm.
B. 1020mm.

Type: 2-rams sidehengslet kjellervindu for brannrømming
Lås vertikal midtpost festet med skåter, eller lignende forskriftsmessig løsning.

Plass: Beboelsesrom i kjeller

Nummer: VR-04

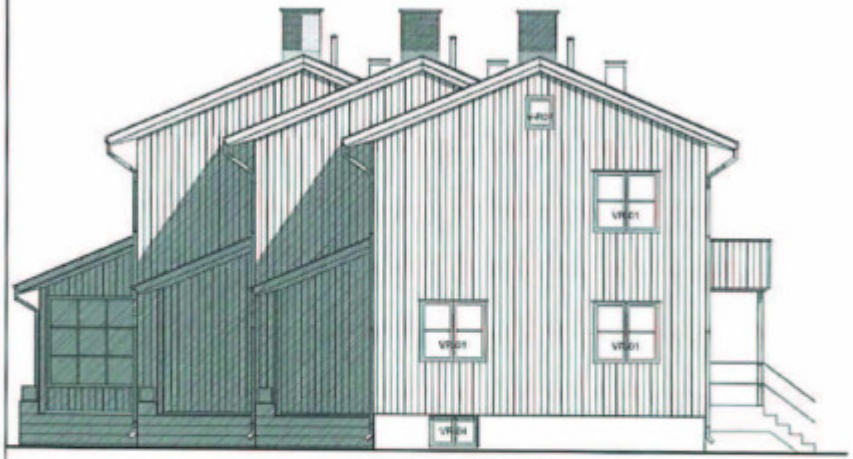
Se også skjemategning A62-R-101

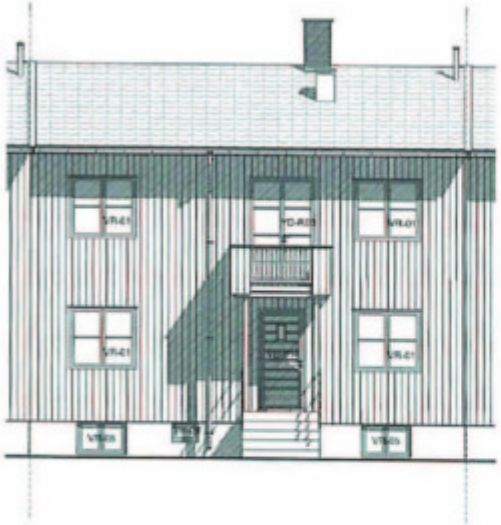


Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

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

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





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Rekkehus - utvidele kjellervinduer

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Lukan arkitekter AS
Fredrik Stangs gate 4 Tlf 92 65 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

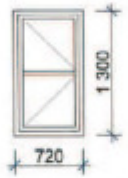
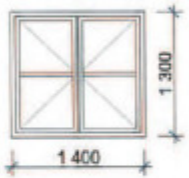
Tegning:
Skjema større kjellervinduer, rekkehus

Målestokk:
1:100

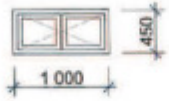
Tegningsnr.:
A62-R-103

Edit model ArchiCAD 19 WIN Filplassering: J:\Users\Petter\Documents\Husebygrenda\Tiltak\As built\Tegningsgrunnlag\Kjellervinduer_Studier\Rekkehus_kjellervinduer.pln

VINDUSSKJEMA

ID		V-T01	V-T02
			
Plassering		Baderom	Kjøkken, soverom, stue
Størrelse	B=	720	1 400
	H=	1 300	1 300
Energiklasse			
Lydkrav			
Glass			
Overflate		Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag	PN Sikkerhetsbeslag
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

VINDUSSKJEMA

ID		V-T03	V-T04
			
Plassering		Kjeller (eksisterende to-fags vindu)	Kjeller (utvidet to-fags kjellervindu)
Størrelse	B=	1 000	1 020
	H=	450	720
Energiklasse			
Lydkrav			
Glass			
Overflate		Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)	Malt. Farge NCS S 0502-Y (Unntatt Husebygrenda 4 - 10)
Beslag/låskasse innst		PN Sikkerhetsbeslag	Avtagbar midtstolpe for rømming. PN Sikkerhetsbeslag
Hengsler		Enkle, med avrundede ender	Enkle, med avrundede ender
Ekstra utstyr		Stormkrok, hjørnejern	Stormkrok, hjørnejern

MERKNADER

Restaurering av vinduer
Originale vinduer skal i størst mulig grad bevares og rehabiliteres. Restaurering inkluderer: demontere gammelt glass, fjerne kitt og maling, justere ramme, remontere og kitte glass, skifte / sette på / rustbehandle hjørnejern / beslag, malebehandling av vindu med linoljemaling, montere tettelister. Restaurering utover dette: skifte av råteskadet treverk.

Se ellers NBI byggdetaljblad *733.162 Utbedring av eldre trevinduer* og *733.301 Vedlikehold av vinduer og ytterdører av tre.*

Vindustype original:
Sidehengslede utadslående vinduer med innvendig varevindu. Trespross 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 vinduet inkl.malebehandling med diffusjonsåpen maling.

Se for øvrig Byantikvarens *"Momentliste for for gode vinduskopier"*.

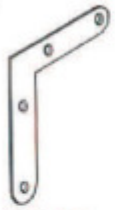
Vindustype kopi: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm. i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-T01, V-T02, V-T03, V-T04, V-T05 og V-T06, kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("Isokitt", "Termokitt" eller 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 vindusfargen.

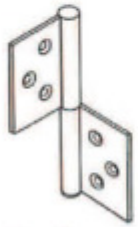
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.

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

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget


Hjørnejern


Ringstrammer


Hengsel


Spross

Kristian Ajuslesen
i samråd med
Catharina Paasch
6/1-17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MIS
A	09.12.2016	Prosjering i tekefelt	PL	MIS

Prosjekt:
Tomannsbolig

Tilbakeholder:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

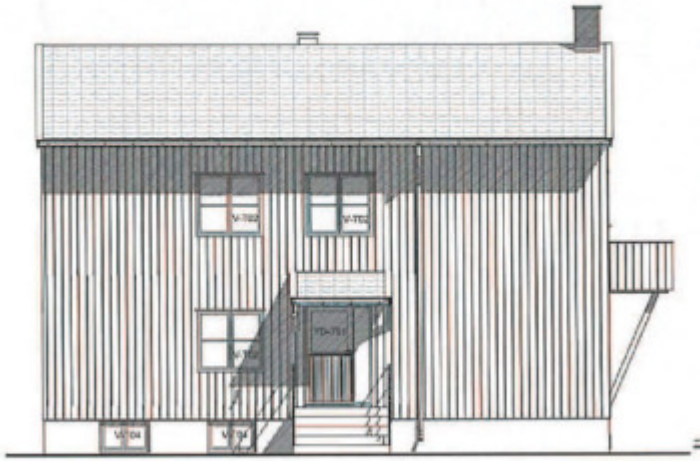
Dato: 03.03.2016

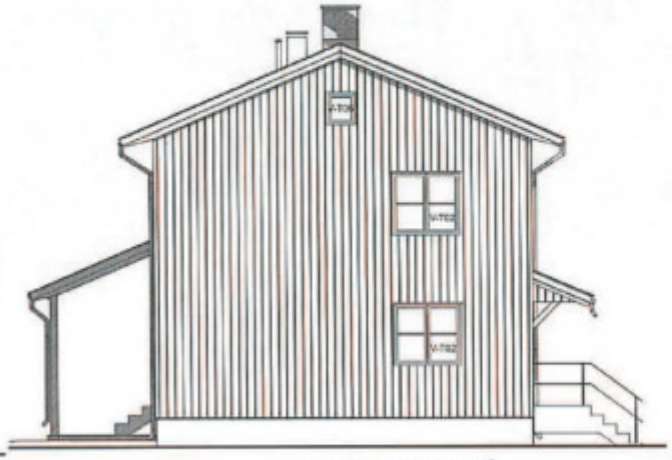
Tegning:
Vindusskjema tomannsbolig

Målestokk: 1:50

Tegningsnr.: A62-T-101

BIM modell ArchiCAD 16 NOR - Filplassering: K:\prosjekter\Dropbox\prosjekt\husebygrenda\Dato\Arkitektur\tegninger\Tomannsbolig Vinduer.pln





MERKNADER:

Dette er en prinsippstegning som viser nye kjellervinduer med størrelse som oppfyller minimumskrav til brannrømming. 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 area, men kun nødvendig punktarea. Ikke sammenhengende foran flere vinduer, eller større deler av fasaden.

Mål: H: 720mm.
B: 1020mm.

Type: 2-rams skjehengslet kjellervindu for brannrømming
Løs vertikal midtpost festet med skjøter, eller lignende forskriftsmessig løsning.

Plass: Beboelsesrom i kjeller

Nummer: VT-04

Se også skjemategning A62-T-101

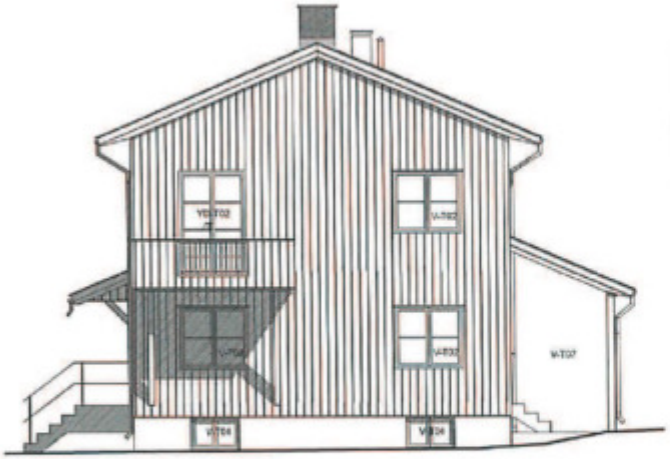


BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kjetil Trøan / Anne Iversen i samråd med Cathrine Reusch 6/2-17





Indre	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Tomannsbolig - utvidete kjellervinduer

Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag

Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik Stangs gate 4 Tlf.92 65 34 14
0272 Oslo

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

Dato: 05.01.2017

Tegning:
Skjema større kjellervinduer, tomannsbolig

Målestokk: 1:100

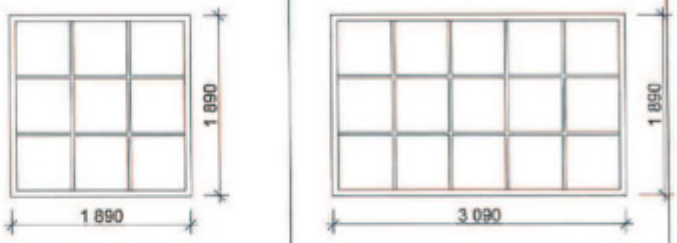
Tegningsnr.: A62-T-103

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/Peter/Documents/Husebygrenda/Dok/Ark/Tekniskeplegninger/Tomannsbolig_kjellervinduer.pln

VINDUSSKJEMA

ID		V-T05	V-T06
			
Plassering		Kjeller (eksisterende ett-lags vindu)	Loft
Størrelse	B=	525	600
	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

BIM model ArchiCAD 18 NOR - Filplassering: /Users/PetterDrevvatn/Arbeidsområde/Oslo/Husebygrenda/Vinduer.pln

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 originalt:
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"*.

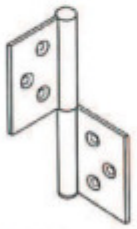
Vindustype kopi: Koblete vinduer med enkeltglass og gjennomgående trespross (ca. 24mm. i kittfals) i ytterste ramme. Dobbelt isolérglass (uten spross) i innerste ramme. For vinduene V-T01, V-T02, V-T03, V-T04, V-T05 og V-T06, kan det eventuelt benyttes ikke-koblet vindu av 2- eller 3-lags isolerglass som er montert i et spor i vindusrammen og forseglet med syntetisk kitt slik at det fremstår som et tradisjonelt vindu med kittfals. ("Isokitt", "Termokitt" eller 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 vindusfargen.

NB! Alle mål må kontrolleres på stedet før bestilling.


Hjørnejern


Ringstrammer


Hengsel


Spross

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget

Kristian Ajustren,
I samråd med 6/1-17
Cathrine Reusch

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
B	20.12.2016	Diverse mindre justeringer	PL	MTS
A	09.12.2016	Prosjektering i samarbeid	PL	MTS

Prosjekt:
Tomannsbolig
Tiltakshaver:
Husebygrenda borettslag
Prosjekterende:
Strand / Løken arkitekter AS
Frederik 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: 03.03.2016
Tegning:
Vindusskjema tomannsbolig
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: A62-T-102

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2604 Grünerløkka
0505 OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Persbråtan 2
Aksjebrevnr. 97-102 Orgnr. 921708041 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0081

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristine Hveem Følkner

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 60 69 75

E-post: kristine.folkner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater