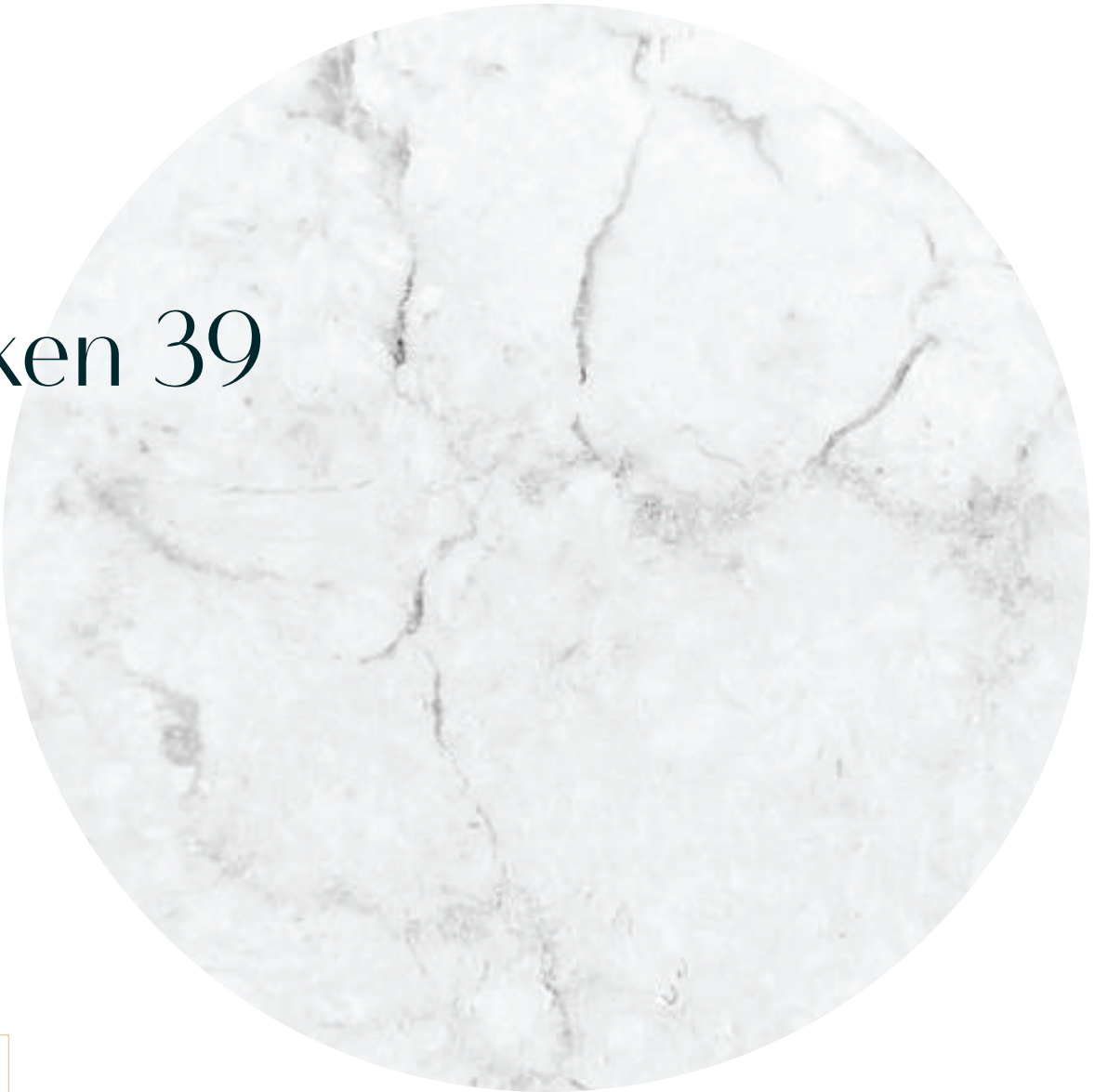


Granebakken 39



Velkommen til

Granebakken 39



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

Stenbråten

Familievennlig enebolig over tre plan - Omfattende oppusset i 2022
Bilfritt og skjermet - 60 kvm solrik terrasse - Garasje

Prisantydning	8 600 000,-
Omkostninger	216 350,-
Totalpris	8 816 350,-
BRA-i	179 kvm
Totalt BRA	192 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no
Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere denne flotte eneboligen på Stenbråten!

Dette er boligen for deg som er på jakt etter en nøkkelklar enebolig med solrik uteplass i et familievennlig og skjermet nabolag!

Høydepunkter:

- Nye vinduer (2022)
- To nye bad + gjestetoalett (2022)
- Solrik terrasse på hele 60 kvm (2023)
- Nytt elektrisk + nytt røropplegg (2022)
- Gulvvarme i alle gulv (hoved.etg+u.etg)
- Garasjeplass i felles garasjerekke
- Svært hyggelig nabolag og godt drevet vel
- Barnevennlig og skjermet for trafikk og støy
- Nærhet til barnehager, skoler og servicetilbud

Ta kontakt om oppsatte visninger ikke passer.

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	179 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	192 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, tre soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, toalett
BRA-e: 13 kvm. Ekstern garasje i felles garasjerekke.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 60 kvm. Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon.

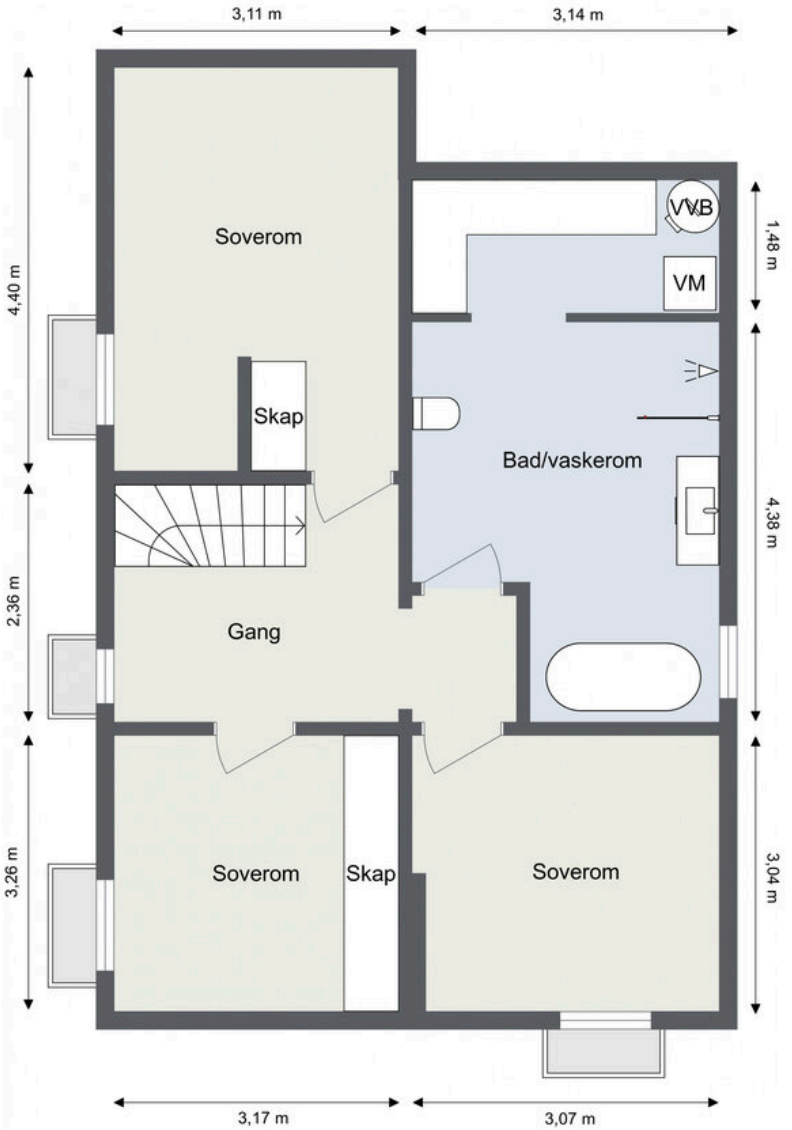
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, to soverom, bad
Total BRA: 42 kvm.

Tyder



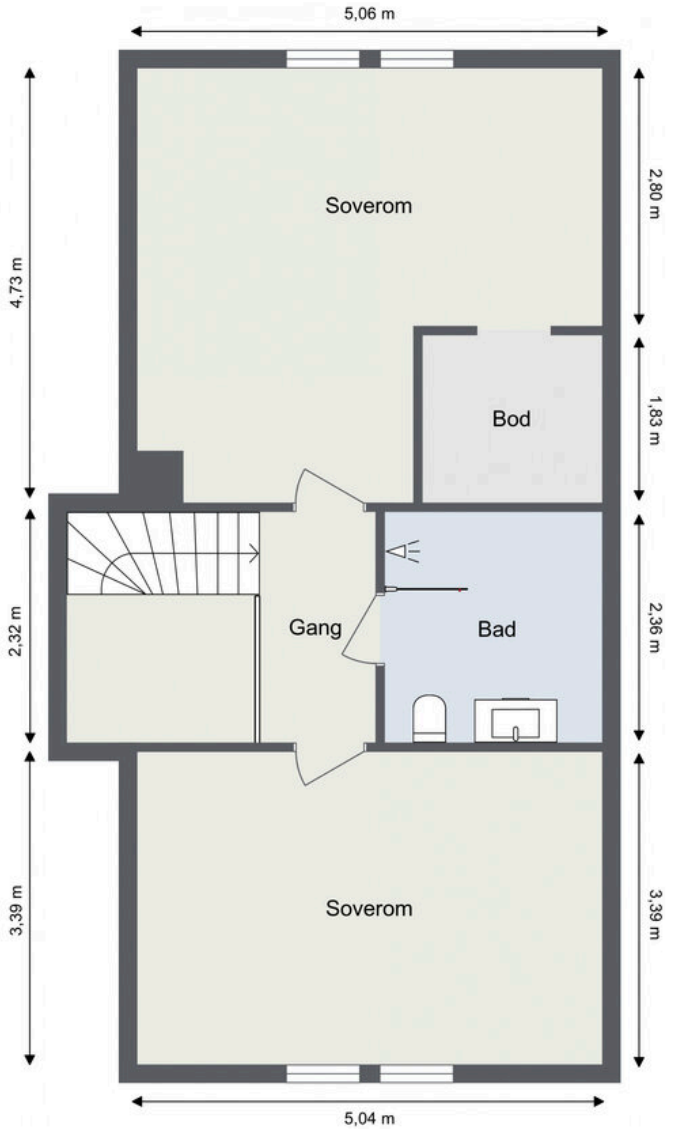
Hovedetasje - Ikke målbar

Tyder



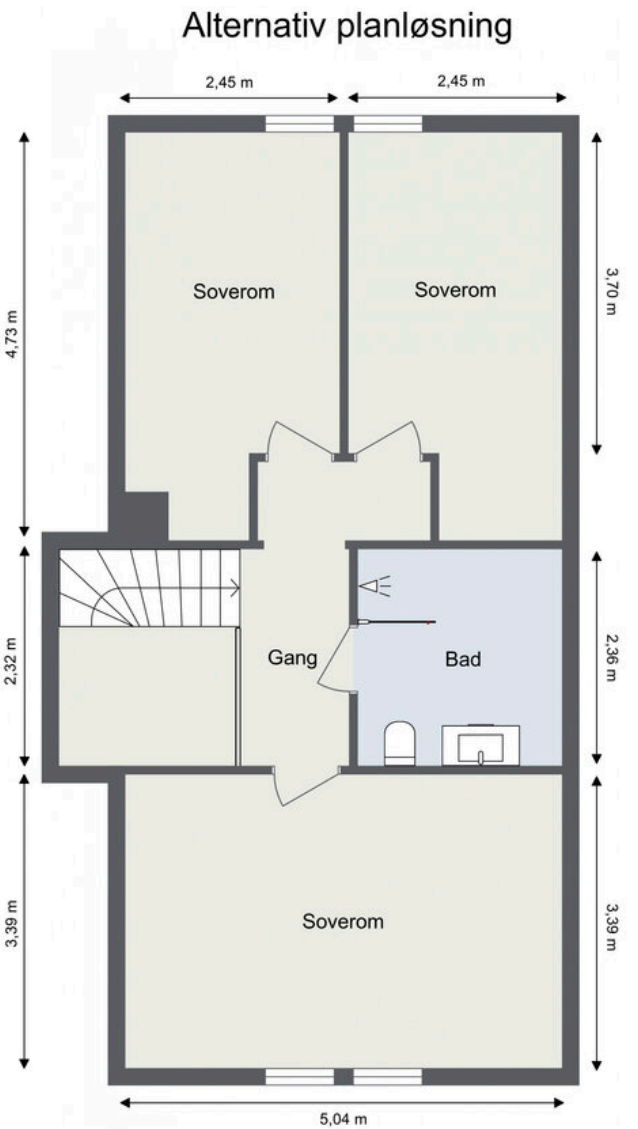
Underetasje - Ikke målbar

Tyder



2. etasje - Ikke målbar

Tyder



Alternativ planløsning 2. etasje - Tiltak ikke videre undersøkt


















AEG


JENS JOHANNESSEN
RETROSPEKTIV
MUSEET FOR SAMTIDSKUNST














BEYONCÉ
TOBAK

























Informasjon

Granebakken 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0039/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Granebakken 39, 1284 OSLO
Gnr 180, bnr 167 / Gnr 180, bnr 81 (ideell andel 1/288) / Gnr 180, bnr 161 (ideell andel 1/29) / Gnr 180, bnr 177 (ideell andel 1/14) / Gnr 180, bnr 178 (ideell andel 1/8) / Gnr 180, bnr 179 (ideell andel 1/27) i Oslo kommune

Selgere
Stian Brevik
Kristiane Eline Brevik

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
235 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 835 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1986

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, tre soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, toalett

BRA-e: 13 kvm. Ekstern garasje i felles garasjerekke.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 60 kvm. Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, to soverom, bad
Total BRA: 42 kvm.

Innhold

Kjeller - 64 kvm innvendig bruksareal: Gang, tre soverom og bad/vaskerom.
1. etasje - 73 kvm innvendig bruksareal: Entré, gang, stue, kjøkken og toalett.
2. etasje - 42 kvm innvendig bruksareal: Gang, baderom og to soverom.
Eiendommen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke. Eiendommen har tinglyst rett i realsameie (301/180/178) med ideell andel 1/8.

Velkommen til Granebakken 39! Her har du en flott bolig med gjennomgående god standard (pusset opp i 2022) i moderne utførelse. Boligen er fordelt på tre etasjer og tilbyr en praktisk planløsning, ideell for både familieliv og sosialt samvær. Her finner du hele fem soverom, moderne fasiliteter og god lagringsplass - Perfekt for barnefamilier! Boligen har en fin beliggenhet i et skjermet, barnevennlig område med nærhet til skole, butikker og kollektivtransport. I tillegg har du en solrik sydvestvendt terrasse på imponerende 60 kvm. Her vil du trives!

1. etasje:
I det du kommer inn blir du møtt av en lys og luftig entré. Her har du god plass til ytterbekledning, samt oppbevaring i romslig garderobeinnredning. Videre har du enkel adkomst til et praktisk toalettrom. Hovedetasjen har gulvvarme i alle gulv og brer seg over 73 kvm, med god planløsning med store rom. Boligens kjøkken ligger i åpen løsning mot spisestuen og TV-stuen. Kjøkkenet har en delikat og moderne kjøkkeninnredning (fra 2022) med stor kjøkkenøy og påkostet benkeplate i kvartskompositt. Videre er innredningen velutstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG (platetopp, mikro og stekeovn med ventilator) og Grundig (kjøleskap og oppvaskmaskin). Spisestuen fungerer som et bindeledd mellom kjøkken og stue, og har plass til stort spisebord. Perfekt for storfamilien eller sosiale sammenkomster! Den åpne planløsningen i kombinasjon med store vindusflater gir et lyst og luftig allrom som deles naturlig inn i ulike soner. I TV-stuen er det god plass til sofaseksjoner i naturlig avstand fra TV med tilhørende møblement. I tillegg har du en moderne og effektiv peisovn fra Heatro som kan sees fra begge stuer. Fra stuen har du direkte adkomst til en fantastisk, sydvestvendt terrasse på hele 60 kvm! Her er det god plass til flere sittegrupper hvor du kan du nyte solen fra ca. klokken 11 til solnedgang.

2. etasje:
Andre etasje består av to romslige soverom og et pent flislagt baderom. På soverommene er det god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Det største soverommet har i dag en praktisk bod, og kan deles opp til to mindre soverom ved behov. Badet er smakfullt innredet med dusjsone, servant og veggfestet toalett med innebygget sisterne.

Kjeller:
Kjelleretasjen har gulvvarme i alle gulv og inneholder en gang med plass til oppbevaring, tre soverom og et stort, moderne baderom med vaskerom. Badet er pent flislagt og har dusj, badekar, servant og veggfestet toalett. Videre har du en delvis adskilt "vaskerom" med plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt en praktisk arbeidsbenk med oppbevaringsplass. Kjelleren er praktisk innredet med tre gode soverom. På hovedsoverommet er det også montert aircondition (avkjøling) som sikrer lun og god temperatur på selv de varmeste sommerdagene.

Standard

Innvendig:
- Etasjeskiller i trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.
- Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje.
- Innvendig vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
- Profilerte innvendige dører.
- Sparklet/pussede og malte veggflater.
- Trepanel i 2. etasje. Sparklet og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca: 2,33 m i kjeller, 2,34 m i 1. etasje og fra 0,85 m til 2,35 m i 2. etasje.

Kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad - 2. etasje:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2022. Sluk i plast. Gulv er flislagt. Fliser på deler av veggen. Pusset og malte overflater for øvrig. Dusj på gulv med dør i herdet glass, servant og veggfestet toalettt med innebygget sisterne. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Baderom/vaskerom - Underetasje:
Bad/vaskerom er ifølge eier pusset opp i 2022. Sluk i plast. Gulv er flislagt. Fliser på deler av veggen. Pusset og malte overflater for øvrig. Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, badekar, servant, veggfestet toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Toalettrom:
Veggfestet toalett med innebygget sisterne. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tekniske installasjoner:
- Pusset og malt elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjeller. Elementpeis med glassdør i stuen.
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bad/vaskerom. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran og stakeluke er lokalisert i luke i soverommet. Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
- Varmtvannsbereder på 282 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i bad/vaskerom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
- Kjeller - Friskluftsventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekk fra bad. 1. etasje - Spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot wc. 2. etasje - Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekk fra bad.
- Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i hele kjeller, entré og wc i 1. etasje og bad i 2. etasje. Varmefolie er ifølge eier lagt i stue, kjøkken og gang i 1. etasje.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 14 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 22 stykk.
TG IU- (Konstruksjoner som ikke er undersøkt) - 3 stykk.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
Drenering og terrengforhold:
Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår. Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Tg 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og nevnte forhold.

Rom under terreng:
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. Tg 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Utvendig fasade:
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel fra byggeår. Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og nevnte forhold.

Etasjeskiller mellom 1.- 2. etasje:
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 12 mm. Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak.

Takkonstruksjon:
Tg 2 er gitt på grunn av minimalt med lufting.

Taktekking:
Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Utvendig beslag/nedløp:
Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Snøfangere:
Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei til terrasse. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet, og er av den grunn gitt Tg 2.

Utvendig trapp:
Trapp fra utebod til terrasse har kun rekkverk på en side av trappen. Tg 2 er gitt på grunn nevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker. Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vindu:
Kjeller: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1986. Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Ildsted:
Tg 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten

Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Tg 2 er gitt grunnet nevnte forhold i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.

Sanitær - WC:
Tg 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
Fallsikring til lysgraver
Vurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfelle er lysgraven mer enn 0,5 m og det er av den grunn gitt Tg 3. Estimatet er satt til 20 000 - 40 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på etablering av fallsikring til lysgraver.

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Eiendommen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke. Eiendommen har tinglyst rett i realsameie (301/180/178) med ideell andel 1/8.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nye vindskier.

2023:
- Bygget ny terrasse.
- Lagt heller ved inngangsparti.
- Lagt gangvei med heller til terrasse.

2022:
- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer.
- Nytt bad, bad/vaskerom og wc.
- Nye innvendige dører.
- Nye innvendige overflater.
- Nytt røropplegg.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Lagt varmekabler og varmefolie.
- Ny peis i stue.
- Nye vinduer og ytterdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
Svar: 15. april 2022.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Svar: Ja.
Polisenummer: 31528974.
Forsikret i: Fremtind.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryen VVS AS og T&S Bygg AS - arbeidet utført i 2022. Bad i kjeller og 2. etg ble
bygget fra scratch med alt det innebærer. Forberedelse av gulv med helning, ny sveisemembran, rupanel, våtromsplate,
smøremembran på vegger, nye sluk, sparkel, grunning og baderomsmaling/fliser, nytt sanitærutstyr, nye baderomsmøbler. Det
samme gjelder for toalettet i 1. etg. Ny varmtvannsbereder ble satt inn.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryen VVS AS og T&S Bygg AS - arbeidet utført i 2022. Forberedelse av gulv med
helning, ny sveisemembran, rupanel, våtromsplate, smøremembran på vegger, nye sluk, sparkel, grunning og baderomsmaling
/fliser.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T&S Bygg AS - arbeidet utført i 2022.
FDV og bilder ligger i boligmappa.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsats med glassdør - arbeid utført av T&S Bygg AS i 2022. Terrasse - bygget
av eier i 2023. Nytt rekkverk i trapp mot bod bygget i 2025. Ny åpen utebod bygget av eier i 2023. Nye heller, hageparti foran og
på siden av huset og nye lysgraver - arbeid utført av Tage Larsen Eiendomsservice AS i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg med sikringskap - arbeid utført av Billkvam & Fagerhaug AS i
2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? 09.10.24 av Elvia Tilsyn.

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

Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nye vann og avløpsrør i huset - arbeid utført av Ryen VVS AS og T&S Bygg AS i
2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller har blitt bruksendret til varig opphold - arbeid utført av T&S Bygg AS i 2022.
Ansvarlig arkitekt var Knut Steinland i Arkitekturbygg AS. Ferdigattest ble mottatt 11.10.23.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Har sett enkelte tilfeller av skjeggkre kun på bad i kjeller. Tiltak har blitt gjort.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Utvendig:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Utvendig rettløps trapp i tre.
- Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Vinduer:
- Kjeller: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1986. Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2022 i gang. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022 for øvrig.
- 1.- 2. etasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Terrasse:
- Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 60 m^2.
- Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
- Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Felles garasjerekke i enkel betong- og trekonstruksjon ca. 13 m^2.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Lampe over kjøkkenøy.
- Knivhylle over kaffemaskin.
- Brunt glasskap i trappegang.
- Vegghengt krakk i gang.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel, men boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler og varmefolie.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 22 554 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 392,-pr. 2025

Eiendomskatt og kommunale avgifter fordeles slik (for 2025):
Eiendomsskatt: kr 2 167,00
Feie-og tilsynsgebyr: kr 243,00
Renovasjonsgebyr: kr 10 254,89
Vann-og avløpsgebyr: kr 18 894,12
Totale avgifter: kr 31 559,01

Se dokument "Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025" som er vedlagt i salgsoppgaven.

Velavgift

Kr 4 800,- pr. år

Alle huseiere er obligatorisk medlem av Mortensrudgrenda velforening. Nettside: https://www.mortensrudgrenda.no/

Velforeningens vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Årlig velavgift fastsettes på ordinær generalforsamling. Forsamling avholdes i disse dager og det er foreslått at velavgiften justeres til kr 4.800,- for 2025 (fra kr 4.700,- for 2024). Innkalling er vedlagt salgsoppgaven (inneholder vedtekter, samt budsjett for 2025).

Velavgiften inkluderer drift av fellesareal og felleseie av infrastruktur, gangveier, lekeplasser, brøyting, kabelanlegg og annet.

I tillegg faktureres det kr 1.500,- i halvåret for fibernett.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Abonnement for brannalarm via Homely - kr 399,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Selger opplyser også om en kostnad på kr 2.000,- pr år til garasjelag. Garasjelaget er uavhengig av velforeningen og består av de nærmeste husene med garasjeplass i felles garasjerekke. Avgiften avtales årlig og dekker vedlikehold av garasje, lyspærer og andre småting.

Eiendomsskatt

Kr 2 167,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 007 948,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 031 792,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 31528974

TV/Internett/Bredbånd

Mortensrudgrenda velforening har en kollektiv avtale om fibernett fra Obos OpenNet. Velforeningen fakturerer kr 1.500,- i halvåret for fibernett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 229 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet tomteareal bestående av plenareal, beplantning og gangvei belagt med heller.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en

spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen er ideell for barnefamilier og ligger i et fredelig og naturskjønt område på Stenbråten. Her får du en rolig beliggenhet, med lite trafikk og et trygt miljø for barna. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus med få minutter til barnehager og skoler i alle trinn. Nærmeste barneskole er Stenbråten skole og barnehagene ligger kun noen hundre meter fra boligen.

I området finnes et mangfold av fritidstilbud for alle aldre. På vinteren kan du nyte flotte skiløyper i Østmarka. I sommerhalvåret er det utallige sykkel- og turstier som tar deg gjennom vakre naturområder, langs Ljanselva eller inn i de fredelige skogsområdene i Østmarka.

For de som setter pris på sjøliv, ligger populære badeplasser som Ingierstrand og Hvervenbukta i nærheten, hvor du kan slappe av på stranden eller ta en tur langs fjorden. Området er også rikt på sportsfasiliteter, med treningssentre, fotballbaner og en håndballhall som brukes flittig av lokale idrettslag. Ridesenteret i nærheten er et flott tilbud for hesteentusiaster, samt Grønmo Golfbane (9 hull) på kort avstand.

Kort vei til Senter Syd / Mortensrud Torg med et godt utvalg av butikker/ service-funksjoner. Gåavstand til offentlig kommunikasjon med buss, T-bane (endestasjon) og flybuss på Mortensrud (ca. 10-12 minutters gange). Mortensrud er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i området. Boligen sokner til populære Stenbråten barneskole som ligger 1 km unna.

Boligen ligger i et område i vekst, med stadig forbedret infrastruktur og moderne boliger. Området byr på trygge uteområder for barna, med flere lekeplasser og friområder, og med Østmarka rett i nærheten har du naturen som nærmeste nabo. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en rolig, men likevel sentral beliggenhet, med gode muligheter for både aktivitet og avkobling.

Se vedalgt nabolagsprofil for nærmere informasjon om avstand til skoler, butikker etc.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Stenbråten barneskole og videre Lofsrud ungdomsskole.

Se mer på: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen (Nybygg - Enebolig) datert 17.02.1988.
Det foreligger ferdigattest for boligen (Bruksendring og fasadeendring) datert 11.10.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Terrassen ble bygd ut i 2023. Det er etablert rekkverk som tilfredsstiller dagens krav, med tiltaket er ikke byggemeldt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av terrassen og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan-/byggesaker i nærområdet:
Plansak - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Reguleringssak - Saksnummer: 201801656 - Mortensrud felt 16 - planforslag til politisk behandling
Hensikt: På Mortensrud i Oslo skal det bygges cirka 470 leiligheter og rekkehus. Planlagt salgsstart er i 3. kvartal 2025 med ferdigstillelse i 2028.

Byggesak - Saksnummer: 202106941 - Granebakken 37 - Oppføring av terrasse - Riving og oppføring av støttemur
Status: Tillatelse gitt (påminnelse om å søke ferdigattest sendt).

Byggesak - Saksnummer: 202551763 - Gamle Bygdevei 125 - Bruksendring av boder i kjeller til bolig og fasadeendring
Status: Mottatt søknad

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

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

Konsesjon

Garasjeanlegget er større enn 2.000 kvm. Kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av garasjeplassen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/180/167:
29.05.1985 - Dokumentnr: 30178 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1985 - Dokumentnr: 34109 - Best. om vann/kloakkledn.
felles for bnr 163-176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1985 - Dokumentnr: 44590 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

11.03.1985 - Dokumentnr: 13888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:1

29.05.1985 - Dokumentnr: 30178 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1985 - Dokumentnr: 34109 - Best. om vann/kloakkledn.
felles for bnr 163-176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1985 - Dokumentnr: 44590 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

11.03.1985 - Dokumentnr: 13888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:1

29.05.1985 - Dokumentnr: 30178 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
11.06.1985 - Dokumentnr: 34109 - Best. om vann/kloakkledn.
felles for bnr 163-176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1985 - Dokumentnr: 44590 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

11.03.1985 - Dokumentnr: 13888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:1

29.05.1985 - Dokumentnr: 30178 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1985 - Dokumentnr: 34109 - Best. om vann/kloakkledn.
felles for bnr 163-176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1985 - Dokumentnr: 44590 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

11.03.1985 - Dokumentnr: 13888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:180 Bnr:1

29.05.1985 - Dokumentnr: 30178 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1985 - Dokumentnr: 34109 - Best. om vann/kloakkledn.
felles for bnr 163-176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1985 - Dokumentnr: 44590 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

11.03.1985 - Dokumentnr: 13888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:1

29.05.1985 - Dokumentnr: 30178 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1985 - Dokumentnr: 34109 - Best. om vann/kloakkledn.
felles for bnr 163-176
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1985 - Dokumentnr: 44590 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

07.03.2025 - Dokumentnr: 263893 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.03.1985 - Dokumentnr: 13888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:1

Eiendommen (301/180/167) har rettigheter i følgende realsameier:
301/180/81 med ideell andel 1/288 - Felles (parkering)
301/180/161 med ideell andel 1/29 - Felles (adkomst)
301/180/177 med ideell andel 1/14 - Felles (lek)
301/180/178 med ideell andel 1/8 - Felles (parkering)
301/180/179 med ideell andel 1/27 - Felles (atkomst)

Eiendommen (301/180/167) er utskilt fra 301/180/1:
Servitutter eldre enn 1954 er innhentet fra digitalt fjernarkiv. Disse er vanskelig å tyde, men er vedlagt salgsoppgaven.

1955/13819-1/105 31.10.1955 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 180 bnr 9
Bestemmelse om gjerde

1955/13853-1/105 01.11.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 180 bnr 9

1955/16612-1/105 28.12.1955 BEST. OM ADKOMSTRETT
Overført fra gnr 179 bnr 17

1956/15332-1/105 15.12.1956 SKJØNN
Dok. tgl. m/dbnr. 15332 - 15342.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 7

1958/14947-1/105 13.12.1958 BEST. OM ADKOMSTRETT
Overført fra gnr 180 bnr 19

1969/4333-1/105 17.03.1969 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1969/17983-1/105 29.10.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Overført fra gnr 180 bnr 4.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1982/2206-2/105 26.01.1982 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 16
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 000,-
Markedspakke digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Visningshonorar/Overtagelseshonorar per.stk kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2025

Ansvarlig megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 46947815

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 98880642

Megler 2

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Granebakken 39

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Granebakken 39, 1284 OSLO

Oppdragsnr: 9834

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU – Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 – Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 – Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Drenering og terrengforhold	Fall mot bygningen enkelte steder. Alder. Løs topplist.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Utvendig fasade	Alder og slitasje. Ingen musebånd.
TG 2	Etasjeskiller mellom 1.- 2. etasje	Skjevheter.
TG 2	Takkonstruksjon	Minimalt med lufting. Ingen inspeksjonsmulighet.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Snøfangere	Manglende snøfangere.
TG 2	Trapp	Kun fallsikring/rekkverk på en side.
TG 2	Trapper	Manglende håndløper på en side i trappene.
TG 2	Vindu	Alder og slitasje.
TG 2	Ildsted	Manglende ildfast plate.
TG 2	Ventilasjon	Ingen avtrekk i kjøkkenet.
TG 3	Fallsikring til lysgraver	Ingen fallsikring. 20 000 - 40 000 kr
TG 2	Sanitær - wc	Manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne.

Total estimat: 20 000 - 40 000

Tilstandsgrad	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Antall	0	22	14	1	3

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	64	0	0	0
1. etasje	73	13	0	60
2. etasje	42	0	0	0
Sum	**179**	**13**	**0**	**60**
Totalt bruksareal	**192**			

* Deler av 2. etasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal inkludert trappeåpning (GUA) målt til **ca. 55 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Bad/vaskerom, gang, tre soverom		
1. etasje	Wc, entré, gang, stue, kjøkken	Ekstern garasje	
2. etasje	Bad, gang, to soverom, bod		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Kjeller	64	64	0	Bad/vaskerom, gang, tre soverom	
1. etasje	73	73	0	Wc, entré, gang, stue, kjøkken	
2. etasje	42	39	3	Bad, gang, to soverom	Bod
SUM	**179**	**176**	**3**		

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1986 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Felles garasjerekke i enkel betong- og trekonstruksjon ca. 13 m² Uteboder Felles utebod i betong- og trekonstruksjon med gulvareal på ca. 3 m² Åpent utebod i enkel trekonstruksjon med gulvareal på ca. 3 m²
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler og varmefolie.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.
Om tomten	Opparbeidet tomteareal bestående av plenareal, beplantning og gangvei belagt med heller.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Montert nye vindskier.	Håndverker	Fremvist
	Bygget trapp mellom utebod og terrasse.	Håndverker	Fremvist
2023	Bygget nytt terrasse.	Egeninnsats	Ikke fremvist
	Lagt heller ved inngangspartiet. Lagt gangvei med heller til terrasse.	Håndverker	Ikke fremvist
2022	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer.	Håndverker	Ikke fremvist
	Nytt bad, bad/vaskerom og wc.	Håndverker	Fremvist
	Nye innvendige dører.	Håndverker	Fremvist
	Nye innvendige overflater.	Håndverker	Fremvist
	Nytt røropplegg.	Håndverker	Ikke fremvist
	Nytt elektrisk anlegg.	Håndverker	Fremvist
	Lagt varmekabler og varmefolie.	Håndverker	Fremvist
	Ny peis i stue.	Håndverker	Ikke fremvist
	Nye vinduer og ytterdører.	Håndverker	Fremvist

Kommentar: All dokumentasjon fremvist foreligger i boligmappa.

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 25.07-2022 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk. Ferdigattest i forbindelse med bruksendring er fremvist.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Grunn og fundamenter

Her vurderes bygningens fundament dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

TG IU *

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå. Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering og terrengforhold

TG 2 *

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Det er registrert grunnmursplast, men topplist er løs flere steder. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten. Nedløpsrør er ikke tilstrekkelig ledet bort fra bygningen, risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Tg 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og nevte forhold.

* Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

Gulv på grunn

TG 1 *

Støpt betonggulv på grunn. Det er utført fem stikkprøver i etasjen og det er registrert skjevheter på 4 mm.

Vurdering
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng — TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Bad/vaskerom, gang og tre soverom.
Rommene er ifølge eier foret ut i 2022.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

* Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger — TG 1

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade — TG 2

Yttervegger er kledd med stående malt trepanel fra byggeår.
Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.
I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som avviker fra vanlig praksis og øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen. Det er noen mindre sprekkdannelser i enkelte bord.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, normal slitasje og nevnte forhold.

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 — TG 1

Etasjeskiller i trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
1. etasje: Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

Vurdering
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 12 mm.
Totalt avvik i soverommet er målt til 19 mm.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon — TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Ventiler i gavlvegger.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Tg 2 er gitt på grunn av minimalt med lufting.

Taktekking TG 2

Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.
Undertak i ukjent materiale.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering
Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp TG 2

Takrenner og nedløp i plast med utkast på tomten.
Pipe over yttertak har fotbeslag. Pipe over yttertaket er helbeslått.

Vurdering
Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp TG 2

Snøfangere er ikke montert.

Vurdering
Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei til terrasse. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet, og er av den grunn gitt Tg 2.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapp TG 2

Utvendig rettløps trapp i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Trapp fra utebod til terrasse har kun rekkverk på en side av trappen. Tg 2 er gitt på grunn nevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Trapper TG 2

Innvendig vinkeltrapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker.
Tg 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vindu TG 2

Kjeller: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer TG 1

Kjeller:
Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2022 i gang.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022 for øvrig.

1.- 2. etasje:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 1

Profilerte innvendige dører.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

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".

Gulv TG 1

Kjeller: Fliser i entré og wc. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Trepanel i 2. etasje. Sparklet og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde er målt til ca: 2,33 m i kjeller, 2,34 m i 1. etasje og fra 0,85 m til 2,35 m i 2. etasje.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Pipe TG 1

Pusset og malt elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjeller.

Vurdering
Det er ikke registrert forhold som tilsier at pipen har sprekker/skader.

Ildsteder TG 2

Elementpeis med glassdør i stuen.

Vurdering
Tg 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. 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 sanitær TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad/vaskerom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran og stakeluke er lokalisert i luke i soverommet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 1

Varmtvannsbereder på 282 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i bad/vaskerom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 2

Kjeller: Friskluftsventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekk fra bad.

1. etasje: Spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot wc.

2. etasje: Spalteventiler i vinduer. Luftespalte under dør mot våtrom. Elektrisk avtrekk fra bad.

Vurdering
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Tg 2 er gitt grunnet nevnte forhold i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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 — TG 1

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av nyere dato med minimalt med bruksslitasje.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 60 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Fallsikring — TG 3

Lysgraver.

Vurdering
Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfelle er lysgraven mer enn 0,5 m og det er av den grunn gitt Tg 3. Estimatet er satt til 20 000 - 40 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på etablering av fallsikring til lysgraver.

Bad

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Samsvarserklæring for legging av membran i våtrom er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv er flislagt.
Fliser på deler av veggen. Pusset og malte overflater for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulv utenfor dusjsonen er lagt flatt.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Innvendig dør er plassert i dusjens våtsone. Det er plassert dusjvegg mellom dør og dusj og døren blir ikke direkte eksponert for vannsøl.

Vurdering
Det er plassert gulvlister i badets våtsoner. Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner. Gulvlistene er kun plassert utenfor platene og er etter en helhetsvurdering gitt Tg 1.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Bad/vaskerom er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Samsvarserklæring for legging av membran i våtrom er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i betong/murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv er flislagt.
Fliser på deler av veggen. Pusset og malte overflater for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulv utenfor dusjsonen er lagt flatt.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Under befaring med det observert hull i membran under servant. I ettertid har membranen blitt skjøtet og en kasse har blitt etablert under servanten. Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering da forholdet i ettertid har blitt utbedret. Dokumentasjon i form av bilder er fremvist.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær — TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær — TG 1

Servant.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG IU

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i hele kjeller, entré og wc i 1. etasje og bad i 2. etasje.
Varmefolie er ifølge eier lagt i stue, kjøkken og gang i 1. etasje.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia datert 09.10-2024. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2022.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring datert 01.11-2022 på følgende opplyste arbeider: Renovering av det elektriske anlegget.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygg

Garasje

TG IU

Garasje med dekke i betong.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vurdering
Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

Utebod

TG IU

Utebod med dekke i betong.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. feb. 2025
Selger/eier til stede	Stian Andre Brevik
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Granebakken 39, 1284 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-180/167/0/0
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	229 m²
Hjemmelshaver	Stian Andre Brevik & Kristiane Eline Brevik

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AGP7990
Matrikkel: 301-180/167/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Kristiane Eline Gjerstadberget,Stian Andre Brevik

Adresse:
Granebakken 39,
1284 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 99 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brevik, Kristiane Eline	9578-5999-4-2564990	2025-02-04 13:10:03
Brevik, Stian Andre	9578-5999-4-2625759	2025-02-04 10:42:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0039/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granebakken 39, 1284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stian Brevik, Kristiane Eline Brevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 31528974
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryen VVS AS og T&S Bygg AS - arbeidet utført i 2022. Bad i kjeller og 2. etg ble bygget fra scratch med alt det innebærer. Forberedelse av gulv med helning, ny sveisemembran, rupanel, våtromsplate, smøremembran på vegger, nye sluk, sparkel, grunning og baderomsmaling/fliser, nytt sanitærutstyr, nye baderomsmøbler. Det samme gjelder for toalettet i 1. etg. Ny varmtvannsbereder ble satt inn.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ryen VVS AS og T&S Bygg AS - arbeidet utført i 2022. Forberedelse av gulv med helning, ny sveisemembran, rupanel, våtromsplate, smøremembran på vegger, nye sluk, sparkel, grunning og baderomsmaling /fliser.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T&S Bygg AS - arbeidet utført i 2022. FDV og bilder ligger i boligmappa.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisinnsats med glassdør - arbeid utført av T&S Bygg AS i 2022. Terrasse - bygget av eier i 2023. Nytt rekkverk i trapp mot bod bygget i 2025. Ny åpen utebod bygget av eier i 2023. Nye heller, hageparti foran og på siden av huset og nye lysgraver - arbeid utført av Tage Larsen Eiendomsservice AS i 2024.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg med sikringskap - arbeid utført av Billkvam & Fagerhaug AS i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.10.24 av Elvia Tilsyn

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er nye vann og avløpsrør i huset - arbeid utført av Ryen VVS AS og T&S Bygg AS i 2022.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller har blitt bruksendret til varig opphold - arbeid utført av T&S Bygg AS i 2022. Ansvarlig arkitekt var Knut Steinland i Arkitekturbygg AS. Ferdigattest ble mottatt 11.10.23.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Beskriv: Har sett enkelte tilfeller av skjeggkre kun på bad i kjeller. Tiltak har blitt gjort.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0039/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brevik, Stian Andre	2025-02-04	Brevik, Kristiane Eline	2025-02-04

Identifikasjon: bankID Brevik, Stian Andre

Identifikasjon: bankID Brevik, Kristiane Eline

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

MORTENSRUD-
GRENDA
VELFORENING

INNKALLING
ÅRSBERETNING
REGNSKAP

40. ordinære generalforsamling 2025

40. ordinære Generalforsamling 2025

Innkalling til den 40. ordinære generalforsamling i Mortensrudgrenda velforening 2025.

Generalforsamlingen avholdes 20. mars kl 18:30 i menighetshuset ved Mortensrud Kirke

Til behandling foreligger;

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å underskrive protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg
    a. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
    b. Valg av 1 vara for 2 år
    c. Valg av valgkomite
8. Forslag
    a. Vedtekstendring §11 Kabelanlegg
    b. Parkslikrekne
9. Budsjett, kontingent og styrehonorar

Til orientering er dette lagt ved innkallingen. Disse punktene er ikke til behandling på generalforsamlingen, men er inkludert for opplysning og informasjon:

1. Vedtekter

Generell informasjon om Mortensrudgrenda var tidligere inkludert i heftet. Dette er nå å finne på nettsiden www.mortensrudgrenda.no, det samme gjelder protokoll fra forrige generalforsamling.

Oslo, 5. mars 2025
Styret i Mortensrudgrenda Velforening

Helge Rege Gårdsvoll (leder)
Jaana Sandberg (medlem), Irfan Akram (medlem), Pauline Hagman (medlem) og Randi Buckley (medlem), Mohamed Bouzakraft (vara)

5. ÅRSBERETNING FOR 2024

INNLEDNING

Kjære beboer i Mortensrudgrenda. Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder velforeningens årsberetning, regnskap, budsjett og forslag. I dette heftet finner du også generelle opplysninger om å bo i grenda. Ved å lese heftet og å delta på årets generalforsamling viser du interesse og ansvar for grenda vår. Generalforsamlingen er det høyeste organet i velforeningen, og styret står for den daglige drift i tråd med det som vedtas her om lekeplassen, brøyting og fibernettet. På generalforsamlingen har du anledning til å bli hørt, delta i diskusjoner, påvirke utviklingen i grenda og velge det styret som skal forvalte vårt felles bomiljø i det kommende året.

STYRET

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt følgende sammensetning:

Leder	Helge Rege Gårdsvoll
Medlem	Randi Buckley
Medlem	Jaana Sandberg
Medlem	Pauline Hagman
Medlem	Irfan Akram
Varamedlem	Mohamed Bouzakraft

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden hatt regelmessige styremøter. Enkelte saker drøftet også i en meldingstråd vi har uten egen styrebehandling. Styret har fulgt opp vedtakene fra generalforsamlingen i 2024.

Arrangementer
I 2024 ble det avholdt dugnad, grendefest, sykkeldag og julegrantenning. Vi er glade for godt oppmøte på arrangementene våre. Et høydepunkt var grendefesten i juni med mange deltagere selv om været ikke var like bra som i 2023.

Lekeplassinspeksjon og vedlikehold
Vi har inngått en avtale med Aktiv Areal som gjennomfører årlig lekeplassinspeksjon. Vi har også i 2024 gjennomført en inspeksjon og har rettet opp de viktigste anmerkningene. Det er lagt inn ekstra penger på budsjettet for 2025 for å gjøre oppgradering på lekeplassen siden noen elementer bør byttes ut. Dette gjelder for eksempel båten og ett huskestativ. Vi ønsker også å få skiftet grus på fotballbanen.

Det er bestilt en ny gravemaskin for å erstatte den som er der i dag, og denne er betalt for på 2024-budsjettet.

Utbygging på felt 16 (området mellom Jettegryta Barnehage og Mortensrudveien, sør for Mortensrudgrenda)
Styret har fulgt prosessen videre for felt 16 via kommunens hjemmesider.

Økonomi
Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på ca 45 000 kroner, mot et budsjettert underskudd på 108 000 kroner. Det er litt endrede kontonummer etter overgang til nytt økonomisystem som gir litt avvik mellom tidligere budsjett og regnskap.
Noen kommentarer:

- Vintervedlikehold for november/desember 2024 var billigere enn forventet, og de faste utgiftene for brøyting er ikke økt for sesongen 24/25. Vintervedlikehold er i ny kontoplan delt mellom vintervedlikehold og vårfeiing, mens vi har hatt en budsjettpost for dette tidligere.
- Resultatet er også bedre enn budsjettert siden vaktavtalen lå inne i budsjettet, men denne ble sagt opp våren 2024. Som foreslått er mye av besparelsen brukt på oppgradering av lekeplassen, for eksempel er det betalt for en ny lekegravemaskin og det er byttet sand og rensket for ugress.
- Inventar er 17807 for avskrivning av snøfres (endrede regler), derfor er det ikke ført noe på avskrivning av maskiner.
- Det er brukt mer penger på kontorrekvisita fordi vi har kjøpt ny høyttaler.

Det ble i 2019 mulig å betale faktura fra velforeningen med eFaktura. Det oppfordres sterkt til at alle opprettet eFakturaavtale for å redusere utgiftene for fakturering for velforeningen, og siden dette er en praktisk måte å betale regningene på. Det har blitt gjort arbeid med å samle inn epostadresser fra alle beboere for å få til dette. Etter denne overgangen har Velforeningens utestående fordringer fra beboerne blitt betraktelig redusert.

Fiber
Det ble i 2023 installert fiber fra OBOS OpenNet etter vedtak på generalforsamlingen. Dette hadde oppstart fra november og vi har en bindingstid på 5 år hos OBOS. Etter nye problemer våren 2024 fikk vi etter klage til OBOS én måned gratis internett.

I 2024 har vi fullført gjenstående arbeider etter installasjonen, for eksempel reparasjon av gatelys enkelte steder. Det var dialog med Fibber om ansvarsforholdene knyttet til gatelys. Etter forskriftene burde kablene vært dypere i bakken, men de ble ikke funnet av kabelpåvisning som Fibber utførte. Til slutt endte vi med å dele kostnaden 50/50. Utgiften for velforeningen var ca 69.000 kr. Dette står under oppgradering fellesarealer i regnskapet.

Det er også utført asfaltering i enkelte lag der vi i tillegg til tilbud fra OBOS innhentet tilbud fra andre leverandører. Dette ble bekostet av garasje/vei-lagene.

Digital kommunikasjon
Vi har nå som standard digital kommunikasjon. Da mange beboere fortsatt ikke hadde meldt seg på dette og vi hadde snøutfordringer i vinter har styret lagt inn registrerte epostadresser i systemet. Det er for å sikre at vi når flest mulig i slike situasjoner.

Snøbrøyting
Skandinavisk Utemijløø foreslo sommeren 2024 en ny kontrakt med dårligere betingelser for oss, spesielt med tanke på at prisstigning ikke skulle følge konsumprisindeksen lengre. Vi protesterte på dette og har blitt enige om en videreføring av avtalen med mindre justeringer, og vi har for sesongen 24/25 ikke fått prisjustering på de faste utgiftene.

Det har også i vinter vært tilfeller der beboere har klatret opp på traktoren under snørydding. DETTE MÅ IKKE SKJE. Slike hendelser gjør at vi risikerer å stå uten brøytavtale. Kjøretøy i bevegelse må få gjøre jobben sin, og det er utfordrende nok å brøyte i Mortensrudgrenda om ikke beboere skal komme klatrende opp på traktoren.

Parkering og trafikksikkerhet
Trafikksikkerhet er et gjentagende tema på vår Facebook-side, og vi oppfordrer bilister til å holde fartsgrensen og parkere hensynsfullt.

Vi følger blant annet nøye med på situasjonen med lastebiler som parkerer slik at det blir uoversiktlig, og har hatt kontakt med Bymiljøetaten om problemet. Vi oppfordrer alle til å benytte Bymiljøetatens døgnåpne vakttelefon ved slike tilfeller. Styret har ingen myndighet angående parkering og trafikksikkerhet på offentlig eller privat vei og oppfordrer beboere til å kjøre og parkere hensynsfullt. Ved ønske om endringer på kommunal vei eller feilparkeringer er Bymiljøetaten de som bør kontaktes.

HJEMMESIDE
Velforeningen har egen hjemmeside **www.mortensrudgrenda.no.** Her finnes informasjon knyttet til velforeningens aktiviteter og nyttig informasjon for huseiere og beboere i grenda.

Sosiale medier

Vi anbefaler alle medlemmer å være med i Facebookgruppen ”Mortensrudgrenda Velforening”. Styret gjør oppmerksom på at ikke alle medlemmene av denne gruppen, er medlem i velforeningen. Styret bruker Facebookgruppen til å komme med informasjon og påminnelser, men all viktig informasjon legges også på hjemmesiden. Medlemskap på Facebooksiden er ment for de som bor i grenda og de godkjennes av styret basert på svar på noen spørsmål. Vi oppfordrer til en hyggelig tone mellom beboerne på Facebooksiden.

KONTINGENT

Kontingenten fastsettes på velforeningens årlige generalforsamling og er beregnet ut fra de oppgaver vi i fellesskap ønsker å få løst. Hva vi i fellesskap ønsker, fremkommer ideelt sett som innspill og kommentarer på generalforsamlinger og lagledermøter. Kontingentens størrelse er satt så lav som mulig uten å forspille fremtidig forvaltning av felles eiendommer og arealer. Hva denne kontingenten dekker, fremkommer best av budsjett og årsregnskap som følger med denne innkallingen.

For 2025 var kontingenten kr 4 700,-.

Alle huseiere er obligatorisk medlem av Mortensrudgrenda velforening.

Det er selger og megler som har ansvaret for å formidle denne medlemsplikten.

Det pliktige medlemskapet i velforeningen følger av de kjøpekontraktene for området/hustomtene våre med Oslo Kommune på 80-tallet. Velforeningen skal drifte og ivareta vårt felleseie av fellesarealene og felleseie av infrastruktur, gangveier, lekeplasser,

brøyting, kabelanlegg og annet. Dette fremkommer av skjøtene som tilhører eiendommene og skal fremgå av kjøpekontrakter og prospekter.

6. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Driftsinntekter

Konto nr.	Konto navn	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025
3011	Velkontigent	1,320,700.00	1,325,400.00	1,353,600.00
3111	Inntekter Bredbånd	864,000.00	865,500.00	865,500.00
3015	Inntekt asfaltering			
3900	Annen driftsrelatert inntekt		1,960.00	2,000.00
3901	Påmelding sommerfest			
8050	Annen renteinntekt			
8070	Renteinntekter - kunder			
Sum Driftsinntekter		**2,184,700.00**	**2,192,860.00**	**2,221,100.00**

Driftskostnader

5330	Godtgjørelse til styret	195,561.00	195,561.00	195,907.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14,439.00	14,439.00	14,093.00
6010	Avskrivning på maskiner	7,632.00		
6200	Strøm, gatelys / Fellesområder	19,000.00	22,006.00	34,000.00
6245	Vintervedlikehold	730,000.00	575,840.00	575,000.00
6247	Vårfeieing		148,021.00	155,000.00
6280	Vakthold (Alarmselskap)	190,000.00	47,553.00	-
6290	Vaktmestertjeneste	30,000.00	31,875.00	35,000.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	5,000.00	5,532.00	6,000.00
6360	Oppgradering / Fellesarealer	30,000.00	167,724.00	150,000.00
6370	Dugnadskostnader	8,000.00	7,730.00	8,000.00
6371	Dugnadstrekning	4,700.00	4,700.00	4,800.00
6372	Sommerfest	50,000.00	27,468.00	40,000.00
	Sykkeldag	3,000.00		1,000.00
6410	Leie Postboks	1,466.00	1,466.00	1,539.00
6500	IT / EDB kostnader (ERP)	6,000.00	1,448.00	1,500.00
6501	Data/EDB-kostnad (Mail)		1,151.00	1,500.00
6540	Inventar	5,000.00	17,807.00	
6555	Elektronisk fakturering	6,000.00	15,807.00	16,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		20,719.00	15,000.00
6700	Regnskapshonorar	82,000.00	82,000.00	84,000.00
6702	Honorar Inkassoinnkreving		2,221.00	2,000.00
6800	Kontorrekvisita / Administrasjon	2,000.00	11,117.00	2,000.00
6810	Data/EDB-kostnad (Regnskapsprogram)		6,948.00	7,500.00
6890	Annen kontorkostnad		297.00	
6900	Telefon	3,200.00	3,558.00	3,700.00
6903	Avgift Internett/Fiber - OBOS	864,000.00	788,085.00	864,000.00
6910	Nettside / Domene	1,500.00	1,427.00	1,500.00
6991	Julearrangement	15,000.00	19,631.00	20,000.00
7400	Kontingent, Vellens Fellesorganisasjon	3,768.00	3,768.00	3,768.00
7500	Forsikringspremie	5,700.00	5,712.00	5,800.00
7710	Generalforsamling	4,000.00	4,000.00	4,000.00
7740	Ørediferanser		12.00	
7770	Bank og kortgebyrer	6,000.00	6,619.00	7,000.00
7831	Kompensasjoner på fordringer		250.00	
	Sum Driftskostnader	**2,292,966.00**	**2,242,492.00**	**2,259,607.00**
	Sum Driftsresultat	**- 108,266**	**- 49,632**	**- 38,507**
8050	Annen renteinntekt		8,044.00	8,000.00
8151	Rentekostnader / inkassoinnkreving		3,594.00	4,000.00
	Netto finansresultat		**4,450.00**	**4,000.00**
	Årsresultat	**- 108,266**	**- 45,182**	**- 34,507**

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Eiendeler og omløpsmidler

Anleggmidler		2024	2023	2022	2021
1,201	Snøfres	-	17,807	25,439	
	Sum anleggsmidler	**-**	**17,807**	**25,439**	
Bankinskudd, Kontanter					
1,510	Fordringer medlemskontingent / bredbånds avgift	98,470	119,442	97,849	10,826
1,720	Forkuddsfakturerte faktura	4,440	4,671	785,165	662,910
1910	Kontanter	-	12	12	12
1930	Bankinnskudd 7874.06.42803	792,647	839,887	107,006	705,825
1940	Bankinnskudd 5005.66.79038	29	28	27	27
	Sum omløpmilder	**895,586**	**964,040**	**990,059**	**1,379,600**
Sum Eiendeler		**895,586**	**981,847**	**1,015,498**	**1,379,600**

Egenkapital og gjeld

Annen Egenkapital					
2000	Kapital	-72,960	-72,960	-72,960	-72,960
2030	Snørydding sfond	-50,000	-50,000	-50,000	-50,000
2050	Fri Egenkapital	-817,808	-878,529	-1,243,786	-1,205,144
2,080	+Underskudd / -Overskudd	45,170	60,722	365,256	-38,641
	Sum Annen Egenkapital	**-895,598**	**-940,767**	**-1,001,489**	**-1,366,746**
Gjeld					
Annen Kortsiktig Gjeld					
2,180	Andre avsetninger for forplitkesler		-10,235		
2410	Leverandørgjeld		-29,810	-12,264	-4,855
2990	Annen Kortsiktig Gjeld		-1,034	-1,744	-7,999
	Sum Gjeld	**-**	**-41,079**	**-14,008**	**-12,854**
Sum Egenkapital og gjeld		**-895,598**	**-981,846**	**-1,015,498**	**-1,379,600**

REVISORS BERETNING

Jeg har gått gjennom og kontrollert regnskapet til Mortensrudgrenda Velforening for 2024, inkludert resultatregnskap, balanse, bilag og hovedbok, og har sammenliknet mot budsjettet som ble vedtatt på forrige generalforsamling.

Resultat
Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 45,182.

Avvik fra budsjett
Utgifter til vakthold ble 47,553 mot 190,000 i budsjettet (avtalen ble sagt opp). Opprusting av fellesareal havnet på 167,724 mens det ble budsjettert å bruke 30,000. Forøvrig er det bare mindre avvik mot budsjettet på utgifts- og inntektsside.

Økonomisk status
Velforeningen har fortsatt en sunn økonomi, med en buffer som kan brukes til uforutsette utgifter og fremtidige prosjekter.
Egenkapitalen er kr 895,586 og det er ingen gjeld.

Konklusjon
Regnskapet er bra ført og godt dokumentert. Det gir etter min mening et riktig bilde av velforeningens disposisjoner og økonomiske stilling pr 31.12.24, og jeg anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne det.

Mortensrudgrenda 27.02.2025
Eivind Grytnes
Valgt revisor Mortensrudgrenda Velforening

7. VALG

Valg
Det skal foretas følgende valg på årets generalforsamling:

a) 2 styremedlemmer med funksjonstid 2 år
b) 1 vara med funksjonstid 2 år
c) 1 person til valgkomite med funksjonstid 2 år

Følgende er på valg, og dette er valgkomiteens innstilling:

- Medlem: Pauline Hagman
  Bor i Granebakken 46, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som daglig leder i ViaVika

- Medlem: Irfan Akram
  Bor i Granebakken 128, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som prosjektleder i Jotunfjell Partner. Har vært vara til styret i Mortensrudgrenda og styremedlem de siste to årene.

- Varamedlem: Mohamed Bouzakraft
  Bor i Gamle Bygdevei 131 og har bodd i grenda siden 2014.

- Valgkomite: Henrik Knutzon

Følgende er ikke på valg, da de har 1 år igjen av sin periode

- Styreleder: Helge Rege Gårdsvoll
  Bor i Olasrudveien 91, har bodd i grenda siden 2014. Jobber som Business Intelligence arkitekt i Næringslivets Hovedorganisasjon.

- Medlem: Randi Buckley
  Bor i Granebakken 31, har bodd i grenda siden 2015. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i WergelandApenes.

- Medlem: Jaana Solberg
  Bor i Granebakken 37. Daglig leder i Fursetgruppen

- Revisor: Eivind Grytnes
  Bor i Olasrudveien 122, har bodd i grenda siden 2008. Er siviløkonom og jobber i DNB Markets.

- Valgkomite: Rune Tveit

Valgkomiteen: Henrik Knutzon og Rune Tveit

8. FORSLAG

Forslag 8.A: Vedtektsendring §11
Forslag fra styret;

Paragraf 11 i vedtektene våre er slik;

§11 Kabelanlegg
For å være knyttet til velforeningens kabelanlegg, må velforeningens kontingent være betalt.

Det foreslås å endre denne til:

§11 Fiberanlegg
For å være tilknyttet velforeningens fiberanlegg må velforeningskontingenten og fiberkostnadene være betalt. Manglende betaling kan etter advarsel med 14 dagers frist medføre deaktivering av fibersignalene.

Begrunnelse for forslaget; de aller fleste i Mortensrudgrenda betaler regningene sine, men i noen tilfeller opplever vi at selv ved inkassoprosesser er det svært krevende å få krevd inn pengene. Vi har i flere år hatt mulighet til å deaktivere internett ved manglende betaling av velforeningskontingent. Vi har ikke samme mulighet om det bare er fiber som ikke er betalt. Det foreslås derfor å kunne gjøre det, samt at det legges inn at det bare er ved manglende betaling og etter advarsel med 14 dagers frist at vi gjør en deaktivering.

Dette er uansett noe vi gjør som et siste tiltak, men det er i vår felles interesse at styret har mulighet til å sørge for at fellesutgiftene betales av alle.

Forslag 8.B Parkslirekne
Forslag fra Hanna Vickers, Granebakken 28

Det har blitt observert planen parkslirekne i grenda. Dette er en svartelistet plante som er uønsket i Norge og den kan spre seg raskt. Parkslirekne har karakteristiske bambuslignende stengler og rask produsere nye skudd om våren. Hvis noen er i tvil, kan jeg gjerne komme og sjekke - send mail til hrvickers@yahoo.com.



Hvis den oppdages, er det viktig at man IKKE prøve å grave den opp/ klippe den selv, fordi hver liten bit kan bli en ny plante og sprer seg ende raskere. Det bør meldes til Oslo kommune her med lokasjonen og bilder under «problematiske fremmede arter», «park-, hybrid- og kjempeslirekne»: https://bymelding.no/innmelding/kategori

Fint å legge det til dette felles Google kartet også, så at vi kan alle holde oversikt sammen: Parkslirekne/ Japanese knotweed · Hannah
https://maps.app.goo.gl/Sg1HVJXpW2oSm7Ha8?g_st=i

Jeg fikk beskjed fra kommunen at de behandler ikke planter i private hager, men synes det er fortsatt viktig å melde inn planter både i felles og private områder for kartleggings skyld (og kan kanskje argumentere å få hjelp hvis vi har bevis at den har spredt fra område de har ansvar for). For private hager må vi få hjelp fra anleggsgartner og søke på tillatelse fra Mattilsynet for dem å bruke glyfosulfat, en plantevernmiddel som brukes for å bekjempe parkslirekne. Jeg foreslå at vi søker på tillatelse som en gruppe for å spare tid og penger. Vi må sende e-post til postmottak@mattilsynet.no og beskriver hvor og hvordan vi vil bruke middel, hvem skal bruke den og hvorfor vi kan ikke behandle det på andre måte. Jeg fikk beskjed at det pleier å ta 3-6 uker å få svar.

Det er mye dårlig, skummel og feil informasjon på nett om hvordan å bli kvitt av parkslirekne.. men her er god råd fra
Statsforvalteren: https://www.statsforvalteren.no/vestfold-og-telemark/miljo-og-klima/naturmangfold/fremmede-artet--enkelt-forklart/parkslirekne2/

Hvis noen har spørsmål bare ta kontakt.

Forslag til vedtak:
Det oppfordres til å undersøke egne hager om det finnes parkslirekne der og i tilfelle ta kontakt med Hannah Vickers eller styret innen 1. juni. Da kan styret bidra med en fells søknad for fjerning.

9. BUDSJETT, KONTINGENT OG STYREHONORAR

Budsjett
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. Budsjettet kan bli endret basert på forslagene under sak 8.

Kontingent

Velforeningskontingenten for 2024 var satt til kr 4700,-.

Med 2,2% årlig prisstigning vil det bli 4803 kr i velforeningskontingent i 2025

Forslag til vedtak:
Velforeningskontingenten for 2025 settes til kr 4 800.

Styrehonorar
Etter vedtektene er det valgkomiteen som foreslår endring i styrehonoraret, og det skal i utgangspunktet justeres årlig etter konsumprisindeksen.

Tolvmånedersendringen for konsumprisindeksen er av SSB oppgitt til 2,2 % fra desember 2023 til desember 2024. Honoraret i 2024 var satt til kr 210 000 og indeksjustert økning etter vedtektene ville gitt et styrehonorar på 214 620 kroner. Styret foreslår at styrehonoraret økes til 214 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 214 000

Vedtekter for Mortensrudgrenda Velforening

Endret siste gang ved ordinær Generalforsamling nr. 31, 21.3.2018.

§ 1. MEDLEMSKAP

Medlemskap i Mortensrudgrenda Velforening er obligatorisk for alle som er eiere av eiendommer med gårds- og bruksnummer f.o.m Gnr. 180 Bnr.65 t.o.m Gnr.180 Bnr. 387, og er hjemlet i salgskontrakt for den enkelte eiendom. Ved salg plikter selger å informere kjøper om medlemsplikten., samt gi melding til velforeningens styre om ny eier.Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel i eiendommen er å anse som medlem av velforeningen, og er ansvarlig for de forpliktelser som på lovlig måte pålegges medlemmene

§ 2. FORMÅL

Formålet med velforeningen er å ha et felles organ til å ta seg av medlemmenes interesser overfor kommunale og statlige organer, og de forpliktelser som påhviler vedlikehold og drift av fellesanlegg som ikke ligger under det enkelte lags ansvarsområde. Herunder inngår også forvaltning og utvikling av fellesskapets kabelanlegg.

Foreningen bør videre ta opp og forestå saker av felles interesse for områdene, arbeide for å skape et godt bomiljø og drive aktiv informasjon overfor medlemmene.

§ 3. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. På generalforsamlingen har hver eier 1 stemme. Eies eiendom av flere i fellesskap, må disse bli enige seg i mellom hvem som skal representere eiendommen på generalforsamlingen og avgi stemme der. Et medlem kan avgi stemme for et annet medlem mot å fremlegge skriftlig fullmakt. Ingen kan avgi flere enn 2 stemmer. Alle saker avgjøres med simpelt flertall med de unntak som fremgår av paragraf 8 og 9. I tilfelle av stemmelikhet anses saken som ikke vedtatt. Ved stemmelikhet i valg foretas ny avstemming. Blir det stemmelikhet også ved omvalget, avgjøres dette valget ved loddtrekning.

Det kan ikke avholdes generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i grunnskolens ordinære ferier.

§ 4 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes innen 1. april hvert år. Generalforsamlingen innkalles med minst 2 ukers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunkt for generalforsamlingen senest 6 uker før møtet skal holdes, med beskjed om at forslag som medlemmene ønsker behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig innen 4 uker før møtedato. Dagsorden sammen med sakspapirer sendes ut til medlemmene senest 14 dager før møtet.

Møtet ledes av dirigent valgt av generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg av:

a. Leder med funksjonstid 2 år.
b. 4 styremedlemmer med funksjonstid 2 år.
c. 1 varamedlem med funksjonstid 2 år.
d. Valgkomite på 3 medlemmer med funksjonstid 2 år.
e. Revisor med funksjonstid 2 år.

8. Andre saker som spesielt er nevnt i innkallingen
9. Budsjett, kontingent og styrehonorarer:

– Budsjett for kommende driftsår (regnskapsår følger kalenderår).
– Fastsette medlemskontingent for kommende driftsår.
– Fastsette Styrehonorar. Utgangspunktet er at brutto honorar indeksreguleres årlig med KPI- indeksen.
– Fastsette saldert budsjett for kommende driftsår.

For å sikre best mulig kontinuitet i styret, skal det være henholdsvis 2 og 2 styremedlemmer på valg ved hver ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen bør under sitt arbeid, tilstrebe at styrets sammensetning så vidt mulig, representerer alle feltene i Mortensrudgrenda.

§5 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styrets leder, 2 av styrets 6 styremedlemmer, revisor eller minst en tiendepart av medlemmene krever det. Innkalling skjer med minst 1 ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen. På ekstraordinær generalforsamling behandles bare de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 6 STYRET

Styret består av 5 medlemmer. Lederen velges av generalforsamlingen ved direkte valg. For øvrig konstituerer styret seg selv med sekretær og styremedlemmer.
Styret oppretter bankforbindelse.
Mellom generalforsamlingene forestår styret den daglige drift i samsvar med vedtekter, budsjett og vedtak i generalforsamlingen. Styremøter holdes så ofte lederen eller 2 av styrets 5 medlemmer finner behov for det. Innkallingen er lederen ansvarlig for. Styrets avgjørelser fattes med simpelt flertall.
Varamedlem har møterett til alle styremøter, og varamedlem har stemmerett dersom et styremedlem er fraværende.
Styret kan ikke forplikte foreningen utover det vedtatte budsjett. Styret kan sette ned underkomiteer etter behov. Styret plikter å rådføre seg med de funksjonshemmedes utvalg i spørsmål som gjelder områdets fysiske utforming. Det skal føres protokoll fra alle styremøter. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer av styret er til stede og er enige i vedtaket.

§ 7 MEDLEMSKONTINGENT

Styret skal foreslå for Generalforsamlingen en medlemskontingent pr. eier som betales forskuddsvis. Innbetalt medlemskontingent vil ikke bli tilbakebetalt ved flytting, men bli godskrevet ny eier.
Velforeningen kan ikke forplikte det enkelte medlem ut over den fastsatte medlemskontingenten.
Medlemmer som velges til leder, som medlem eller som varamedlem til styret, fritas for betaling av fastsatt medlemskontingent for den perioden de er valgte deltakere i styret. Forutsetningen er at de møter på minst 60 % av alle ordinære styremøter i perioden. Oppmøte skal noteres i protokollen fra styremøtene.

§ 8 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter kan bare endres med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av de avgitte stemmer på ordinær generalforsamling.

§ 9 OPPLØSNING AV FORENINGEN

Velforeningen kan ikke oppløses uten Oslo kommunes godkjenning.
Dersom kommunens samtykke foreligger, kan oppløsning skje med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av avgitte stemmer på to etterfølgende generalforsamlinger. Den ene av disse generalforsamlingene må være en ordinær generalforsamling.
Disse generalforsamlingene kan ikke holdes med kortere mellomrom enn tre (3) måneder.

§ 10 FOND

Velforeningen har 2 fond, a)Fond snøbrøyting, b) Fond Mortensrudgrenda fripark.

§ 10.1 FORMÅL

Fondene er etablert for å redusere risikoen for uforutsette nødvendige ekstraordinære kontingentøkninger og for å kunne gjennomføre tiltak i grenda som av økonomiske eller andre forhold ellers ville være vanskelig å få gjennomført.

§ 10.2 SNØBRØYTING

Fondet kan tilføre driften midler de år snøbrøytingskostandene går vesentlig ut over det budsjetterte og det ikke er forsvarlig dekning i driftsmidler.
Fondet kan tilføres midler gjennom vedtak på velforeningens generalforsamling.
Styret avgjør i hvilke tilfeller og i hvilken størrelsesorden fondet skal benyttes.

§ 11 KABELANLEGG

For å være knyttet til velforeningens kabelanlegg, må velforeningens kontingent være betalt.

§ 12 EIERSKIFTE

Eierskifte skal varsles styreleder og regnskapsfører, ny eiers adresse skal legges ved. Gammel eier oppfordres til å informere om ny adresse. Ved eierskifte skal selgende medlem legge ved følgende dokumentasjon: Mortensrudgrenda vedtekter, protokoll fra siste Generalforsamling, siste års regnskap og gjeldende års budsjett. Velforeningskontingenten og kabelanleggsavgift avregnes mellom ny og gammel eier.

§ 13 LÅN AV DEN STORE LEKEPLASSEN

Organisert bruk av lekeplassen skal avtalens med styreleder. Styreleder har fullmakt til å godta eller forby enhver forespørsel. Med organisert bruk, menes f.eks gjennomføring av bursdagsfeiringer og skoleavslutninger. Det er ikke anledning til å benytte noe del av lekeplassen til fast organisert trening, så som fotballtrening eller skøytetrening.

§14 PARKERINGSFORBUD

Parkering på velforeningens fellesarealer er forbudt. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

Valgkomiteen skal i henhold til vedtektene § 4 og denne instruks:

1. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnever selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles velforeningens styre.
2. Komiteen skal vurdere eventuelle behov for endringer i styrehonorarene.
3. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer, samt eventuelle forslag til endrede styrehonorarer skal gjøres kjent for generalforsamlingen senest 14 dager før det årlige møtet som følge av Mortensrudgrenda Velforenings vedtekter § 4 – sakspapirer til generalforsamlingen.

FULLMAKT

Eier av bolig gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Å møte på generalforsamlingen 2025 i Mortensrudgrenda velforening.

Adresse til bolig: _____

_____

Dato Eiers underskrift

MORTENSRUD-
GRENDA
VELFORENING

INNKALLING
ÅRSBERETNING
REGNSKAP

39. ordinære generalforsamling 2024

39. ordinære Generalforsamling 2024

Innkalling til den 39. ordinære generalforsamling i Mortensrudgrenda velforening 2024.

Generalforsamlingen avholdes 13. mars kl 18:30 i menighetshuset ved Mortensrud Kirke

Til behandling foreligger;

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å underskrive protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg
    a. Valg av styreleder for 2 år
    b. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
    c. Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
    d. Valg av valgkomite
8. Forslag
    a. Kunstgress på lekeplassen
    b. Trær på lekeplassen
    c. Vaktavtale
9. Budsjett, kontingent og styrehonorar

Til orientering er dette lagt ved innkallingen. Disse punktene er ikke til behandling på generalforsamlingen, men er inkludert for opplysning og informasjon:

1. Vedtekter

Generell informasjon om Mortensrudgrenda var tidligere inkludert i heftet. Dette er nå å finne på nettsiden www.mortensrudgrenda.no, det samme gjelder protokoll fra forrige generalforsamling.

Oslo, 28. februar 2024
Styret i Mortensrudgrenda Velforening

Helge Rege Gårdsvoll (leder)
Lotte Baksaas (medlem), Irfan Akram (medlem), Pauline Hagman (medlem) og Randi Buckley (medlem), Mohamed Bouzakraft (vara)

5. ÅRSBERETNING FOR 2023

INNLEDNING

Kjære beboer i Mortensrudgrenda. Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder velforeningens årsberetning, regnskap, budsjett og forslag. I dette heftet finner du også generelle opplysninger om å bo i grenda. Ved å lese heftet og å delta på årets generalforsamling viser du interesse og ansvar for grenda vår. Generalforsamlingen er det høyeste organet i velforeningen, og styret står for den daglige drift i tråd med det som vedtas her om lekeplassen, brøyting og fibernettet. På generalforsamlingen har du anledning til å bli hørt, delta i diskusjoner, påvirke utviklingen i grenda og velge det styret som skal forvalte vårt felles bomiljø i det kommende året.

STYRET

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt følgende sammensetning:

Leder	Helge Rege Gårdsvoll
Medlem	Randi Buckley
Medlem	Lotte Baksaas (frem til oktober 2023)
Medlem	Pauline Hagman
Medlem	Irfan Akram
Varamedlem	Mohamed Bouzakraft

Lotte Baksaas gikk ut av styret høsten 2023 siden hun flyttet fra Mortensrudgrenda.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden hatt flere styremøter. Enkelte saker drøftet også i en meldingstråd vi har uten egen styrebehandling. Styret har fulgt opp vedtakene fra generalforsamlingen i 2023.

Arrangementer
I 2023 ble det avholdt dugnad, grendefest og julegrantenning. Sykkeldagen ble ikke avholdt siden fiberarbeidene ikke var ferdige. Vi er glade for godt oppmøte på arrangementene våre. Et høydepunkt var grendefesten i juni med mange deltagere og veldig godt vær.

Lekeplassinspeksjon og vedlikehold
Vi har inngått en avtale med Aktiv Areal som gjennomfører årlig lekeplassinspeksjon. Vi har også i 2023 gjennomført en inspeksjon og har rettet opp anmerkningene.

Utbygging på felt 16 (området mellom Jettegryta Barnehage og Mortensrudveien, sør for Mortensrudgrenda)
Styret har fulgt prosessen videre for felt 16 via kommunens hjemmesider. Det kom i 2023 bekymringer fra Politiet om planene og dette fulgte velforeningen opp med å tipse Aftenposten for å sette lys på de utfordringene det ble pekt på.

Økonomi
Årsresultatet for 2024 viser et underskudd på ca 60 000 kroner, mot et budsjettert resultat på 0 kroner. Det største avviket (44 854 kr) er på vintervedlikehold grunnet behov for flytting

av snø allerede i desember og dyr grusfeiing. Det ble gjort tømming av sandfang på lekeplassen etter at nedbørsmengdene på høsten viste behov for dette, derfor ble det brukt 11 406 mer på oppgradering av fellesområder enn budsjettert. Grendefesten ble billigere enn budsjettert fordi vi ikke behøvde leie inn telt. Elektronisk fakturering ble dyrere fordi vi sendte faktura for både Telia og OBOS nett.

Det ble i 2019 mulig å betale faktura fra velforeningen med eFaktura. Det oppfordres sterkt til at alle opprettet eFakturaavtale for å redusere utgiftene for fakturering for velforeningen, og siden dette er en praktisk måte å betale regningene på. Det har blitt gjort arbeid med å samle inn epostadresser fra alle beboere for å få til dette. Etter denne overgangen har Velforeningens utestående fordringer fra beboerne blitt betraktelig redusert.

Fiber
Det ble i 2023 installert fiber fra OBOS OpenNet etter vedtak på generalforsamlingen. Dette hadde oppstart fra november og vi har nå en bindingstid på 5 år hos OBOS. Vi takker for tålmodigheten fra beboerne i oppstarten, og har også tydelig kommunisert til OBOS at de som har problemer må få rettet dette så det nye nettet leverer stabile signaler til alle.

Det gjenstår noe arbeid etter installasjonen. Det er å reparere gatelys de steder der fiberfresingen kuttet strømkabler og noe asfaltarbeider. I enkelte gater er asfalten gammel så det vil bli gitt tilbud på reasfaltering siden dette gir best resultat. Styret vil også kartlegge hvilke kabelskap som kan demonteres rundt om i grenda siden vi ikke bruker det gamle nettet lengre.

Digital kommunikasjon
Vi har nå som standard digital kommunikasjon. 195 personer har meldt seg på nyhetsbrev via mortensrudgrenda.no, og tre beboere har bedt om å få informasjon på papir, og totalt syv ønsker innkalling til generalforsamling på papir. Dette betyr at minst 90 beboere ikke abonnerer på nyhetsbrev og ikke ber om informasjon på papir. Styret anser dette som beboernes ansvar og har gitt beskjed gjentatte ganger.

Snøbrøyting
Vinteren 2023/2024 har hatt uvanlig store mengder med snø og det er utført ekstra snøfjerning og annet arbeid. Dette har allerede gitt ekstrakostnader utover et normalår. Sytret har hatt løpende dialog med leverandør for å gjøre nødvendige grep, samtidig som det er ønsket å kontrollere kostnadene. Derfor er det noen steder blitt liggende mer snø enn vanlig for eksempel på parkeringsplasser.

Parkering og trafikksikkerhet
Trafikksikkerhet er et gjentagende tema på vår Facebook-side, og vi oppfordrer bilister til å holde fartsgrensen og parkere hensynsfullt.

Vi følger blant annet nøye med på situasjonen med lastebiler som parkerer slik at det blir uoversiktlig, og har hatt kontakt med Bymiljøetaten om problemet. Vi oppfordrer alle til å benytte Bymiljøetatens døgnåpne vakttelefon ved slike tilfeller. Styret har ingen myndighet angående parkering og trafikksikkerhet på offentlig eller privat vei og oppfordrer beboere til å kjøre og parkere hensynsfullt. Ved ønske om endringer på kommunal vei eller feilparkeringer er Bymiljøetaten de som bør kontaktes.

Det har i 2024 blitt parkeringsforbud langs deler av Olasrudveien. Styret har fulgt opp Oslo Kommune for å unngå dette, da det setter mer press på de interne veiene våre. Dessverre ønsker ikke Oslo kommune å revurdere sitt vedtak.

HJEMMESIDE

Velforeningen har egen hjemmeside **www.mortensrudgrenda.no.** Her finnes informasjon knyttet til velforeningens aktiviteter og nyttig informasjon for huseiere og beboere i grenda.

Sosiale medier

Vi anbefaler alle medlemmer å være med i Facebookgruppen "Mortensrudgrenda Velforening". Styret gjør oppmerksom på at ikke alle medlemmene av denne gruppen, er medlem i velforeningen. Styret bruker Facebookgruppen til å komme med informasjon og påminnelser, men all viktig informasjon legges også på hjemmesiden. Medlemskap på Facebooksiden er ment for de som bor i grenda og de godkjennes av styret basert på svar på noen spørsmål. Vi oppfordrer til en hyggelig tone mellom beboerne på Facebooksiden.

KONTINGENT

Kontingenten fastsettes på velforeningens årlige generalforsamling og er beregnet ut fra de oppgaver vi i fellesskap ønsker å få løst. Hva vi i fellesskap ønsker, fremkommer ideelt sett som innspill og kommentarer på generalforsamlinger og lagledermøter. Kontingentens størrelse er satt så lav som mulig uten å forspille fremtidig forvaltning av felles eiendommer og arealer. Hva denne kontingenten dekker, fremkommer best av budsjett og årsregnskap som følger med denne innkallingen.

For 2023 var kontingenten kr 4 400,-.

Alle huseiere er obligatorisk medlem av Mortensrudgrenda velforening.

Det er selger og megler som har ansvaret for å formidle denne medlemsplikten.

Det pliktige medlemskapet i velforeningen følger av de kjøpekontraktene for området/hustomtene våre med Oslo Kommune på 80-tallet. Velforeningen skal drifte og ivareta vårt felleseie av fellesarealene og felleseie av infrastruktur, gangveier, lekeplasser, brøyting, kabelanlegg og annet. Dette fremkommer av skjøtene som tilhører eiendommene og skal fremgå av kjøpekontrakter og prospekter.

6. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Driftsinntekter

Konto nr.	Konto navn	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Budsjett 2024
3011	Velkontigent	1 236 400,00	1 236 400,00	1 320 700,00
3111	Inntekter Bredbånd	1 653 000,00	1 461 900,00	864 000,00
3015	Inntekt asfaltering			
3900	Annen driftsrelatert inntekt		1 295,00	
3901	Påmelding sommerfest		3 900,00	
8050	Annen renteinntekt			
8070	Renteinntekter - kunder			
Sum Driftsinntekter		**2 889 400,00**	**2 703 495,00**	**2 184 700,00**

Driftskostnader

5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	205 000,00	205 000,00	210 000,00
5960	Gaver			
5990	Andre Sosiale kostnader			
5991	Julearrangement	18 000,00	13 772,00	15 000,00
5992	Støtte til organisasjoner			
5993	Fotballdag	2 000,00		
5994	Sykkeldag	3 000,00		3 000,00
5995	Skidag			
5996	Mortensrud Festival	5 000,00		
6100	Fraktkostnader			
6205	Opprusting av fellesomr.	30 000,00	24 242,00	30 000,00
6245	Vinter Vedlikehold + vårfeiing	540 000,00	584 575,00	730 000,00
6246	Sommer Vedlikehold	5 000,00		
6250	Administrasjonskostnader	1 000,00		
6255	Innkassokostnader	2 000,00		
6280	Vakthold	180 500,00	181 150,00	190 000,00
6290	Vaktmestertjeneste	30 000,00	25 115,00	30 000,00
6300	Leie lokaler			
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	4 000,00	4 631,00	5 000,00
6340	Strøm / Veilys / Brakke	18 000,00	18 873,00	19 000,00
6360	Utgifter Fellesarealer	-	41 407,00	
6370	Dugnadsutgifter	8 000,00	7 730,00	8 000,00
6371	Dugnadstrekning	4 400,00	4 400,00	4 700,00
6440	Leie postboks	1 370,00	1 370,00	1 466,00
6500	Data / EDB Kostnader		5 471,00	6 000,00
6510	Velforbundetskontigent	3 480,00	3 480,00	3 768,00
6540	Inventar	5 000,00		5 000,00
6561	E-Fakturering / Vipps	3 500,00	8 610,00	6 000,00
6620	Reperasjoner og vedlikehold utstyr	5 000,00		
6700	Regnskapshonorar	78 000,00	78 000,00	82 000,00
6800	Kontorrekvisita		3 099,00	2 000,00
6820	Trykksaker	15 000,00	11 563,00	-
6901	Avgift Bredbånd	1 653 000,00	1 492 864,00	864 000,00
6905	Telefon	3 200,00	2 985,00	3 200,00
6910	Nettsiden	1 500,00	1 353,00	1 500,00
6940	Porto			
7040	Forsikringspremier	5 000,00	5 414,00	5 700,00
7100	Bilgodtgjørelse			
7105	Øreavrunding			
7710	Generalforsamling	2 300,00	4 000,00	4 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	6 500,00	7 703,00	6 000,00
	Grendefest	50 000,00	19 070,00	50 000,00
7830	Tap på fordringer		1 900,00	
6010	Avskrivninger	650,00	7 632,00	7 632,00
8160	Purregebyr-leverendær			
	Sum Driftskostnader	**2 889 400,00**	**2 765 409,00**	**2 292 966,00**
	Sum Driftsresultat	**-**	**- 61 914**	**- 108 266**
8050	Annen renteinntekt		2 301,00	
8151	Rentekostnader / inkassoinnkreving		1 109,00	
	Netto finansresultat		**1 192,00**	
	Årsresultat		**- 60 722**	

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Eiendeler og omløpsmidler

Anleggmidler		2023	2022	2021
1 201	Snøfres	17 807	25 439	
	Sum anleggsmidler	**17 807**	**25 439**	
Bankinskudd, Kontanter				
1 510	Fordringer medlemskontingent / bredbånds avgift	119 442	97 849	10 826
1 720	Forkuddsfakturerte faktura	4 671	785 165	662 910
1910	Kontanter	12	12	12
1930	Bankinnskudd 7874.06.42803	839 887	107 006	705 825
1940	Bankinnskudd 5005.66.79038	28	27	27
	Sum omløpmilder	**964 040**	**990 059**	**1 379 600**
Sum Eiendeler		**981 847**	**1 015 498**	**1 379 600**

Egenkapital og gjeld

Annen Egenkapital				
2000	Kapital	-72 960	-72 960	-72 960
2030	Snøryddingsfond	-50 000	-50 000	-50 000
2050	Fri Egenkapital	-878 529	-1 243 786	-1 205 144
2 080	+Underskudd / -Overskudd	60 722	365 256	-38 641
	Sum Annen Egenkapital	**-940 767**	**-1 001 489**	**-1 366 746**
Gjeld				
Annen Kortsiktig Gjeld				
2 180	Andre avsetninger for forplitkesler	-10 235		
2410	Leverandørgjeld	-29 810	-12 264	-4 855
2990	Annen Kortsiktig Gjeld	-1 034	-1 744	-7 999
	Sum Gjeld	**-41 079**	**-14 008**	**-12 854**
Sum Egenkapital og gjeld		**-981 846**	**-1 015 498**	**-1 379 600**

REVISORS BERETNING

Jeg har gått gjennom og kontrollert regnskapet til Mortensrudgrenda Velforening for 2023, inkludert resultatregnskap, balanse, bilag og hovedbok, og har sammenliknet mot budsjettet som ble vedtatt på forrige generalforsamling.

Resultat
Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 60,722.

Avvik fra budsjett
Vintervedlikehold inkludert vårfeiing utgjorde ca 584,000, som er ca 44,000 mer enn budsjettert. For øvrig er det bare mindre avvik mot hva som ble budsjettert på utgifts- og inntektsside.

Økonomisk status
Velforeningen har fortsatt en sunn økonomi, med en buffer som kan
brukes til uforutsette utgifter og fremtidige prosjekter.
Egenkapitalen er kr 940,767 og det er ingen gjeld.
Likviditeten kunne vært bedre – siden det med jevne mellomrom forekommer store utbetalinger, så blir kontantreserven lav innimellom. Laveste innskudd i 2023 var ca 70,000. Dette krever at innbetalingene av kontingent planlegges/tilpasses i forhold.

Konklusjon
Regnskapet er bra ført og godt dokumentert. Det gir etter min mening et riktig bilde av velforeningens disposisjoner og økonomiske stilling pr 31.12.23, og jeg anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne det.

Mortensrudgrenda 25.02.2024
Eivind Grytnes
Valgt revisor Mortensrudgrenda Velforening

7. VALG

Valg
Det skal foretas følgende valg på årets generalforsamling:

a) Styreleder med funksjonstid 2 år
b) 2 styremedlemmer med funksjonstid 2 år
c) Revisor med funksjonstid 2 år
d) 1 person til valgkomite med funksjonstid 2 år

Følgende er er på valg, og dette er valgkomiteens innstilling:

- Styreleder: Helge Rege Gårdsvoll
  Bor i Olasrudveien 91, har bodd i grenda siden 2014. Jobber som Business Intelligence arkitekt i Næringslivets Hovedorganisasjon.

- Medlem: Randi Buckley
  Bor i Granebakken 31, har bodd i grenda siden 2015. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i WergelandApenes.

- Medlem: Jaana Solberg
  Bor i Granebakken 37. Daglig leder i Fursetgruppen

- Revisor: Eivind Grytnes
  Bor i Olasrudveien 122, har bodd i grenda siden 2008. Er siviløkonom og jobber i DNB Markets.

- Valgkomite: Rune Tveit

Følgende er ikke på valg, da de har 1 år igjen av sin periode

- Medlem: Pauline Hagman
  Bor i Granebakken 46, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som daglig leder i ViaVika

- Medlem: Irfan Akram
  Bor i Granebakken 128, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som prosjektleder i Jotunfjell Partner. Har vært vara til styret i Mortensrudgrenda og styremedlem de siste to årene.

- Varamedlem: Mohamed Bouzakraft
  Bor i Gamle Bygdevei 131 og har bodd i grenda siden 2014.

- Valgkomite: Henrik Knutzon

Valgkomiteen: Anna Bistrup, Henrik Knutzon og Rune Tveit

8. FORSLAG

Forslag 8.A: Etablering av kunstgressbane på dagens grusbane
Generalforsamlingen i 2023 vedtok at styret skulle se på muligheter for kunstgress på dagens grusbane. Vi har gjort undersøkelser med entreprenør og foreløpig innhentet ett tilbud for drenering av grusbanen. Dette tilbudet går på å grave opp hele grusbanen i 50 til 70 cm dybde, det etableres to pukkmagasiner ved kummene som vil fungere som avlastningsmagasiner ved større nedbørsmengder og det legges duk frem til disse magasinene fra hele idrettsplassen.

Det er gitt tilbud på dette på like i underkant av 1.1 millioner kroner, med forbehold om at det ikke er fjell under grusen.

Slik drenering må gjøres før kunstress legges. Vi har fått tilbud om en type kunstgress hvor det er mulig, men ikke anbefalt, å legge is på vinteren. Det er kunstgress uten gummigranulat. Kostnaden på dette kunstgresset vil være 625 000 kroner. Så vil det i tillegg komme årlige vedlikeholdskostnader.

Dette gjør at etablering av kunstgress antagelig vil ha en pris på minst 1.7 millioner kroner.

Det er foreløpig ikke undersøkt om vi kan få støtte for legging av kunstgress.

Saken legges frem for drøfting til generalforsamlingen for videre prosess.

Forslag 8.B: Skyggefull lekeplass for de minste
Forslag fra Bente Frøhne, Olasrudveien 36

Den sydligste delen av lekeplassen tilpasset de yngste barna, har etter hvert blitt svært skyggefull og kjølig. Dette da trærne på kollen syd for lekeplassen har vokst seg svært høye. Løvverkerket dekker nesten totalt for sol på denne lekeplassen.

Med begrunnelse i dette, ønsker jeg å fremme forslag for generalforsamlingen at noen av disse trærne bør felles.

Styrets forslag til vedtak; generalforsamlingen gir styret fullmakt til å felle trær eller gjøre andre tiltak for å gi mer lys på den sydligste delen av lekeplassen, men samtidig ivareta lekeplassens grønne preg.

Forslag 8.C: Vaktavtale
Forslag fra styret:

Det har noen ganger tidligere vært fremmet sak om å si opp vaktavtalen vi har med Sikkerhetsgruppen Nordstrand som har to inspeksjoner i døgnet i grenda. Denne koster oss nå 190 000 kroner i året og styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til om vi ønsker å beholde avtalen. Maikollen har tidligere hatt slik avtale men har sagt den opp.

8. Forslag

9. BUDSJETT, KONTINGENT OG STYREHONORAR

Budsjett
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. Budsjettet kan bli endret basert på forslagene under sak 8.

Grunnet mye snø legges det frem et budsjett med et planlagt underskudd. Mortensrudgrenda har et snørydningsfond på 50.000 kroner. Det anbefales å la dette stå og fylle det med mer midler fremover for å dekke ekstra kostnader ved en snørik vinter. Vi ser av vinteren 2023/2024 at fondet er for lite til å dekke en vinter med mye snø.

Kontingent

Velforeningskontingenten for 2023 var satt til kr 4400,-.

Det foreslås å justere kontingenten grunnet generell prisstingning på 5%, og runde dette opp til nærmeste 100 kr for også å dekke noe av de ekstraordinære brøytekostnadene for vinteren 2023/2024.

Forslag til vedtak:
Velforeningskontingenten for 2024 settes til kr 4 700.

Styrehonorar
Etter vedtektene er det valgkomiteen som foreslår endring i styrehonoraret, og det skal i utgangspunktet justeres årlig etter konsumprisindeksen.

Tolvmånedersendringen for konsumprisindeksen er av SSB oppgitt til 4,8 % fra desember 2022 til desember 2023. Honoraret i 2023 var satt til kr 205 000 og indeksjustert økning etter vedtektene ville gitt et styrehonorar på 214 840 kroner. Styret foreslår at styrehonoraret økes til 210 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 210 000

Vedtekter for Mortensrudgrenda Velforening

Endret siste gang ved ordinær Generalforsamling nr. 31, 21.3.2018.

§ 1. MEDLEMSKAP

Medlemskap i Mortensrudgrenda Velforening er obligatorisk for alle som er eiere av eiendommer med gårds- og bruksnummer f.o.m Gnr. 180 Bnr.65 t.o.m Gnr.180 Bnr. 387, og er hjemlet i salgskontrakt for den enkelte eiendom. Ved salg plikter selger å informere kjøper om medlemsplikten., samt gi melding til velforeningens styre om ny eier.Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel i eiendommen er å anse som medlem av velforeningen, og er ansvarlig for de forpliktelser som på lovlig måte pålegges medlemmene

§ 2. FORMÅL

Formålet med velforeningen er å ha et felles organ til å ta seg av medlemmenes interesser overfor kommunale og statlige organer, og de forpliktelser som påhviler vedlikehold og drift av fellesanlegg som ikke ligger under det enkelte lags ansvarsområde. Herunder inngår også forvaltning og utvikling av fellesskapets kabelanlegg.

Foreningen bør videre ta opp og forestå saker av felles interesse for områdene, arbeide for å skape et godt bomiljø og drive aktiv informasjon overfor medlemmene.

§ 3. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. På generalforsamlingen har hver eier 1 stemme. Eies eiendom av flere i fellesskap, må disse bli enige seg i mellom hvem som skal representere eiendommen på generalforsamlingen og avgi stemme der. Et medlem kan avgi stemme for et annet medlem mot å fremlegge skriftlig fullmakt. Ingen kan avgi flere enn 2 stemmer. Alle saker avgjøres med simpelt flertall med de unntak som fremgår av paragraf 8 og 9. I tilfelle av stemmelikhet anses saken som ikke vedtatt. Ved stemmelikhet i valg foretas ny avstemming. Blir det stemmelikhet også ved omvalget, avgjøres dette valget ved loddtrekning.
Det kan ikke avholdes generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i grunnskolens ordinære ferier.

§ 4 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes innen 1. april hvert år. Generalforsamlingen innkalles med minst 2 ukers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunkt for generalforsamlingen senest 6 uker før møtet skal holdes, med beskjed om at forslag som medlemmene ønsker behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig innen 4 uker før møtedato. Dagsorden sammen med sakspapirer sendes ut til medlemmene senest 14 dager før møtet.

Møtet ledes av dirigent valgt av generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg av:

a. Leder med funksjonstid 2 år.
b. 4 styremedlemmer med funksjonstid 2 år.
c. 1 varamedlem med funksjonstid 2 år.
d. Valgkomite på 3 medlemmer med funksjonstid 2 år.
e. Revisor med funksjonstid 2 år.

8. Andre saker som spesielt er nevnt i innkallingen
9. Budsjett, kontingent og styrehonorarer:

– Budsjett for kommende driftsår (regnskapsår følger kalenderår).
– Fastsette medlemskontingent for kommende driftsår.
– Fastsette Styrehonorar. Utgangspunktet er at brutto honorar indeksreguleres årlig med KPI- indeksen.
– Fastsette saldert budsjett for kommende driftsår.

For å sikre best mulig kontinuitet i styret, skal det være henholdsvis 2 og 2 styremedlemmer på valg ved hver ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen bør under sitt arbeid, tilstrebe at styrets sammensetning så vidt mulig, representerer alle feltene i Mortensrudgrenda.

§5 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styrets leder, 2 av styrets 6 styremedlemmer, revisor eller minst en tiendepart av medlemmene krever det. Innkalling skjer med minst 1 ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen. På ekstraordinær generalforsamling behandles bare de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 6 STYRET

Styret består av 5 medlemmer. Lederen velges av generalforsamlingen ved direkte valg. For øvrig konstituerer styret seg selv med sekretær og styremedlemmer.

Styret oppretter bankforbindelse.

Mellom generalforsamlingene forestår styret den daglige drift i samsvar med vedtekter, budsjett og vedtak i generalforsamlingen. Styremøter holdes så ofte lederen eller 2 av styrets 5 medlemmer finner behov for det. Innkallingen er lederen ansvarlig for. Styrets avgjørelser fattes med simpelt flertall.

Varamedlem har møterett til alle styremøter, og varamedlem har stemmerett dersom et styremedlem er fraværende.

Styret kan ikke forplikte foreningen utover det vedtatte budsjett. Styret kan sette ned underkomiteer etter behov. Styret plikter å rådføre seg med de funksjonshemmedes utvalg i spørsmål som gjelder områdets fysiske utforming. Det skal føres protokoll fra alle styremøter. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer av styret er til stede og er enige i vedtaket.

§ 7 MEDLEMSKONTINGENT

Styret skal foreslå for Generalforsamlingen en medlemskontingent pr. eier som betales forskuddsvis. Innbetalt medlemskontingent vil ikke bli tilbakebetalt ved flytting, men bli godskrevet ny eier.

Velforeningen kan ikke forplikte det enkelte medlem ut over den fastsatte medlemskontingenten.

Medlemmer som velges til leder, som medlem eller som varamedlem til styret, fritas for betaling av fastsatt medlemskontingent for den perioden de er valgte deltakere i styret. Forutsetningen er at de møter på minst 60 % av alle ordinære styremøter i perioden. Oppmøte skal noteres i protokollen fra styremøtene.

§ 8 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter kan bare endres med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av de avgitte stemmer på ordinær generalforsamling.

§ 9 OPPLØSNING AV FORENINGEN

Velforeningen kan ikke oppløses uten Oslo kommunes godkjenning.
Dersom kommunens samtykke foreligger, kan oppløsning skje med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av avgitte stemmer på to etterfølgende generalforsamlinger. Den ene av disse generalforsamlingene må være en ordinær generalforsamling.
Disse generalforsamlingene kan ikke holdes med kortere mellomrom enn tre (3) måneder.

§ 10 FOND

Velforeningen har 2 fond, a)Fond snøbrøyting, b) Fond Mortensrudgrenda fripark.

§ 10.1 FORMÅL

Fondene er etablert for å redusere risikoen for uforutsette nødvendige ekstraordinære kontingentøkninger og for å kunne gjennomføre tiltak i grenda som av økonomiske eller andre forhold ellers ville være vanskelig å få gjennomført.

§ 10.2 SNØBRØYTING

Fondet kan tilføre driften midler de år snøbrøytingskostandene går vesentlig ut over det budsjetterte og det ikke er forsvarlig dekning i driftsmidler.
Fondet kan tilføres midler gjennom vedtak på velforeningens generalforsamling.
Styret avgjør i hvilke tilfeller og i hvilken størrelsesorden fondet skal benyttes.

§ 11 KABELANLEGG

For å være knyttet til velforeningens kabelanlegg, må velforeningens kontingent være betalt.

§ 12 EIERSKIFTE

Eierskifte skal varsles styreleder og regnskapsfører, ny eiers adresse skal legges ved. Gammel eier oppfordres til å informere om ny adresse. Ved eierskifte skal selgende medlem legge ved følgende dokumentasjon: Mortensrudgrenda vedtekter, protokoll fra siste Generalforsamling, siste års regnskap og gjeldende års budsjett. Velforeningskontingenten og kabelanleggsavgift avregnes mellom ny og gammel eier.

§ 13 LÅN AV DEN STORE LEKEPLASSEN

Organisert bruk av lekeplassen skal avtalens med styreleder. Styreleder har fullmakt til å godta eller forby enhver forespørsel. Med organisert bruk, menes f.eks gjennomføring av bursdagsfeiringer og skoleavslutninger. Det er ikke anledning til å benytte noe del av lekeplassen til fast organisert trening, så som fotballtrening eller skøytetrening.

§14 PARKERINGSFORBUD

Parkering på velforeningens fellesarealer er forbudt. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

Valgkomiteen skal i henhold til vedtektene § 4 og denne instruks:

1. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnever selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles velforeningens styre.
2. Komiteen skal vurdere eventuelle behov for endringer i styrehonorarene.
3. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer, samt eventuelle forslag til endrede styrehonorarer skal gjøres kjent for generalforsamlingen senest 14 dager før det årlige møtet som følge av Mortensrudgrenda Velforenings vedtekter § 4 – sakspapirer til generalforsamlingen.

FULLMAKT

Eier av bolig gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Å møte på generalforsamlingen 2023 i Mortensrudgrenda velforening.

Adresse til bolig: _____

_____

Dato Eiers underskrift

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

PROTOKOLL FRA DEN 39. GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Mortensrudgrenda Velforening ble avholdt onsdag 13. mars 2024 kl. 18.30 i menighetshuset ved Mortensrud Kirke

Fremmøtte: 52
Fullmakter: 2

REFERAT

1. VALG AV DIRIGENT

Helge Rege Gårdsvoll ble enstemmig valgt.

2. GODKJENNING AV INNKALLING

Innkalling ble godkjent.

(Det kom et forslag om å si opp vaktavtale før fristen, men dette gikk i spammappe i e-post. Siden styret hadde forslag på samme sak fikk dette ingen praktisk betydning)

3. VALG AV REFERENT

Irfan Akram ble enstemmig valgt

4. VALG AV 2 REPRESENTANTER TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN

- Beate Torset
- Stian Helle

5. ÅRSBERETNING FRA STYRET

Generelle kommentarer:

- *Info om styret og endringer. Lotte gikk ut av styret da hun flyttet.*
- *Grendefesten vel gjennomført og vil gjentas i 2024.*
- *Lekeplassen kontrolleres av sertifisert selskap årlig*

- *Utbygging av felt 16 følges opp vedrørende planer og våre synspunkter.*

Kommentarer fra styret:

- *Det ble budsjettert et underskudd på 0 og resultatet er underskudd på ca 60.000*
  - *Grendefesten ble billigere enn antatt*
  - *Snørydding ble dyrere*
- *Fiber og ustabilt nettverk følges opp med Obos fortløpende*
  - *Herunder gjenværende arbeider etter gjennomført installasjon. Asfalt mm. Dette blir fulgt opp tidlig på våren*
  - *Kommentar fra publikum: hvordan tar vi dette ustabile nettet videre? Her har styret hatt kontakt med Obos og vil fortsette med det. Beboere med problemer må varsle OBOS.*
- *Har gått over til digital info og styret oppfordrer alle til å melde seg på nyhetsbrev via hjemmesiden.*
- *Økte kostnader knyttet til frakt av snømengdene i 2023.*
  - *Snørydningsfondet er på 50.000 bør fylles opp mer fremover*
  - *Kommentar: Hvordan skal vi melde inn krav som er knyttet til ødeleggelser av brøyting? Styret følger opp*
  - *Kommentar: Ødeleggelser av lekeplass og forsikring.*

- *Styret har henvendt seg til BYM vedrørende parkeringsforbud i Olasrudveien, men forbudet opprettholdes og vanskelig å få revurdert.*

Vedtak: **Årsberetning er godkjent**

6. REGNSKAP MED REVISORS BERETNING

- *Regnskapet gikk TNOK -60*
- *Utestående fordringer i sameiet følges opp, enkelte saker er i prosess hos forliksrådet.*
- *Revisor bekrefter god styring av økonomien med sunn god økonomi*
  - *Bemerkning fra revisor: Likviditeten kunne vært litt bedre mtp store engangs kostnader.*

Vedtak: **Regnskapet er godkjent**

7. VALG

A) VALG AV STYRELEDER 2 ÅR

Helge Rege Gårdsvoll

B) VALG AV 2 STYREMELDEMMER 2 ÅR

Randi Buckley
Jaana Sandberg

Pauline Hagman og Irfan Akram var ikke på valg, det var heller ikke Mohamed Bouzakraft som er vara.

C) VALG AV REVISOR 2 ÅR

Eivind Grytnes

D) VALG AV VALGKOMITE

Rune Tveit
Henrik Knutson

8. FORSLAG

A) ETABLERING AV KUNSTGRESSBANE DAGENS GRUSBANE & DRENERING

Drenering

- Gjennomgang av prosjektet
- Pris på MNOK 1,1

Kunstgress

- Gjennomgang av prosjekt
- Pris på TNOK 600
  - *2 Kommentar fra fremmøtte: Minst mulig bruk av midler, men god grus og at det skal være mulig å legge isbane.*
  - *Må ha isbane på vinteren.*

Vedtak: Mortensrudgrenda Velforening går ikke videre med planer om kunstgress på lekeplassen, men styret kan se på tiltak for å forbedre dagens grusbane.

B) SKYGGEFULL LEKEPLASS FOR DE MINSTE

Generelle kommentarer:

- *Skyggefull og kjølig og ønske om å kutte trær.*
- *Vurderer å felle enkelte trær som bedrer situasjonen.*

Vedtak: Styret får fullmakt til å felle noen trær for å bedre lysforholdene.

C) VAKTAVTALE

Forslag til vedtak:. Terminere avtalen med Sikkerhetsgruppen.

Generelle kommentarer:

- *Avtalen koster TNOK 190*
- *Hvor stor verdi har denne avtalen mtp tryggheten i grenda.*
- *Forslag: TNOK 50 går til snøfondet om avtalen avvikles.*
- *Kommentar fra fremmøtte: formuleringen i innkallingen var ikke tydelig nok da den oppfattes fra talerstolen om å avskaffe, VS i innkallingen ber styret at vellet tar stilling til om vi skal terminere avtalen.*
- *Kommentar fra fremmøtte: Be vekterselskapet gå på ettermiddag/kveld.*

Vedtak: Terminere kontrakt: 25
Fortsette kontrakt: 18
Blankt: 10

Styret sier opp avtalen.

9. BUDSJETT, KONTINGENT OG STYREHONORAR

Forslag til vedtak: Velforeningskontingenten for 2024 kr 4700 kroner
Vedtak: Enstemmig godkjent

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 210.000
Vedtak: Enstemmig godkjent

Vedtak: Budsjettet for 2024 godkjennes
Enstemmig godkjent.

Protokollunderskriverne har signert protokollen via elektronisk bekreftelse.

Oslo

Utskriftsdato: 12.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-180/167 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Granebakken 39 1284 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 29 392,01
Fakturamottaker:	Brevik Kristiane Eline Granebakken 39 1284 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 167,00
Eiernavn:	Brevik Kristiane Eline	Totalt	NOK 31 559,01

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**7 854,63**	**0,00**	25030000051378041	11471559	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**7 854,63**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 167,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	18 894,12
Totale avgifter	**31 559,01**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
07.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ERIK VIFLAT
Sørakervegen 15 H0101
2860 HOV

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 180 Bnr 167 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Granebakken 39, 1284 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 007 948
Som sekundærbolig:	kr 8 031 792

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gårds nr.) (Adresse)	180/1 Klemetsrud, felt E-19 hus 5	Journalnr.	85/561
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert	5.2.85
Byggherre	Terje Iversen/Brit Skrøvseth, Ammerudgrenda 168, 0960 Oslo 9		
Anmelder	Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 Oslo 5		

OHO/BH

Oslo, den 18. februar 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 14.2.85 på kartet.

Byggesaken behandles etter byggeforskriftene av 1.8.1969, med endringer sist av 7.10.83.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Vinduer må utføres slik at de kan pusses førefritt.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser kan ikke godkjennes.

Rom i 2. etasje mrk. soverom må ha vindu som tilfredsstiller kravene i byggeforskrrftenes kap. 55:525 for rømningsvei.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrengoppfylling utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon må være godkjent av bygningskontrollen (eventuelt tilleggs-melding) på forhånd.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Den del av taket som kommer nabohuset nærmere enn 8 m, der det er krevet B 30 vegg, må utføres som B 30.

Fortsettes

B 17 A R.A.-

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
180/1 Klemetsrud, felt E-19- Hus 5-	85/561	1-

Inngangen til huset er bortgjemt og burde vært fra 1. etasje mot vest eller syd.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B1. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før 3 -års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Trysilhus A/S
Østre Aker vei 31

0581 OSLO 5

5. juli 1985

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/RJ 85/561

Gnr.180, bnr.1, Klemetsrud, felt E-19- Hus 5.
Enebolig
Byggherre: Terje Iversen/Berit Skrøvseth.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.2 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

O. Hanche-Olsen.

endring 200,-

Varmbohus A/S
Østre Aker vei 31

0581 Oslo 5

20. november 1985

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/RJ 85/561

Gnr.180, bnr.1 Klemetsrud, Felt E-19- Hus 5
Enebolig
Byggherre: Terje Iversen/Brit Skrøvseth.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel.nr. 3
approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.2- utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

O. Hanche-Olsen.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Varmbohus A/S
Østre Akervei 31

0581 OSLO 5

Vår ref. Jnr.
OHO/RF 85/561

GNR.180 BNR.1 KLEMETSRUD,FELT E-19 HUS 5
ENEBOLIG
BYGGHERRE: TERJE IVERSEN/BRIT SKRØVSETH

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempel nr. 4 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegning, vårt stempel nr. 3, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 12. november 1987

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Skj. A 17 A Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** 0560 OSLO 5 * 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 17.2.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.180, bnr.167, Granebakken 39, 1284 Oslo 12.

Journalnr. 85/561

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
1.12.1988

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Terje Iversen/Brit Skrøvseth, Granebakken 39, 1284 Oslo 12.

Byggemelder
Varmbohus AS, Østre Aker vei 31, 0581 Oslo 5.

Ansvarshavende
Tømmerm. Gunnar Teigen, c/o G. Block Watne AS, Pb 5282 - Majorstua, 0302 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Valo

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

Skj. o-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL — **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	180/1 Klemetsrud, Felt B-19 Rue 5	Journalnr.	85/561
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert	5.2.85
Byggherre	Terje Iversen/Brit Skrøvseth, Ammerudgrenda 168, 0960 OSLO 9		
Anmelder	Varmbohus A/S, Østre Akervei 31, 0581 OSLO 5		

X		16		31		46		61		76		91					
X		17		32		47		62		77		92					
X	✓	18		33		48		63		78		93					
X		19		34		49		64		79		94					
5		20		35		50		65		80		95					
6		21		36		51		66		81		96					
7		22		37		52		67		82		97					
8		23		38		53		68		83		98					
9		24		39		54		69		84		99					
10		25		40		55		70		85		100					
11		26		41		56		71		86							
12		27		42		57		72		87							
13		28		43		58		73		88							
14		29		44		59		74		89							
15		30		45		60		75		90							

Jnr. 85/561
Sendes oppmålingsvesenet 18/2-85

M.U.t. stat. beregn. kan bygge—
Hll. gis til toppgrm. R-O 29/3-5

SEND BYGGETILLATELSE

hj topp gr. anm.
11.4.85 RW
11.4.85 hj

Kart sendt oppmålingsvesenet 16-4-85 av SEA. A.W

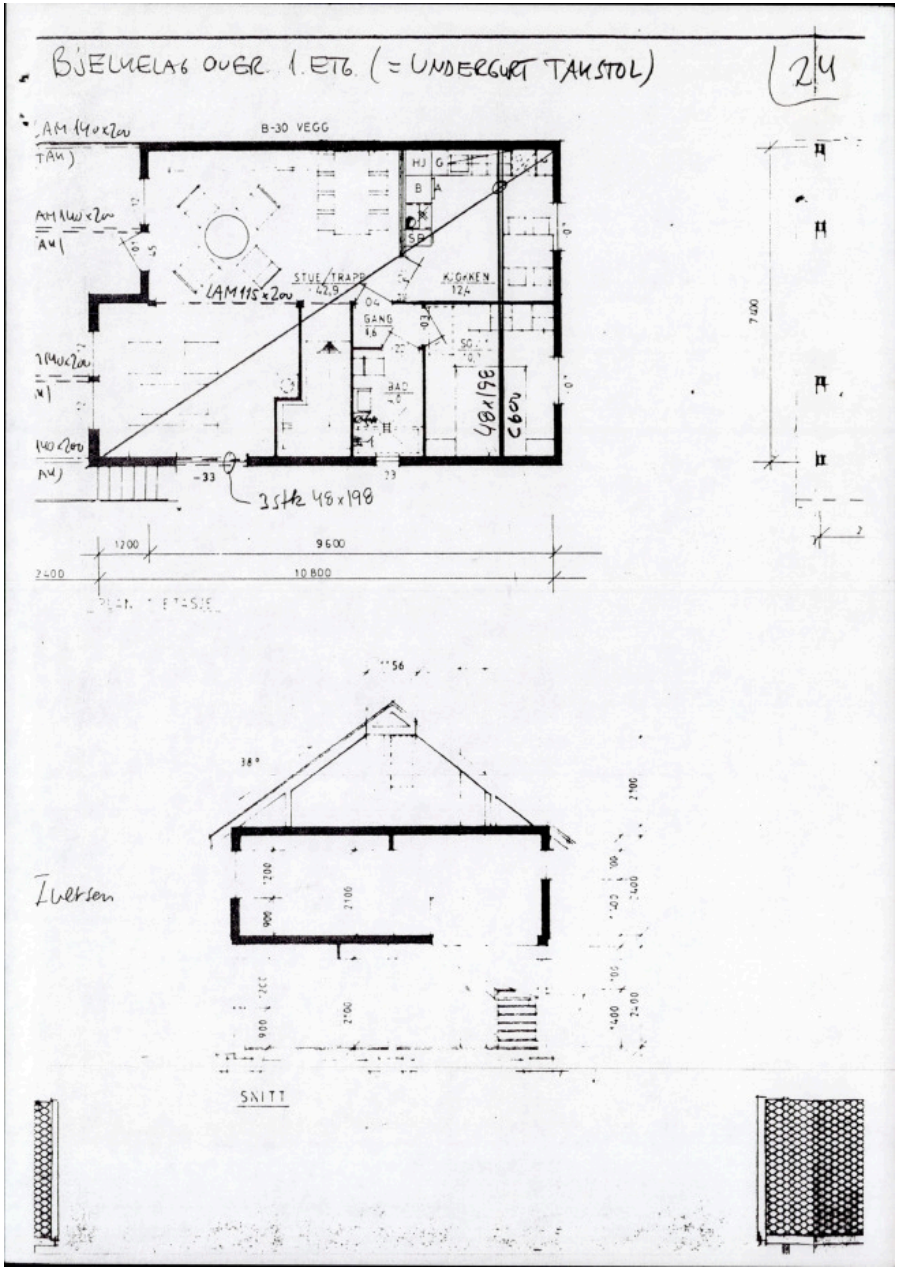
SEND BYGGETILLATELSE

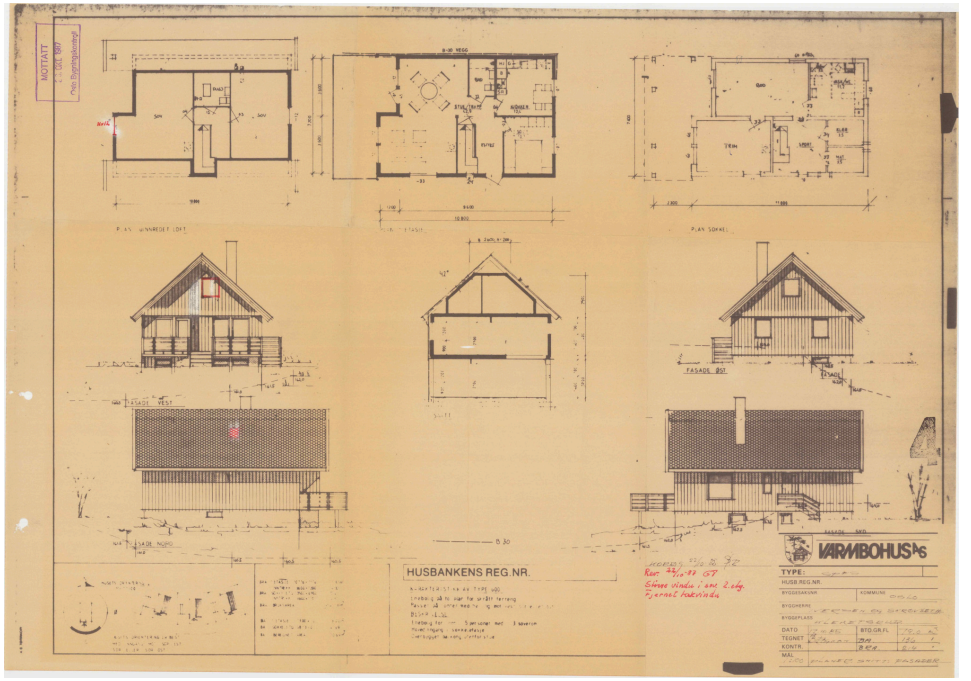
(hj anm.) 20/8.85 Hal
hele anb. 19/8.85 RW

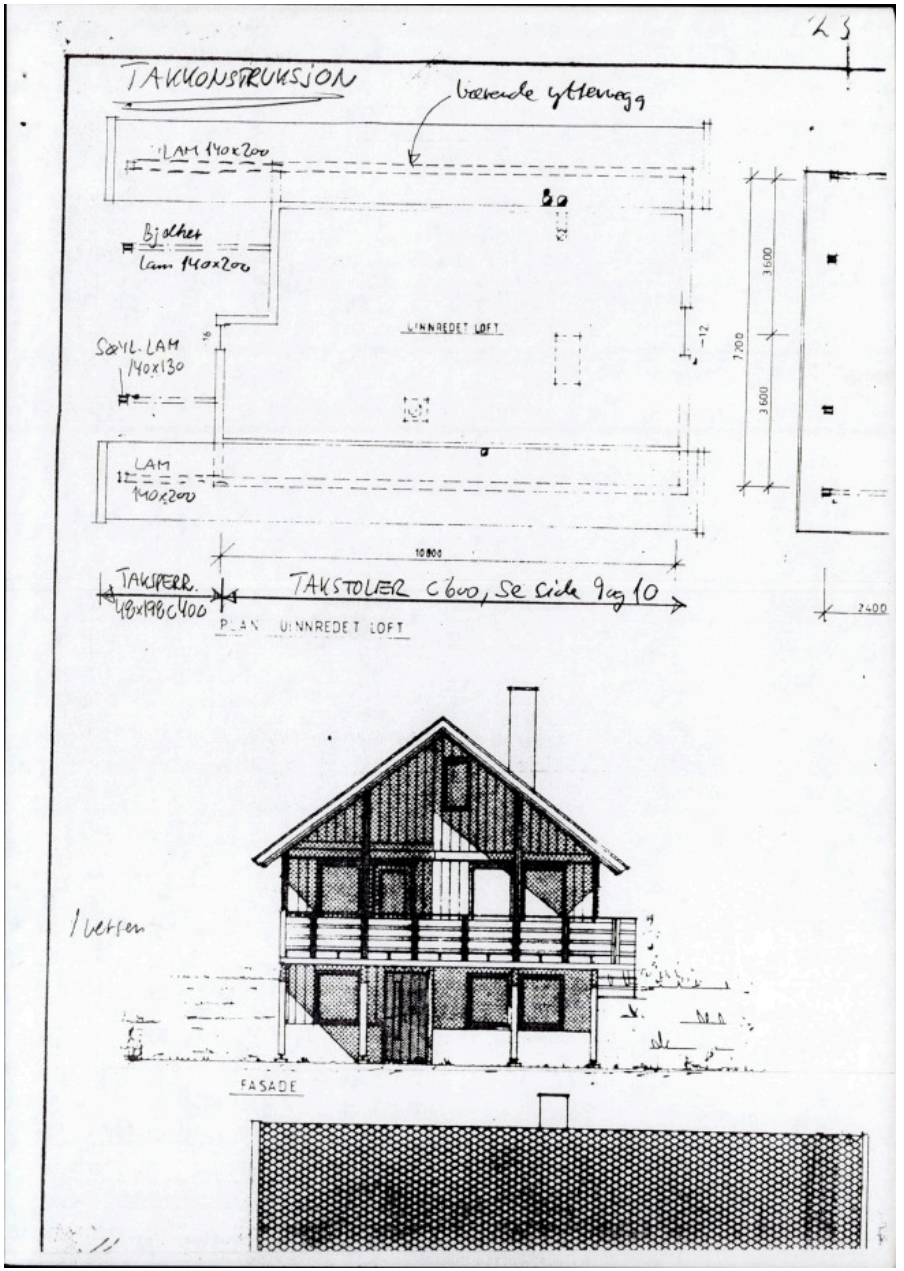
F 7/11-86
Meldt GAB N.U.

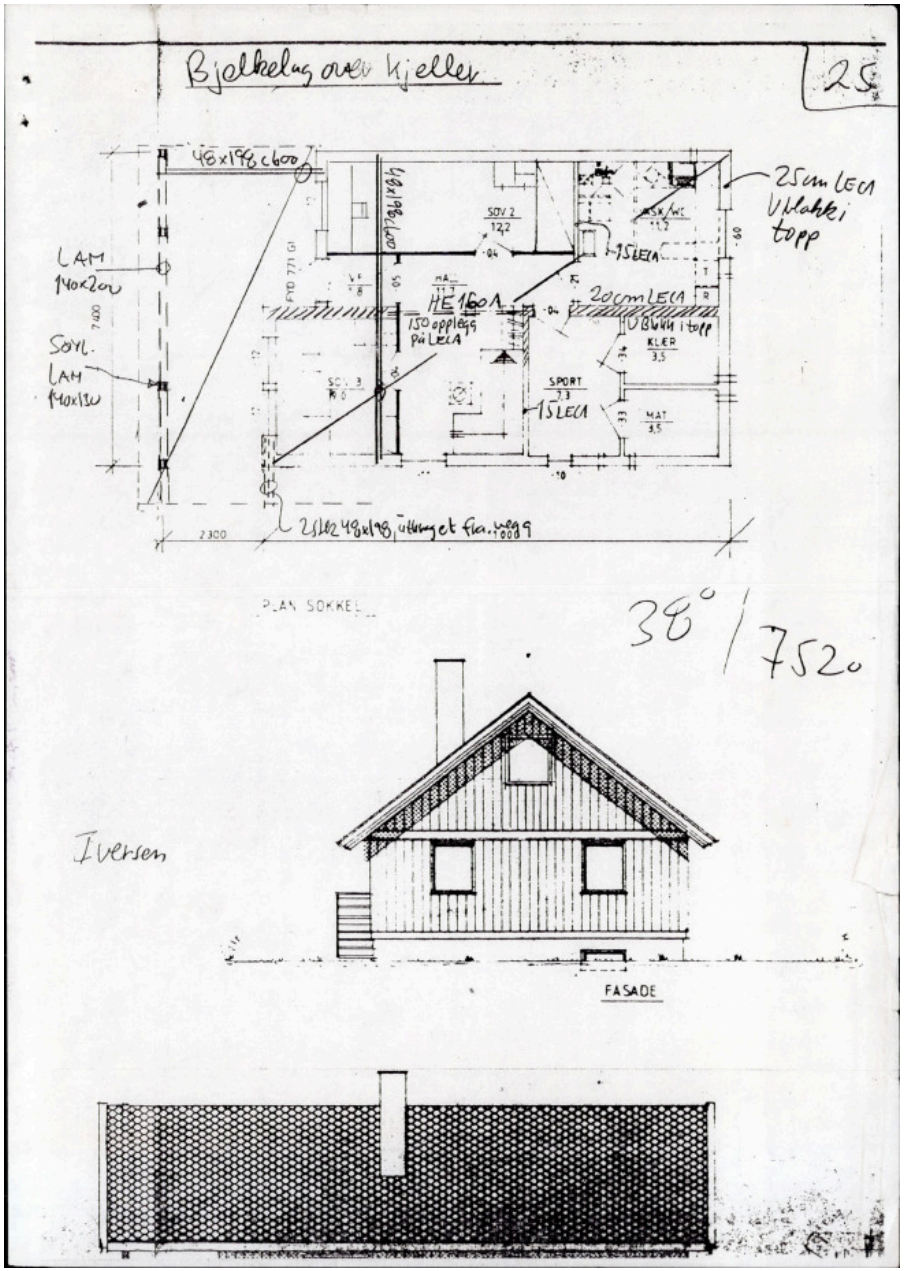
Retur: anm. 20/6.85 BS

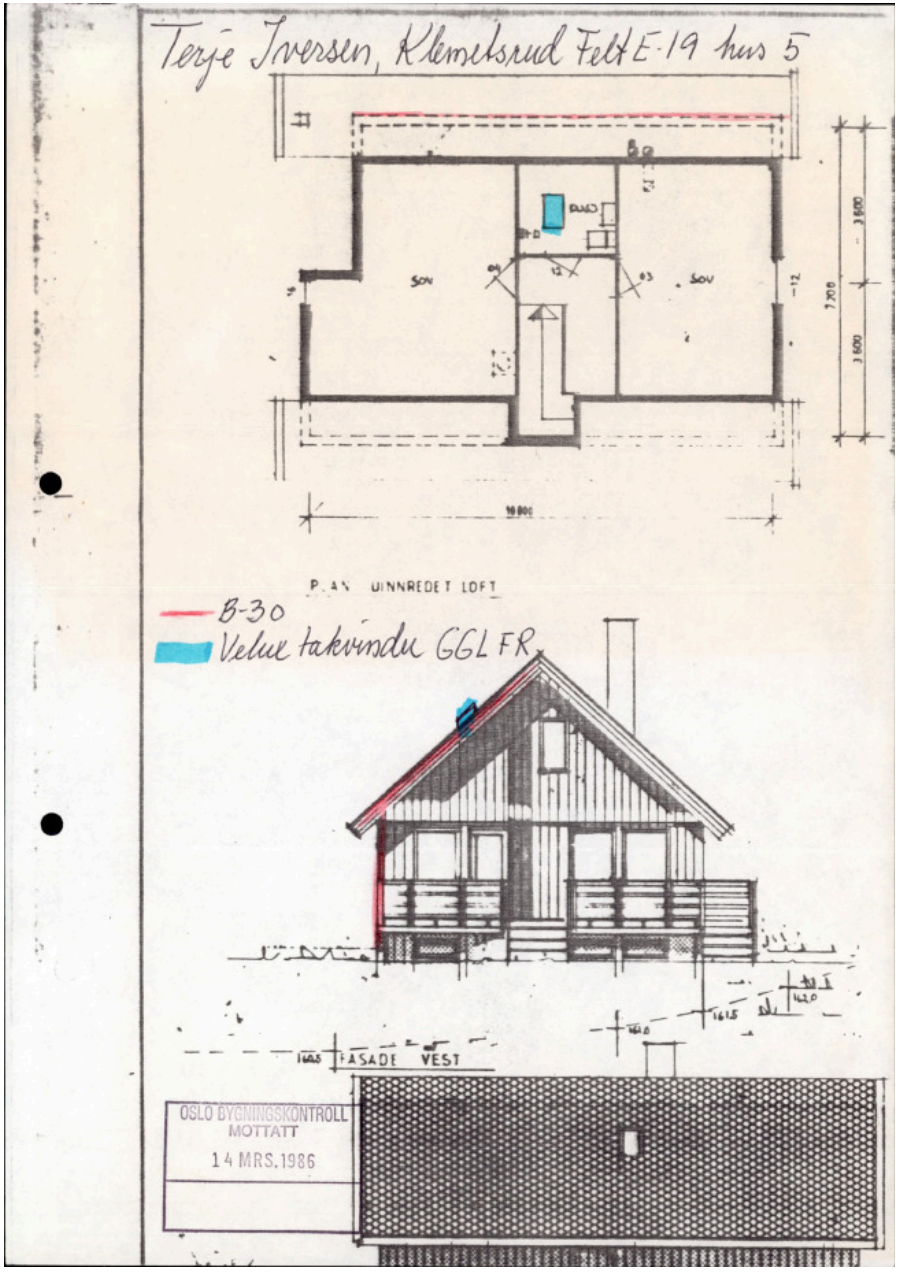
Skj. B-15 5000. Andvord.


BJELKELAG OVER 1. ETG. (= UNDERGURT TAKSTOL)
24
B-30 VEGG
STUE/TRAPP
42,9
KJØKKEN
12,4
GANG
8,6
BAD
4,1
48x198
C600
35 stk 48x198
1200
9600
2400
10 800
PLAN 1. ETASJE
38°
2100
2400
SNITT
Iversen


HUSBANKENS REG.NR.
VARMBOHUS A/S
TYPE:


TAKKONSTRUKSJON
bærende yttervegg
LAM 140x200
Bjelker
lam 140x200
UINNREDET LOFT
SØYL. LAM
140x130
LAM
140x200
10800
TAKSPEER.
48x198 c400
TAKSTOLER c600, Se side 9 og 10
PLAN UINNREDET LOFT
2400
Iversen
FASADE


Bjelkelag over kjeller
48x198 c600
25cm LECA
Ubehandlet
topp
LAM
140x200
SØYL.
LAM
140x130
HE 160 A
ISO opplegg
på LECA
20cm LECA
Ubehandlet topp
SOV 2
12,2
SOV 3
9,0
SPORT
7,3
MAT
3,5
KLER
3,5
ASK/WC
1,2
1 STEIN
1 LECA
2300
PLAN SOKKEL
38° / 7520
Iversen
FASADE



Plan- og bygningsetaten

Oslo

STEINLAND MULTIPLAN AS
Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202211020 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Bård Søraas Pettersen	Dato: 11.10.2023

Adresse:	GRANEBAKKEN 39	Eiendom:	180/167/0/0
Tiltakshaver:	STIAN ANDRE BREVIK	Søker:	STEINLAND MULTIPLAN AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Granebakken 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 10.10.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211020			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	30.05.2022	1/13
Plan underetasje	E2	25.07.2022	1/15
Snitt	E3	12.09.2022	4/8
Fasade øst og sør	E5	12.09.2022	4/9
Plan 1 etasje og loft	22469	01.11.2022	6/5
Fasade vest og nord	E4	01.11.2022	6/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

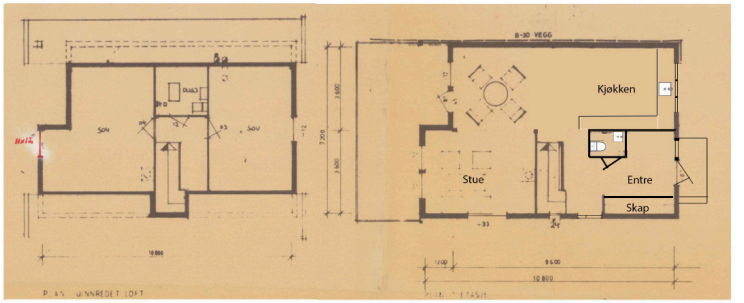
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 202211020-9

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
STIAN ANDRE BREVIK, STENBRÅTVEIEN 67B, 1283 OSLO



Plan loft

Plan 1.etg

Plantegning hovedetasje og 2.etg

Granebakken 39
1284 OSLO
Gnr/Bnr 180/167

Kommune: Oslo

TEGNET	DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR
KST	25.07.2022	1:100 i A3	22469

KONTROLL DATO

KONTROLLERT OG GODKJENT AV DATO SIGN.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
A	1.11.2022	Korrigering av plan 2etg iht "sist godkjente"	KST

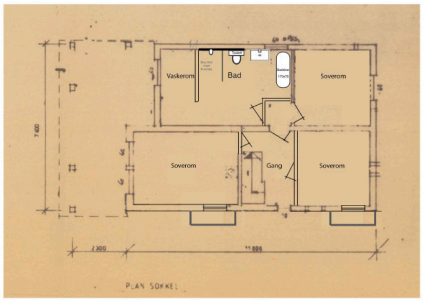
PROSJEKTNAVN

ARKITEKTURBYGG AS
Løvsangerveien 12
1448 DRØBAK
Mob 46 66 83 20
Epost: post@arkitekturbygg.no
www.arkitekturbygg.no

FAG: A

REV. NR.

E1



Plantegning underetasje

Granebakken 39
1284 OSLO
Gnr/Bnr 180/167

Kommune: Oslo

SIGNET	DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.
KST	25.07.2022	1:100 | A3	22469

KONTROLL DATO

KONTROLLERT OG GODKJENT AV

DATO

SIGN.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

PROSJEKTNAVN

ARKITEKTURBYGG AS
Løvsangerveien 12
1448 DRØBAK
Mob 46 66 82 20
Epost: post@arkitekturbygg.no
www.arkitekturbygg.no

FASE	REV. NR.
A	

E2

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699282/25936987
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 26

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13819	105	31.10.1955	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13819/105
Uthentet 2025-03-13 09:12

Jak. Aas, Maikollen, Skullerud.

Erklæring.

31 OKT 1955 13819

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

10.august 1955.

«Gn.-nr. 180 , br.-nr. 9

Maikollen.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Den regulerte vei på nordsiden av tomta opparbeides til og langs tomta med 6 meter bred kjørebane + steingrøfter.-
   Den private atkomstvei godkjennes midlertidig som atkomstvei.-
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

BETALT
OSLO KOMMUNE
12 AUG. 1955
DE TEKN. ETATER

Oslo, den 12/8 19 55

Jak. Aas.

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 12/8 19 55

Jak. Aas.

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13819/105
Uthentet 2025-03-13 09:12

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699280/25936977
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 25

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13853	105	1.11.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13853/105
Uthentet 2025-03-13 09:12

1 NOV 1955

Erklæring

Undertegnede som eier av
g.nr. 180 br.nr. 9 Maikollen, Skullerud
avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av
g.nr. 180 br.nr. 9 Maikollen, Skullerud
har fått tillatelse til å føre eiendommens kloakk til tett samlekum uten avløp i grunnen og forplikter seg til, når-somhelst Oslo vann-og kloakkvesen eller Oslo Helseråd måtte forlange det, å foreta endringer av anlegget eller sløyfe det, eventuelt føre avløpet til offentlig kloakk. Kloakkanlegget står for eierens regning og risiko. Eieren er ansvarlig for at kummen tømmes i rett tid og innholdet enten spredes på egen grunn eller bringes bort.

Oslo 1/11 1955

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at overstående erklæring tinglyses som hefte på eiendommen.

Oslo 1/11 1955

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr Kr ---- betalt

Oslo byskriverembete ------- distrikt / 19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/13853/105
Uthentet 2025-03-13 09:12

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699265/25936899
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 28

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17983	105	29.10.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/17983/105
Uthentet 2025-03-13 09:13
Side 1 av 1

Stempelmrk. Nr: 5
Gnr. 180 Bnr. 4

17983

29 OKT 1969

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 180, bnr. 4, Stenbråten, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatormast, plassert som vist med rødt på vedlagte situasjonsplan. ./.

For denne rettighet betaler Oslo Lysverker kr. 300,- en gang for alle.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

Oslo, den 12/8 1969

Jon Sivert Nielsen sen.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699264/25936894
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 34

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2206	105	26.1.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/2206/105
Uthentet 2025-03-13 09:15
Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

26.[illegible] 82 2206 **OVERENSKOMST**

BYSKRIVEREN I OSLO
AKERSDISTRIKT

**Mellom eier av gnr. 159 bnr. 16 adresse Nordstrandsvn. 125
og eier av gnr. 159 bnr. 197 adresse Nordstrandsvn. 123 B
og eier av gnr. 180 bnr. 1
er følgende overenskomst opprettet:**

Eier av gnr. 159 bnr. 16 gis rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 159 bnr. 197, og eiendommen gnr. 180 bnr. 1. Ledningene legges etter følgende trasé : (beskrivelse fram til hovedledninger i (vei, gate o.l.). Se x)

Grunneierene gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneierene forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. (Bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget).

**Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstrasèen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneierene.
Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.**

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Overenskomsten tinglyses.

X) Grøftetrasèen går som følger: Fra provisorisk bygning på eiendom gnr.159 bnr. 16 Nordstrandsvn. 125, såvidt inn på eiendom gnr. 159 bnr.197 Nordstrandsvn. 123 B. Deretter krysser ledningstrasèen Ljanselva og går over kommunal eiendom gnr. 180 bnr. 1 frem til hovedledning.

Oslo kommune
Bygningsrådet

Oslo, 26/1-82 **Oslo,** ..... **Oslo,** .....

Eier av gnr. 159 bnr. 16 **Eier av gnr. 159 bnr. 197** **Eier av gnr.180 bnr.1**

Vannverket har ingen bemerkninger til at overenskomsten tinglyses.
Oslo,den 22.1.1982

Avskriftens riktighet bekrefte

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/2206/105
Uthentet 2025-03-13 09:15
Side 2 av 2

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699286/25937007
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 33

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7326	105	5.6.1954	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/7326/105
Uthentet 2025-03-13 09:15

A/S Lerskallen Garasjer v/Tore Leland, Oslo oppmålingsvesen.

Erklæring.

Dagbokført
- 5 JUN 1954
7326

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

13.april 1954.

«G.-nr. 180 br.-nr. parsell av bnr.1

Lerskallen.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Lerskallen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjörebane.-
   Enebakkveien godkjennes i sin nåværende bredde 5 meter bred kjörebane.-
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 27/4 19 54.

Tryggve Nilsen
Boligrådmannen (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 24/4 19 54.

Rolv Helmar (s)

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/7326/105
Uthentet 2025-03-13 09:15

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699273/25936942
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 35

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14947	105	13.12.1958	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/14947/105
Uthentet 2025-03-13 09:16

13 DES 1958 14947

ERKLÆRING

Vedl. 1/100

13/12 58 5 – Bgbr.

Undertegnede sivilingeniör Jon Sivert Nielsen, som har hjemmel til Gr.nr. 180 Br.nr. 19 gir herved Fru Mary Lee Nielsen og andre fremtidige eiere av Gr.nr. 180 Br.nr. 18 rett til å anlegge og bruke en adkomstvei til Gr.nr. 180 Br.nr. 18 over min eiendom Gr.nr. 180 Br.nr. 19 ifölge en trase' som nedenfor beskrevet. Veien skal gå fra gårdsveien mellom Mortensrud Gård og Steinbråten Gård, i og langs skillet mellom Gr.nr. 179 Br.nr. 17 og Gr.nr. 180 Br.nr. 19, over nedre del av Gr.nr. 180 Br.nr. 19 frem til Gr.nr. 180 Br.nr. 18. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen Gr.nr. 180 Br.nr. 19.

Oslo, 11.desember 1958

Jon Sivert Nielsen

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699269/25936922
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 36

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4333	105	17.3.1969	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4333/105
Uthentet 2025-03-13 09:16

4333
17 MARS 1969

Erklæring.

Oslo kommune som eier av gnr. 18o, bnr. 1, Nordstrandsveien gir eier av parsell som måles og utskilles fra gnr. 159, bnr. 19, Nordstrandsveien 121 tillatelse til å føre vanninnlegg, spillvannsuttrekk og overvannsuttrekk over sin tomt til de eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger som ligger over tomten.

Videre rett til ettersyn og vedlikehold av stikkledningene når det er påkrevet.

Ved forvoldt skade i den anledning kan erstatning kreves etter skjønn.

Ledningsanlegget må på forlangende av Oslo kommune fjernes uten utgift eller erstatningsansvar for kommunen.

Erklæringen som tinglyses på gnr. 18o, bnr. 1 kan ikke slettes uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, 17. mars 1969.

Eier av parsell
av gnr. 159, bnr. 19:

Eier av gnr. 18o,
bnr. 1.

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Avskrift [illegible]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/4333/105
Uthentet 2025-03-13 09:16

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/NIKOLAI STRICKLAND
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3695138/25902582
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 78

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44590	105	24.7.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	167	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

S K J Ø T E

Oslo kommune skjøter herved eiendommen gnr. 180 bnr. 167 i Oslo med tilliggende fellesareal

1/14 av gnr. 180 bnr. 177,

1/29 av gnr. 180 bnr. 161,

1/8 av gnr. 180 bnr. 178,

1/27 av gnr. 180 bnr. 179

og

1/288 av gnr. 180 bnr. 81,

til TERJE WIKLUND IVERSEN fødselsnummer 260545 [redacted]

for en kjøpesum stor kr. 42.093,-, som er oppgjort på avtalt måte. Eiendommen er ubebygget.

På eiendommen skal hvile følgende heftelser:

1. Kjøper forplikter seg til å skjøte tilbake eiendommen mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt i gang senest 2 år fra kjøpekontraktens dato. Eiendommen skal være ferdig bebygget innen tre år fra kjøpekontraktens dato, og kan hvis den ikke er bebygget innen nevnte frist, kreves tilbakeført til Oslo kommune mot tilbakebetaling av kjøpesummen eksklusiv overdragelsesomkostningene og med tillegg for eventuelle påkostninger som har ført til verdiforøkning uten rentetillegg.

   Kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse de første 5 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

   Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 mndr. etter mottatt underretning.

2. Kommunen skal ha rett til å anlegge og ha liggende i eller over eiendommen ledninger for vann, avløp, fjernvarme, kummer m.v. samt rett til adkomst for anlegg og tilsyn/-vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp eller å ha stående nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning, eller betales erstatning etter overenskomst eller ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

DAGBOKFØRT
24.JULI85 044590
BYSKRIVEREN I OSLO

side 2

Eieren plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelse samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelt nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørmålet ved etterfølgende skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Før kjøperen går igang med bygge- og anleggsarbeid på eiendommen, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen. Dersom kjøperens arbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

3. Det kan ikke bygges over hovedledninger eller i deres umiddelbare nærhet.

   Innom det regulerte boligfeltet tillates ingen tilleggsoppfyllinger over hovedledningene uten at spesiell tillatelse er innhentet fra vann- og kloakkvesenet og Oslo Lysverker.

4. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

5. Kjøperen og senere eiere er forpliktet til å være medlem av velforening/fellesorgan for boligfeltet.

6. Kjøperen og senere eiere plikter å holde eiendommen i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre for kjøperens regning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

7. Oslo kommune er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Oslo, 17. juli 1985

Asbjørn Schei
eiendomssjef

Avskriftens rik[illegible] bekreftes

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Nils Botnen

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/NIKOLAI STRICKLAND
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3695137/25902577
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 77

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13888	105	11.3.1985	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13888/105
Uthentet 2025-03-10 10:03

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 147-163/1985
Gnr. 180 bnr. 163-179

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING lag E19

Ved kart-og delings forretning den 4. mars 1985 er 17 parseller av gnr. 180 bnr. 1 gitt følgende registernummer:

M.jnr.	Parsell	Registernr.	ca.areal
147/1985	1-lag E19	gnr. 180 bnr. 163	300 m2
148/1985	2-lag E19	gnr. 180 bnr. 164	257 m2
149/1985	3-lag E19	gnr. 180 bnr. 165	235 m2
150/1985	4-lag E19	gnr. 180 bnr. 166	269 m2
151/1985	5-lag E19	gnr. 180 bnr. 167	228 m2
152/1985	6-lag E19	gnr. 180 bnr. 168	260 m2
153/1985	7-lag E19	gnr. 180 bnr. 169	262 m2
154/1985	8-lag E19	gnr. 180 bnr. 170	252 m2
155/1985	9-lag E19	gnr. 180 bnr. 171	274 m2
156/1985	10-lag E19	gnr. 180 bnr. 172	297 m2
157/1985	11-lag E19	gnr. 180 bnr. 173	253 m2
158/1985	12-lag E19	gnr. 180 bnr. 174	318 m2
159/1985	13-lag E19	gnr. 180 bnr. 175	233 m2
160/1985	14-lag E19	gnr. 180 bnr. 176	282 m2
161/1985	Felles (lek)	gnr. 180 bnr. 177	540 m2
162/1985	Felles (parkering)	gnr. 180 bnr. 178	410 m2
163/1985	Felles (atkomst)	gnr. 180 bnr. 179	130 m2

Delingsforretningen er rekvirert av Øivind Restrup.

Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 12. februar 1985.

Midlertidig kar over parsellene er vist på baksiden.

Målebrev skal være utstedt senest innen 8. mars 1988.

Målebrevsavdelingen den 8. mars 1985.

Odd Thorsdalen
avdelingsjef

Einar Granum
bestyrer

DAGBOKFØRT

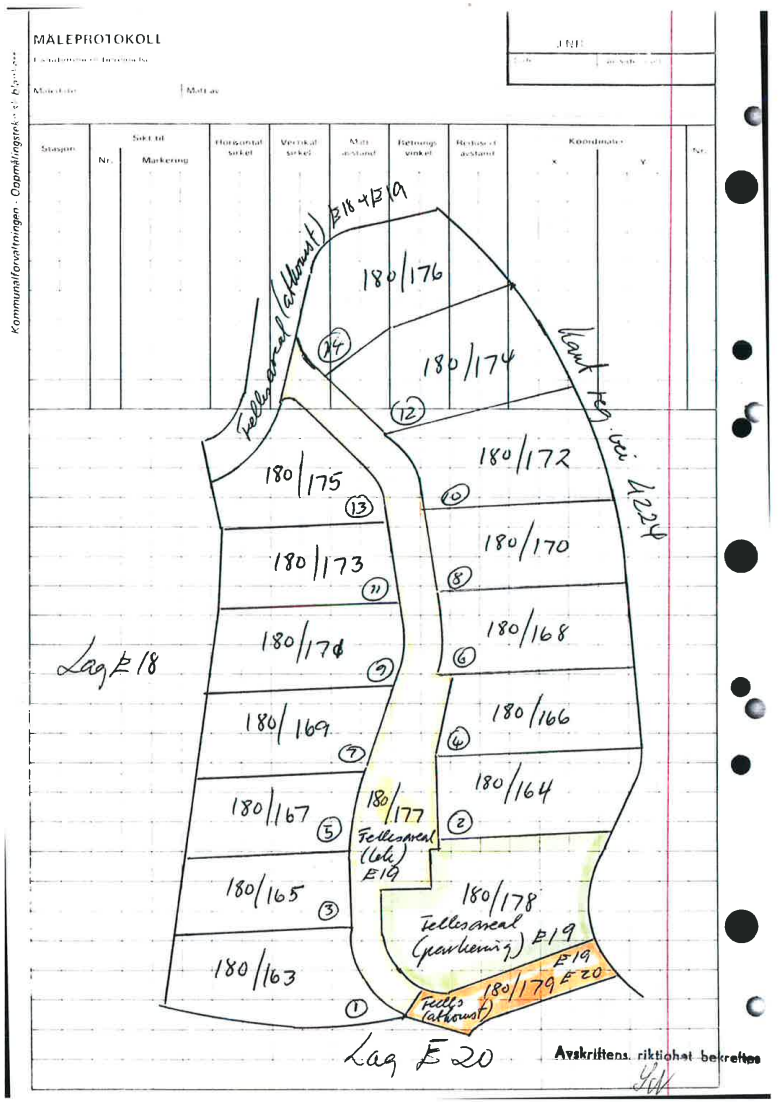
11.MRS.85 013888

BYSKRIVEREN I OSLO

Nr. 16.456 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-83

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/13888/105
Uthentet 2025-03-10 10:03



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/NIKOLAI STRICKLAND
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3695140/25902592
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 75

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
34109	105	11.6.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	163	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/34109/105
Uthentet 2025-03-10 10:03

DAGBOKFØRT

11.JUNI 85 034109

OVERENSKOMST

BYSKRIVEREN I OSLO

Mellom eierne av:

gnr. 180 bnr. 163	gnr. 180 bnr.170
gnr. 180 bnr. 164	gnr. 180 bnr. 171
gnr. 180 bnr. 165	gnr. 180 bnr. 172
gnr. 180 bnr. 166	gnr. 180 bnr. 173
gnr. 180 bnr. 167	gnr. 180 bnr. 174
gnr. 180 bnr. 168	gnr. 180 bnr. 175
gnr. 180 bnr. 169	gnr. 180 bnr. 176

er inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger fram til eiendommene Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo Vann- og Avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds-arbeider og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

1/14 pr. bnr.

Eventuelle tvister om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmann oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Avskriftens riktighet bekreftes!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/34109/105
Uthentet 2025-03-10 10:03

s.2

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

Oslo, 5.juni 1985

gnr. 180 bnr. 163	
gnr. 180 bnr. 164	
gnr. 180 bnr. 165	
gnr. 180 bnr. 166	
gnr. 180 bnr. 167	
gnr. 180 bnr. 168	
gnr. 180 bnr. 169	
gnr. 180 bnr. 170	
gnr. 180 bnr. 171	
gnr. 180 bnr. 172	
gnr. 180 bnr. 173	
gnr. 180 bnr. 174	
gnr. 180 bnr. 175	
gnr. 180 bnr. 176	

Oslo kommune, 11. juni 1985

Asbjørn Schei
eiendomssjef

Nils Botnen

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/NIKOLAI STRICKLAND
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3695139/25902587
Bestilling: C3 2025-03-10 (5) 79

Dato
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30178	105	29.5.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	145	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30178/105
Uthentet 2025-03-10 10:04

DAGBOKSNR.

29.MAJ 85 030178

24 MAI 1985

BYSKRIVEREN I OSLO

O V E R E N S K O M S T

mellom eierne av fremtidige utskilte følgende parseller av gnr.180 bnr.1, ~~Klemetsrud~~ selvbyggerfelt E 18/E 19, parsell nr 1, ~~parsell nr 2,~~ parsell nr 3, parsell nr 4, parsell nr 5, ~~parsell nr 6,~~ parsell nr 7, parsell nr 8, parsell nr 9, ~~parsell~~ nr 10, parsell nr 11, parsell nr 12, ~~parsell nr 13,~~ parsell nr 14, parsell nr 15, parsell nr 16, ~~parsell~~ nr 17, parsell nr 18, parsell nr 19, parsell nr ~~20,~~ parsell nr 21, parsell nr 22, parsell nr 23, ~~parsell~~ nr 24, parsell nr 25, parsell nr 26, parsell nr 27, ~~parsell~~ nr 28 og parsell nr 29, er det inngått følgende ~~overensskomst~~

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger i og etter følgende trasé fra kum 49 og kum 52 og inn i hele hovedfordelingsnettet i Felt E 18 og E 19 fram til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og kloakkvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: Lik fordeling

Eventuell tvist om denne overenskomt avgjøres etter skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo Vann- og kloakkvesen.

Avskriftens riktighet bekreftes

SJ.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30178/105
Uthentet 2025-03-10 10:04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30178/105
Uthentet 2025-03-10 10:04

E 18/E 19

Oslo, Br nr 145
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 1~~

Oslo, Br nr 146
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 2~~
Andreas Simonsen

Oslo, Br nr 147
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 3~~
Leif S. Eriksrud.

Oslo, Br nr 148
gnr.180 bnr.~~1~~ ~~parsell 4~~
Oddvar Fisk

Oslo, 3/4 - 85 Br nr 149
gnr.180 bnr.~~1 parsell 5~~
Tore Jan Olsrud

Oslo, 30/4 85
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 6~~ BR.NR. 150
Finn Sime

Oslo, 24/4 - 85
gnr.180 ~~bnr.1 parsell 7~~ B.NR 151
Lyn Lund

Oslo, Br nr 152
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 8~~
Elias Chaumas

Oslo, Br nr 153
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 9~~
Jan E Kristiansen

Oslo, Br nr 154
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 10~~
Magne Skoven

Oslo, Br nr 155
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 11~~
Bjørn Kristensen

Oslo, Br nr 156
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 12~~
Per Tannum

Oslo, Br nr 157
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 13~~
Tina Cornelissen

Oslo, Br nr 158
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 14~~
Bjørn Erik Olsen

Oslo, Br nr 159
gnr.180 bnr.1 ~~parsell 15~~
for S. Bing

Oslo, 18c
gnr.~~180~~ bnr.1 garsell ~~15~~ 173
Elin Bjørberg

E 16

Oslo, Br nr 174
gnr.180 ~~bnr.1 parsell 17~~
Lise Kirkeby

Oslo, 163
gnr.180 bnr.~~1 parsell 18~~
Stein Ulvik

Oslo, 1616
gnr.180 bnr.~~1 parsell 19~~
Thorleif R. Andersson.

Oslo, 175
gnr.180 bnr.~~1 parsell 20~~
Kirsti Jensen

Oslo, 171
gnr.180 bnr.~~1 parsell 21~~
Øyvind Resbyp.

Oslo, 170 ~~parsell 22~~
gnr.180 bnr.
Even Lund

Oslo, 169
gnr.180 bnr.~~1 parsell 23~~
Odd J. Sørstrand

Oslo, 164
gnr.180 bnr.~~1 parsell 24~~
Lyn Lg R

Oslo, 168
gnr.180 bnr.~~1 parsell 25~~
Bjørn Isaksen

Oslo, 167
gnr.180 bnr.~~1 parsell 26~~
I. W. Pettersen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/30178/105
Uthentet 2025-03-10 10:04

Oslo, bnr 165
gnr.180 ~~bnr.1 parsell 27~~
Ronny Eriksen

Oslo, 176
gnr.180 bnr.~~1 parsell 29~~
Liv E Hansen

Oslo, ~~bnr.1 parsell 28~~
Hilde Gustavsen

Oslo Kommune, 29. mars 1985
Asbjørn Sch

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699277/25936962
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 38

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16612	105	28.12.1955	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	180	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/16612/105
Uthentet 2025-03-13 09:16

28 DEC 1955 16612

Stempelmrk. Kr. 8 000
Kassert den 28.12.55 av

S k j ö t e.

Undertegnede, Thomas Ulven født 17/6.1893 og Ingeborg Ulven født 7/4.1894, skjöter og overdrar herved til våre barn eiendommen gnr. 179, bnr. 17 i Oslo (Aker), nemlig til fru Agnes Johanne Lie, født 11/11.1922, fru Reidun Tomter, født 17/11.1925, Tom Ulven født 28/5 .1929, og Erik Ulven født 21/4 .1934.

Arealet overdras med en pantegjeld på kr. 100.000.- kroner hundre tusen o/loo -, som overtas av barna.

Av hensyn til det stemplede papir, ansettes verdien av eiendommen etter beste skjönn til kr. ~~772.000.-~~ ~~kroner åtte hundre tusen o/loo -.~~

Eiendommen overdras med de rettigheter hvormed vi selv har eiet den.

Ennvidere tar vi forbehold om at eieren av gnr. 179, bnr. 1, skal ha rett til å bruke nåværende adkomstvei ned til Enebakkveien, som hittil eller annen vei som kjøperen måtte bestemme.

Oslo, 23. desember 1955.

Ingeborg Ulven (sign.) Thomas Ulven (sign.)

Det attesteres at foranstående skjöte er underskrevet av herr Thomas Ulven og fru Ingeborg Ulven i mitt/vårt nærvær, samt at begge er over 21 år.

D. u. s.

Ragnvald Seim (sign.)
o.r.sakfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/16612/105
Uthentet 2025-03-13 09:16

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0039/25
Vår referanse: 3699276/25936957
Bestilling: C3 2025-03-13 (6) 39

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15332	105	15.12.1956	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	168	28	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

15 DEC 1956 15332/42. Stabe cfc.

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjönnskommisjon II

År 1954 den 26. november holdtes møte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I foranstående sak, nr. 2/1954, ekspropriasjons-skjönn vedkommende omlegging av Enebakkveien for anlegg av Europaveien, avsa Kommisjonen sådant

Tilleggs-erstatningsskjönn:

Saksökeren, Oslo Kommune, har ved Kommuneadvokaten gjort oppmerksom på at ved erstatningsskjönnet av 30. oktober 1954 er utelatt taksering av et areal stort 2381 m^2 som er regulert til veigrunn av kommunens eiendom, gnr. 180, bnr. 1. Advokaten har bedt om at skjönnet blir supplert forsåvidt.

I henhold til denne anmodning fastsetter Skjönns-kommisjonen sådan takst:

2381 m^2 av Oslo Kommunes eiendom, gnr. 180, bnr. 1, taksæres til kr. 4.50 pr. m^2.

Skjönnet er enstemmig.
Det protokollerte opplestes.
Retten hevet.
Ragnar Christophersen (s.)

Hj. S. Bakstad (s.) Asbjörn Aass, (s.)
Erik B. Hansen. (s.) Eugen Wiik (s.)

Rett utskrift bekreftes:
R. Christophersen
H.r. advokat.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

I henhold til Oslo skjönnskommisjons skjönn og fra-vikingskjennelse av 30. oktober 1954 har Oslo kommune ekspro-priert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 159, bnr. 8.		
550,9 m2. grunn à kr. 8,-		Kr. 4.407,20
Tnr. 2. Gnr. 168, bnr. 28.		
845,0 m2. grunn à kr. 6,-		" 5.070,-
Tnr. 3. Gnr. 180, bnr. 10.		
426,6 m2. grunn à kr. 6,-	Kr. 2.559,60	
Flytting av flaggstang	" 300,-	
Frukttrær og bærbusker	" 600,-	
Ulempe	" 5.000,-	" 8.459,60
Tnr. 4. Gnr. 180, bnr. 2.		
15820,6 m2. grunn à kr. 4,50	Kr. 71.192,70	
8763,0 " " " " 3,-	" 26.289,-	
Vanskeliggjort adkomst	" 300,-	
Frukttrær	" 300,-	" 98.081,70
Tnr. 6. Gnr. 180, bnr. 8.		
98,9 m2. grunn à kr. 4,50	Kr. 445,05	
Frukttrær	" 250,-	" 695,05
Tnr. 7. Gnr. 180, bnr. 7.		
327,4 m2. grunn à kr. 4,50	Kr. 1.473,30	
Frukttrær og bærbusker	" 350,-	
Ulempe ved brattere innkjørsel	" 800,-	" 2.623,30
Tnr. 8. Gnr. 179, bnr. 1.		
6607,7 m2. grunn à kr. 4,50		" 29.734,65
Tnr. 9. Gnr. 169, bnr. 24.		
45,7 m2. grunn à kr. 4,50		" 205,65

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 2 -

Erstatning:

Tnr. 10, Gnr. 178, bnr. 1.

4.298,1 m2. grunn á kr. 4,50	Kr. 19.341,45	
Ulempe	" 1.500,-	Kr. 20.841,45

Tnr. 11, Gnr. 178, bnr. 2.

152,9 m2. grunn á kr. 4,50	Kr. 688,05	
Frukttrær og bærbusker	" 500,-	" 1.188,05

Tnr. 14, Gnr. 171, bnr. 1.

494,2 m2 grunn á kr. 6,-	Kr. 2.965,20	
150,0 " " " " 3,-	" 450,-	
124,- " " " " 4,50	" 558,-	
768,2 m2.	Kr. 3.973,20	
+ 4 % renter fra 1/1-55 til 4/7-56	" 240,16	" 4.213,36

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt, og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 11. desember 1956.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

15 DEC 1956 ad. 15332/42

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Skjönnskommisjon II

År 1954 den 18. oktober holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på Klemetsrud skole.
Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Ingeniör Asbjörn Bass,
Arkitekt Hj.S. Bakstad,
Murmester Erik B. Hansen,
Formann Eugen Wiik - varamann for murer Bernhard Öien.
Der behandledes:
Sak nr. 2/1954, begjæring om ekspropriasjonsskjönn med utligning av refusjonsplikt vedkommende omlegging av Enebakkveien for anlegg av Europaveien.
Formannen fremla sakens dokumenter.
For saksökeren, Oslo Kommune, mötte hjelpeadvokat Harald Römcke, ingeniör Skjönsberg og sekretær Börgund.
De saksökte påroptes og mötte således:
Nr. 1 - fru Anna Marie Östlie med advokat Bjerke,
" 2 - Arnold og Ingolf Bakke - mötte ikke,
" 3 - Karl E. Grorud - personlig og s/m adv.Magne Schjödt med o.r.sakförer Dalan.
" 4 - Gbr. Thorleif Kristoffersen - personlig og s/m o.r. sakförer Lampe,
" 5 - Snekker Ottar Lund - ved Per Magnus Lund,
" 6 - Snekkermester Halvdan Stendal - personlig og s/m sakf. Dag Klementsen,
" 7 - Einar Stendal - personlig og s/m adv. Arvesen,
" 8 - Gbr. Thomas Ulven - personlig og s/m o.r.sakf. Seim,
" 9 - Harald I. Arnhoff - mötte ikke,
" 10 - Gbr. Halstein Lundeby - personlig og s/m o.r.sakf. Brekke,
" 11 - Asbjörn Bilet - personlig,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 2 -

nr. 12 - Lars Kristiansen - personlig,
" 13 - Gbr. Frithjof Klementrud - personlig og s/m o.r.sakf. Lampe,
" 14 - Gbr. Johs. Lie - personlig og s/m advokat Hegje.

Hjelpeadvokat Römcke redegjorde for saken. Han fremla alminnelige og spesielle forutsetninger samt oppgave over grunnpris ved skattetakster. Han ba forretningen fremmet og ekspropriasjonsskjönn avsagt. Refusjonsskjönnet begjærte han utsatt. Han ba videre fravikingskjennelse avsagt.

De saksökte hadde ingen bemerkninger å fremkomme med på dette trinn av forhandlingene, hvorefter befaring straks ble påbegynt.

Under befaringen fikk partene anledning til å fremkomme med bemerkninger og foreta påvisninger.

Efter endt befaring ble de videre forhandlinger utsatt til tirsdag 19. oktober 1954 kl. 12.30 i Akerssalen, Trondheimsveien 5, Oslo.

Det protokollerte opplestes etterhvert.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)
Hj. S. Bakstad (s.) Erik B. Hansen (s.)
Asbjörn Aass (s.) Eugen Wiik (s.)

År 1954 den 19.oktober holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5.

Behandlingen av foranstående sak, nr. 2/1954, regulering av Enebekkveien for anlegg av Europaveien, fortsattes.

Följende parter mötte:

Saksökeren, Oslo Kommune, ved hjelpeadvokat Römcke, ing. Skjönsberg, sekretær Brekke og Börgund.

Av de saksökte:

Nr. 1 ved advokat Bjerke, nr. 3 v/ o.r.sakförer Dalan, nr. 4 og 13 v/ o.r.sakförer Lampe (nr. 13, også personlig tilstede), nr. 5 ved Per Magnus Lund, nr. 6 v/ sakf. Klemetsen , nr. 7 v/ advokat Arnesen, nr. 8 - personlig og s/m o.r.sakförer Seim, nr. 10 personlig og s/m o.r.sakförer Brekke, nr. 11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 3 -

Bilet personlig, nr. 14, Johs Lie personlig og s/m advokat Hegje.

Hjelpeadvokat Römcke fikk ordet til prosedyreinnlegg.

Vedk. t.nr.1 bemerket han at pkt. 3 og 5 i de spesielle forutsetninger utgår.

Advokat Bjerke hadde ordet vedk. t.nr. 1. Han fremla arbeidstegning av 1925 fra arkitekt Gustav Gulbrandsen.

Vedk. t.nr. 3 bemerket Römcke at de spesielle forutsetninger endres, således at grunn ekspriprieres alene inntil en minsteavstand av 2 meter fra våningshuset og garasjen Takst over hele eiendommen og flytningstakst bortfaller. Pkt. 3-6 bibeholdes som forutsetninger, dog slik at p.5 endres til erstatning for grunn til murfot.

O.r.sakfører Dalan hadde ordet vedk. t.nr.3. Han påsto kommunen tilpliktet å ekspropriere gategrunn nu straks i full regulert bredde og også våningshuset og garasjen til nedrivning, alternativet flytting, dersom tomten fortsatt tillates bebygget.

Römcke påsto skjönnet fremmet etter de idag av kommunen oppstillede forutsetninger.

Dalan fastholdt sin påstand.

Vedk. t.nr.4 bemerket Römcke at takst over 3876 m^2 og over 52.8 m^2 bortfaller. Takst over gammel veigrunn bes gitt.

O.r.sakfører Lampe hadde ordet vedk. t.nr. 4. Han fremla utskrift av ekstrarettsprotokoll. av 22/7-1844 vedk. beiterett for 3 kjör og meddelte at hans part var innforstått med at Skjönnskommisjonen eventuelt avgir skjönn angående avlösning av denne beiterett.

Römcke bemerket vedr. t.nr. 14 at arealet på sydsiden av Ljabroveien, 180.8 m^2 delvis hörer under t.nr. 13. Endret arealoppgave vil fremkomme.

Advokat Hegje hadde ordet vedk. t.nr. 14.

Vedk. t.nr. 5 ba Römcke om takst over gammel veigrunn og 26.3 m^2 av kommunens eiendom.

Per Magnus Lund hadde ordet vedk. dette takstnummer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 4 -

Han påsto erstatning tilkjent for tap av rett til brömm (ile)

Under t.nr.6 ba Römcke tilföyet de spesielle forutsetninger at oppkjörselen forutsettes ikke å bli brattere.

O.r.sakförer Klemetsen hadde ordet vedk. dette takst nummer.

Under t.nr.7 ba Römcke pkt. 2 endret til : Erstatning for flytning av gjerde med portstolper. Pkt. 3 utgår. Innkjörse blir brattere, med stigning 1:5. Det bygges trapp for gangvei.

Advokat Arvesen hadde ordet for dette t.nr.

Vedk. t.nr. 8 og 10 ba Römcke omsat de arealer som på ekspropriasjonskartet er angitt å tilhöre Oslo Kommune, ble medtatt under erstatningsskjönnet. For t.nr. 10's vedkommende blir således å ta med grunn under gnr. 178, bnr. 16 og for t.nr. 8 gnr. 179, bnr. 14.

O.r.sakförer Seim hadde ordet vedk. t.nr. 8.

Römcke bemerket at avkjöringen fra t.nr. 8's stenbrudd på eiendommens nordlige del ut på Enebakkveien kan bibeholdes.

Vedk. t.nr. 9 ba Römcke taksert den under gnr. 169 bnr. 27 angitte grunn.

Vedk. t.nr. 10 ba Römcke takst avgitt over ledigbleven gammel veigrunn. Takst over 395.2 m^2 mellom gammel og ny vei bortfaller. Eksisterende stikkrenne forutsettes forlenget under den nye viebane av anlegget.

Vedk. t.nr.13 ba Römcke om takst over ledigbleven gammel veigrunn og likeledes takst over grunn som er beslaglagt ved foretatt veiutvidelse utenom reguleringen. Takseringen av 3096 m^2, beliggende mellom ny og gammel vei utgår.

O.r.sakförer Lampe hadde ordet vedk. t.nr. 13.

Saken ble deretter optatt til skjönn. De videre forhandlinger ble utsatt til torsdag 28. oktober 1954 kl. 10 på formannens kontor.

Det protollerte opplestes etterhvert.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Asbjörn Aass (s.) Erik B. Hansen (s.) Hj.S. Bakstad(s.)

Eugen Wiik (s.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 5 -

Utskrift av rettsbok
for
Oslo Ksjönnskommisjon II

År 1954 den 30. oktober holdtes möte i Oslo Skjönns-kommisjon II på formannens kontor.
I foranstående sak:
Nr. 2/1954, ekspropriasjonsskjönn vedkommende omlegging av Enebakkveien for anlegg av Europaveien, ble etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer avsagt sådant

E r s t a t n i n s s k j ö n n

Takst nr. 1, gnr. 159, bnr. 8, kjöpmann H. Östlie,
550.9 m^2 taksertes til kr. 8.- pr. m^2.
Erstatning for nytt gjerde - kr. 18.- pr.m.
Skråningserstatning - kr. 8.- pr. m^2.
Forövrig ingen ulempeserstatning.

Takst nr. 2, gnr. 168, bnr. 28, Arnold og Ingolf Bakke.
845 m^2 taksertes til kr. 6.- pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 3.- pr. m^2.

Takst nr. 3, gnr. 180, bnr. 10 og 11, Karl H. Grorud.
Vedkommende dette takstnummer avsas först sådan

K j e n n e l s e:

Kommunen har her opprinnelig påstått takst i 2 alternativer, nemlig : 1) Den hele eiendom med påstående hus eksproprieres, og 2) 844.9 m^2 av grunneneksproprieres, samtidig med at det fastsettes erstatning for flytting av våningshus, garasje og sidebygning. Etter begge alternativer var det en forutsetning at husene kan bli stående i 15 år og bebos av nåværende eier. Det henvises forsåvidt til de fremlagte spesielle forutsetninger.

Under hovedforhandlingen frafalt kommunen kravet om alternetivetakster og begrenset sitt ekspropriasjonekrav til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 6 -

bare å gjelde grunn inntil en minsteavstand av 2 meter fra våningshuset og garasjen. Etter dette vil husene fortsatt bli stående, inntil kommunen gjennomfører ekspropriasjonen i full regulert veibredde.

Saksökte Grorud har ved sin prosessfullmektig protestert mot denne endring av de spesielle forutsetninger. Han har gjort gjeldende at etter bygningslovens § 42 nr. 1 må kommunen ved gjennomföring av en regulering straks ekspropriere gategrunn i full, regulert bredde og har ikke adgang til å gjennomföre ekspropriasjonen stykkevis.

Skjönnskommisjonen finner å måtte gi kommunen medhold. Bestemmelsen i byggningslovens § 42 nr. 1 om at "bystyret bestemmer når den i en byplan til gate --- bestemte grunn skal erverves, uten hensyn til om gaten --- straks aktes utlagt eller opparbeidet, " antas ikke å medföre plikt for kommunen til å gjennomföre hele ekspropriasjonen i henhold til den besluttede regulering under ett. Hvis kommuene finner det riktig eller hensiktsmessig å gjennomföre ekspropriasjonen etappevis, for den enkelte eiendom må den etter Kommisjonens mening ha adgang til det. Jfr. Stang: Norsk Bygningsrett, side 139-141 og de der nevnte rettsavgjörelser.

Slutning:

Taksten fremmes som begjært av kommunen .

---oOo---

I henhold hertil fastsattes:
Erstatning for grunn (eksakt arealoppgave foreligger ikke) : kr. 6.- pr. m^2.
For nytt gjerde - kr. 18.- pr. m.
For flytting av portstolper - kr. 800.-.
Erstatning for murfot - kr. 6.- pr m^2.
For flytting av flaggstang - kr. 300.-.
Erstatning for frukttrær og busker - kr. 600.-.
Ulempeserstatning for beskjæring av eiendommen - kr. 5000.-.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 7 -

Takst nr. 4, gnr. 180, bnr. 2, gbr.Thorleif Kristoffersen.
664.4 m^2 , 10.791 m^2, 3495 m^2 og 870.2 m^2 taksertes til kr. 4.50 pr. m^2.
Et innlösningsareal, stort 8763 m^2, taksertes til kr. 3.- pr. m^2.
Gammel veigrunn taksertes til kr. 1.- pr. m^2,
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m^2.
Erstatning for murfot - kr. 4.50 pr. m^2.
For vanskeliggjort adkomst for utnyttelse av beiterett - kr. 300.-.
For frukttrær - kr. 300.-.
For det tilfelle at arealet på vestsiden av veien ikke innlöses, fastsettes ulempeserstatning for tap av brönn til kr. 500.-.
Forövrig ingen ulempeserstatning.

Takst nr. 5, gnr. 180, bnr. 6, snekker Ottar Lund.
Det avstås ingen grunn.
26.3 m^2 av kommunensn grunn taksertes til kr. 4.50 pr. m^2.
Gammel veigrunn taksertes til kr. 1.- pr. m^2.
Erstatning for tap av brönn (ile) - kr. 300.-.

Takst nr. 6, gnr. 180, bnr. 8, Halvdan Stendal.
98.9 m^2 taksertes til kr. 4.50 pr. m^2.
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m^2.
Erstatning for frukttrær - kr. 250.-.

Takst nr. 7, gnr. 180, bnr. 7, Einar Stendal.
327.4 m^2 taksertes til kr.4.50 pr. m^2.
For flytting av gjerde - kr. 10. - pr. m.
For flytting av portstolper - kr. 700.-.
Erstatning for frukttrær og busker - kr. 350.-.
Erstatning for murfot - kr. 4.50 pr. m^2.
Ulempeserstatning for brattere innkjörsel kr. 800.-.

Takst nr. 8,gnr. 179, bnr. 1, gbr. Thomas Ulven.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 8 -

2517 m², 3853 m² og 237.7 m² taksertes til kr.4.50 pr. m².
Følgende arealer av gnr. 179, bnr. 14 :
583,5 m², 1527 m², 1138 m² og 190,6 m² taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m².
Ulempeserstatning for omlegging av drenasje - kr. 3000.-.
Forøvrig ingen ulempeserstatning.

Takst nr. 9, gnr. 169, bnr. 24, Harals I. Arnhoff.
45.7 m² taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m².
889.3 m² av gnr. 169, bnr. 27 taksertes til kr. 4.50 pr. m².

Takst nr. 10, gnr. 178, bnr. 1, gbr. Halstein Lunde bpy.
4163 m², 39.5 m², 38 m², 17,7 m² og 35.5 m² taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m².
Ulempeserstatning for omlegging av drenasje - kr. 1500.-.
4302 m² og 649.1 m² av gnr. 178, bnr. 16 taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Gammel veigrunn taksertes til kr. 1.- pr. m².

Takst nr.11, gnr. 178, bnr. 2, Asbjörn Bilet.
152.9 m² taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Erstatning for nytt gjerde - kr. 18.- pr. m. og for port - kr. 300.-.
Erstatning for fruktträr og bærbusker - kr. 500.-.
Skraningserstatning - kr. 2.25 pr. m².

Takst nr. 12, gnr. 178, bnr. 12, Lars Kristiansen.
Det avstås ingen grunn.
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m².

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 9 -

Takst nr. 13, gnr. 177, bnr. 1,5,6,7,8 og 11, Frithjof Klemetsrud.
7832 m² og 1120 m² (av bnr. 8) taksertes til kr. 4.50 pr. m².
1062 m² av bnr. 5 taksertes til kr. 4.50 pr. m².
1100 m² av bnr. 5 taksertes til kr. 3.- pr. m².
286.4 m², 130.3 m² og 50.5 m² av bnr. 11 taksertes til kr. 4.50 pr. m².
7 m² at bnr. 11 taksertes til kr. 3.- pr. m².
91.7 m², 22.7 m² og 40.2 m² av bnr. 1 taksertes til kr. 4.50 pr. m².
350 m² av bnr. 1 taksertes til kr. 3.- pr. m².
925 m² av bnr. 5 taksertes til kr. 4.50 pr. m².
650 m² av bnr. 6 taksertes til kr.3.- pr. m².
Grunn beslaglagt ved foretatt veiutvidelse utenom reguleringen taksertes til kr.4.50 pr. m².
Gammel veigrunn taksertes til kr. 1.- pr. m².
Grunn tilhörende denne saksökte på sydsiden av Ljabruveien (areal ikke oppgitt) taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Skråningserstatning - kr. 2.25 pr. m².
Erstatning for ulemper ved oppdeling av eiendommen og drenasjevanskeligheter - kr. 5000.-.

Takst nr.14, gnr. 171, bnr. 1, gbr. Johs Lie.
494.2 m² taksertes til kr. 6.- pr. m².
150 m² taksertes til kr. 3.- pr. m².
Den denne eiendom tilhörende andel av arealet på sydsiden av Ljabruveien (areal ikke oppgitt) taksertes til kr. 4.50 pr. m².
Skråningserstatning - kr. 3.- pr. m².
Forøvrig ingen ulempeserstatning.

Oslo Kommunes eiendom, gnr. 177, bnr. 2.
67.1 m² taksertes til kr. 6.- pr. m².

---oooOooo---

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 10 -

Der avsas deretter sådan

F r a v i k i n g s k j e n n e l s e:

Oslo Kommune kjennes berettiget til mot å betale, eventuelt deponere, de fastsatte rerstatningsbeløp å overta de foran under takstnr. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,13 og 14 takserte arealer.

Overtagelsen kan skje 14 dager etter forkynning av kjennelsen.

---oOOoo---

I godtgjörelse for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo Kommune innen 14 dager fra forkynning av skjönnet til eieren av

takst nr. 1,	kjöpmann H. Östlie	- kr. 200.-.
" " 3,	Karl H. Grorud	- kr. 300.-.
" " 4,	Thorleif Kristoffersen	- kr. 250.-.
" " 6,	Halvdan Stendal	- kr. 200.-.
" " 7,	Einar Stendal	- kr. 200.-.
" " 8,	Thomas Ulven	- kr. 200.-.
" " 10,	Halstein Lundeby	- kr. 200.-.
" " 13,	Frithjof Klemetsrud	- kr. 250.-.
" " 14,	Johs. Lie	- kr. 200.-.

Alle avgjörelser i kjennelser og skjönn er enstemmige. Refusjonsskjönnet utstår.

Det protokollerte opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)

Asbjörn Aass (s.) Hj.S. Bakstad (s.) Erik B.Hansen(s)
Eugen Wiik (s.).

Utskriftens riktighet bekreftes:

R. Christophersen

H.r.advokat.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1956 den 20. februar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5, Oslo.
Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann,
Ingeniør Asbjörn Aass,
Arkitekt Hj. S. Bakstad,
Murmester Erik B. Hansen,
Formann Eugen Wiik - varamann for murer Bernhard Öien.

Der behandledes:
Sak nr. 2/1954. Begjæring om ekspropriasjonsskjönn med utligning av refusjonsplikt vedkommende omlegging av Enebakkveien for anlegg av Europaveien.

Formannen fremla prosesskrift av 4/11 1955 fra Kommuneadvokaten samt berammelsesdokument.

For saksökeren, Oslo Kommune, mötte hjelpeadvokat Harald Römcke og sekretær Brække.

De saksökte påroptes og mötte således:
Nr. 1 - fru Anna Marie Östli ved datter fru Hjördis Bull Hansen med advokat Bjerke.
" 2 - Arnold og Ingolf Bakke ved Kristian Bakke og advokat Torkildsen
" 3 - Karl E. Grorud ved o.r.sakförer Dalan.
" 4 - Gårdbruker Thorleif Kristoffersen - personlig og s/m o.r.sakförer Ernst Lampe.
" 5 - Snekker Ottar Lund ved Per Magnus Lund og advokat Torkildsen.
" 6 - Snekkermester Halvdan Stendal - ved sakförer Gundersen ved fullmektig Halvorsen.
" 7 - Einar Stendal - ved advokat Arvesen.
" 8 - Gårdbruker Thomas Ulven - personlig og ved o.r.sakförer Saim ved fullmektig Thor Lauritzen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Nr. 9 - Harald I. Arnhoff - mötte ikke.
" 10 - Gårdbruker Halstein Lundeby - personlig og s/m o.r.sakförer Brekke.
" 11 - Asbjörn Bilet - personlig og s/m advokat Torkildsen.
" 12 - Lars Kristiansen - personlig og s/m o.r.sakförer Lampe.
" 13 - Gårdbruker Frithjof Klemetsrud - personlig og s/m o.r.sakförer Lampe.
" 14 - Gårdbruker Johs. Lie - personlig og s/m advokat Hegje.

O.r.sakförer Römcke redegjorde for saken. Han påsto refusjon utlignet overensstemmende med fremlagt beregning og forövrig i overensstemmelse med anförsler i fremlagt prosesskrift av 4/11 1955.

Advokat Bjerke hadde ordet vedkommende t.nr. 1 og advokat Torkildsen for t.nr. 2, 5 og 11.

Römcke opplyste at kommunen måtte forbeholde seg såkalt "fasadefrihet" når veien blir opparbeidet i full regulert bredde, d.v.s. 24 meter. Det vil da ikke kunne kjöres fra de enkelte eiendommer direkte ut i veiområdet. Lokaltrafikken samles i spesielle lokalveier som föres ut i Europaveien i dertil regulerte veikryss.

O.r.sakförer Dalan hadde ordet vedkommende t.nr. 3. Han tok forbehold på sin parts vegne om eventuelt å påstå erstatningsskjönnet foreldet.

O.r.sakförer Lampe hadde ordet vedk. t.nr. 4, 12 og 13. Han tok samme forbehold som o.r.sakförer Dalan. O.r.sakförer Halvorsen hadde ordet vedk. t.nr. 6, advokat Arvesen for t.nr. 7, o.r.sakförer Lauritzen for t.nr. 8, o.r.sakförer Brekke for t.nr. 10 og advokat Hegje for t.nr. 14.

Saken ble opptatt til skjönn.

Protokollen opplestes etterhvert.

De videre forhandlinger utsattes til onsdag den 22. februar 1956 kl. 13.30 på formannens kontor.

Rotten hevet.

Ragnar Christophersen (s.)
Hj. S. Bakstad (s.) Asbjörn Aass (s.)
Erik B. "ansen (s.) Eugen Wiik (s.)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105 Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105 Uthentet 2025-03-13 09:17

År 1956 den 25. februar holdtes möte i Oslo Skjönnskommisjon II på formannens kontor.

I forannevnte sak, nr. 2/1954, omlegging av Enebakkveien fra Nordstrandsveien til Ljabruveien for anlegg av Europaveien, ble etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dörer avsagt sådant

R e f u s j o n s s k j ö n n :

Til grunn for skjönnet legges erstatningsskjönn av 3o. oktober 1954 med tilleggsskjönn av 26. november s.å.

Vedkommende t.nr. 1o, gnr. 178, bnr. 1, eier Malstein Lundeby, gjöres i henhold til samstemmig begjæring fra partene följende korreksjon i erstatningsskjönnet (s.8):

Tallet 38m^2 i oppregningen av takserte grunnarealer beriktiges til 42.4 m^2.

I kommuneadvokatens prosesskrift av 4/11 1955, hvori refusjonsskjönn begjæres (dok. 24) er anfört at kommunen har "latt foreta beregning av refusjonsplikt i forhold til eiendommenes fasade-"lengder etter reglene i bygningslovens §§ 46-47. Imidlertid er i "fordelingen alene tatt med erstatningene for grunnavståelse (så-"ledes ikke ulempeerstatninger, erstatning for skråning, gjerde, "trær m.m.). Refusjonen er videre beregnet etter henholdsvis grunn "til vei i 2o meters bredde og grunn til vei i 12 meters bredde idet "veien skal opparbeides i inntil videre 12 meters bredde.

"I vedlagte erstatnings- og refusjonsberegning (dok.liad 24) "finnes i rubr.nr. 9 beregnede refusjonsbelöp for grunn til 2o meters "bredde oppfört i parentes, mens de belöp som står uten parentes angir "refusjonsbelöpene for veigrunn i 12 meters bredde. . . .

"Saksökeren vil påstå refusjon utlignet for 2o meters vei-"bredde i overensstemmelse med beregningen. Refusjonsbelöpene vil "dog ikke for noen eiendom bli påstått for tiden å være forfallen "til betaling med mere enn det belöp som gjelder 12 meters bredde. "Refusjonsplikten vedrörende den större bredde vil bli inndrevet "först når veibredden igjen utvides."

Kommunen har foreslått ekspropriasjonsfeltet inndelt i 3 refusjonsenheter: 1) Europaveien fra Nordstrandsveien til Enebakkveien, 2) Enebakkveien mellom Europaveien og Ljabruveien, og 3) krysset Enebakkveien - Ljabruveien. Ingen av de saksökte har reist noen innvending mot denne inndeling.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

Skjönnskommisjonen finner oppdelingen riktig og naturlig og legger den til grunn for refusjonsskjönnet.

Forsåvidt Europaveien angår (1ste enhet), har kommunen forbeholdt seg såkalt "fasadefrihet", når veien blir opparbeidet i full regulert bredde, nemlig 24 m., jfr. protokolltilförsel herom i rettsboken for hovedforhandlingen.

Samtlige mötende saksökte har protestert mot refusjonsplikt. De gjör gjeldende at reguleringen i ganske særlig utpreget grad tilsikter å imötekomme den rene gjennomgangstrafikks behov, og henviser forsåvidt til navnet "Europaveien" og til kommunens forannevnte forbehold om "fasadefrihet". De saksökte benekter at deres respektive eiendommer vil oppnå noen fordeler eller verdiökning ved en regulering som denne.

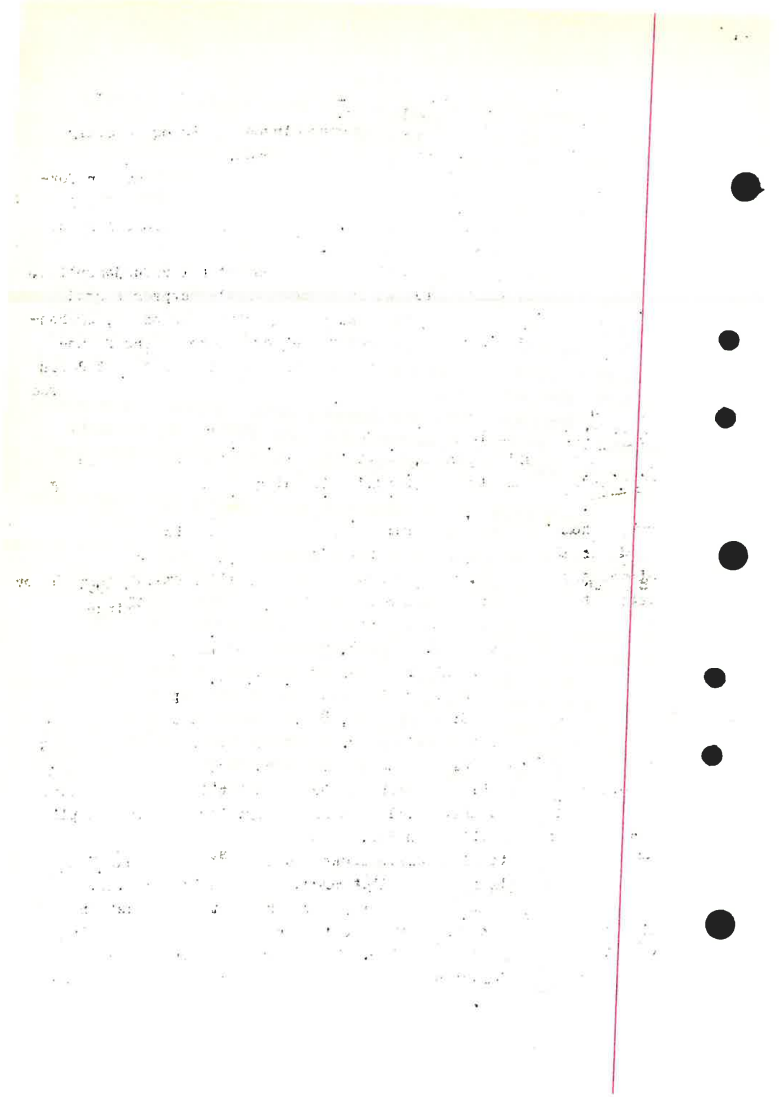
Skjönnskommisjonen har funnet å burde tillegge de her nevnte argumenter adskillig vekt, forsåvidt angår 1ste enhet, dog med vekslende tyngde etter de forskjellige eiendommers beliggenhet og egenart.

Kommisjonen finner således at reguleringen ikke medförer slike fordeler eller verdiökning at refusjonsplikt er begrunnet for de eiendommer langs veien som - med et relativt lite tomteareal - på forhånd er bebygget med bolighus, og som ikke etter reguleringen vil kunne utnyttes anderledes eller vesentlig bedre enn för. Dette gjelder följende takstnummer: Nr. 3, 5, 6, 7, 9, 11 og 12. Disse blir följelig å frita for enhver refusjonsplikt.

For de eiendommers vedkommende hvor det er åpne, ubebyggede tomtearealer som beröres (t.nr. 4, 8, 10 og 13), antas reguleringen å medföre fordeler og verdiökning. Det forhold at der ved endelig gjennomföring av reguleringen i full bredde (24 m.) ikke kan bibeholdes eller etableres direkte kjöreadkomst til eller fra veien, antas imidlertid å måtte tillegges slik betydning at refusjonsplikten bör nedsettes til det halve.

Bare for to eiendommers vedkommende i 1ste enhet har Kommisjonen funnet full refusjonsplikt begrunnet, nemlig for t.nr. 1 og 2. Disse eiendommer ligger begge ved krysset med Nordstrandsveien og antas egnet til utnyttelse til industri eller forretning, respektive boligblokkbebyggelse. Kommisjonen bygger her på den forutsetning at Nordstrandsveien blir tillatt ut- og innkjörselsvei til Europaveien.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 5 -

I 2nen og 3dje enhet anter Kommisjonen at refusjonsutligning etter vanlige regler er begrunnet - med de modifikasjoner som følger av spesielle forhold vedkommende de enkelte eiendommer, og hvorfor vil bli redegjort nærmere nedenfor under hvert enkelt taksstnummer.

For samtlige refusjonspliktige saksöktes vedkommende fastsetter Skjönnskommisjonen at refusjonen först forfaller ved bebyggelse, respektive ny bebyggelse.

I nedenstående, spesifiserte fastsettelse har Skjönnskommisjonen oppfört hele den refusjonsplikt som etter det foranstående pålegges den enkelte grunneier, og i parentes tilföyet det (mindre) beløp, som ifölge kommuneadvokatens foransiterte anförsel gjelder refusjon for den forelöpige regulering i 12 meters bredde.

I henhold hertil fastsettes:

T.nr. 1, gnr. 159, bnr. 8, fru Anna Marie Östli
refunderer kr. 2667.87 (kr. 1600.72).

T.nr. 2, gnr. 168, bnr. 28, Arnold og Ingolf Bakke
refunderer kr. 2747.01 (kr. 1648.21).

T.nr. 3, gnr. 180, bnr. 10 og 11, Karl H. Grorud
fritas for refusjon.

T.nr. 4, gnr. 180, bnr. 2, Thorleif Kristoffersen.
Arealet på vestsiden av Europaveien (fasadelinje 699.50 m) fritas for refusjon grunnet eiendommens form - ringe dybde - og naturgitte forhold forövrig.
Samtlige arealer på östsiden ilegges halv refusjon med tilsammen kr. 13.580.65 (kr. 8.148.39).

T.nr. 5, gnr. 180, bnr. 6, snekker Ottar Lund
fritas for refusjon.

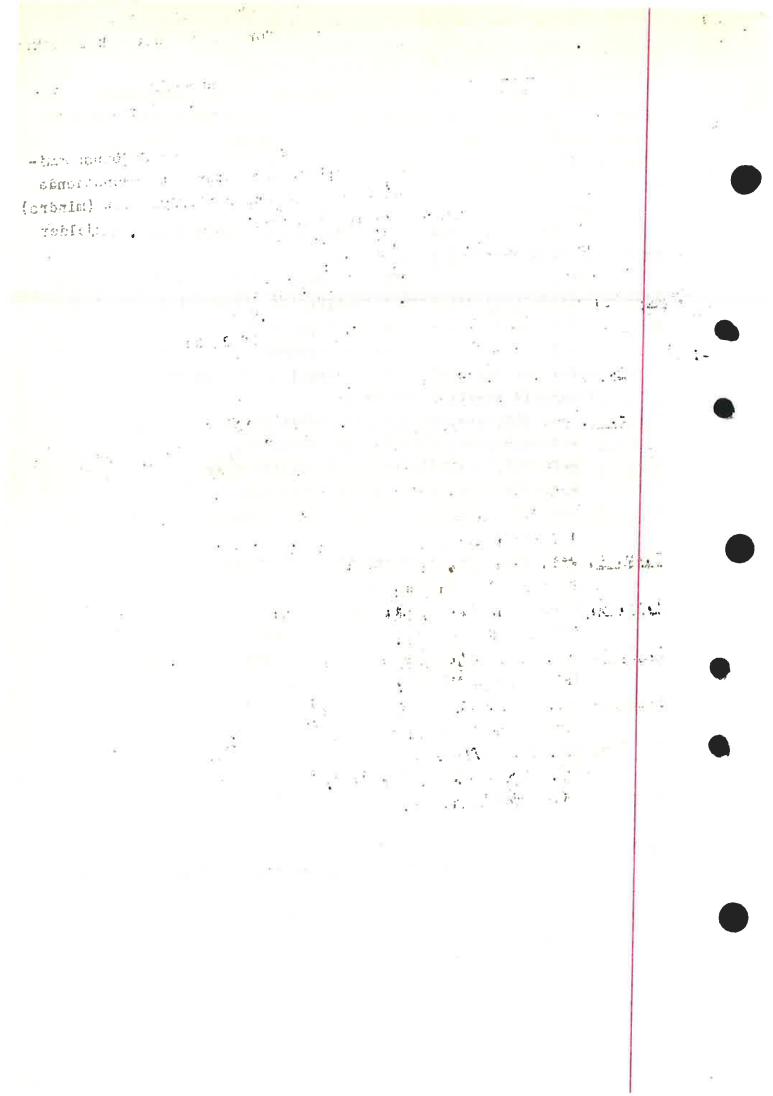
T.nr. 6, gnr. 180, bnr. 8, Halvdan Stendal
fritas for refusjon.

T.nr. 7, gnr. 180, bnr. 7, Einar Stendal
fritas for refusjon.

T.nr. 8, gnr. 179, bnr. 1, Thomas Ulven
refunderer en halvdel av utlignet beløp med kr. 19.241.22 (kr. 11.544.73).

T.nr. 9, gnr. 169, bnr. 24, Harald I. Arnhoff
fritas for refusjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

- 6 -

T.nr. 10, gnr. 178, bnr. 1, Halstein Lundeby
refunderer for arealene på vestsiden av veien en halvdel av utlignet beløp med kr. 3.564,63 (kr. 5.138.78), mens arealene på østsiden av veien fritas for refusjon - grunnet eiendommens ringe dybde og vanskelig adkomst (ved full gjennemført regulering).

T.nr. 11, gnr. 178, bnr. 2, Asbjörn Bilet
fritas for refusjon.

T.nr. 12, gnr. 178, bnr. 12, Lars Kristiansen
fritas for refusjon.

T.nr. 13, gnr. 177, bnr. 1, 6, 7, 8 og 11, Frithjof Klemetsrud
ilegges halv refusjon i 1ste enhet (gnr. 177, bnr. 8 og 11) med kr. 11.542.03 (kr. 6.925.22), vanlig refusjon i 2nnen enhet (gnr. 177, bnr. 8, 11, 1 og 7) med tilsammen kr. 13.814.37, mens han fritas helt for refusjon i 3dje enhet (gnr. 177, bnr. 12, fasadelinje 12.80 m.), da tomten antas uegnet for bebyggelse.

T.nr. 14, gnr. 171, bnr. 1, Johs. Lie
ilegges i 2nnen enhet bare halv refusjon med kr. 1007.35, nemlig på grunn av tomtens form kombinert med den omstendighet at endel av tomten er belagt med kraftledningsservitutt.
I 3dje enhet ilegges halv refusjon på en fasadelinje av 10.57 m. (på samme grunnlag som under 1ste enhet), mens det fritas for refusjon for en fasadelinje av 30.27 m., da tomten her antas uegnet for bebyggelse. Refusjonsbeløpet i 3dje enhet blir da kr. 105.03.

Samtlige foran ilagte refusjonsbeløp forfaller til betaling ved bebyggelse, respektive ny bebyggelse.

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo Kommune innen 14 dager fra forkynning av skjönnet kr. 150,- til hver av de saksökte nr. 1, 3, 6, 7, 8, 10 og 14, og kr. 250,- tilsammen til de av advokat Torkildsen representerte parter, nemlig de saksökte nr. 2, 5 og 11, og kr. 300,- tilsammen til de av o.r.sakförer Lampe representerte parter, nemlig de saksökte nr. 4, 12 og 13.

Samtlige avgjörelser er enstemmige.

Protokollen opplestes.

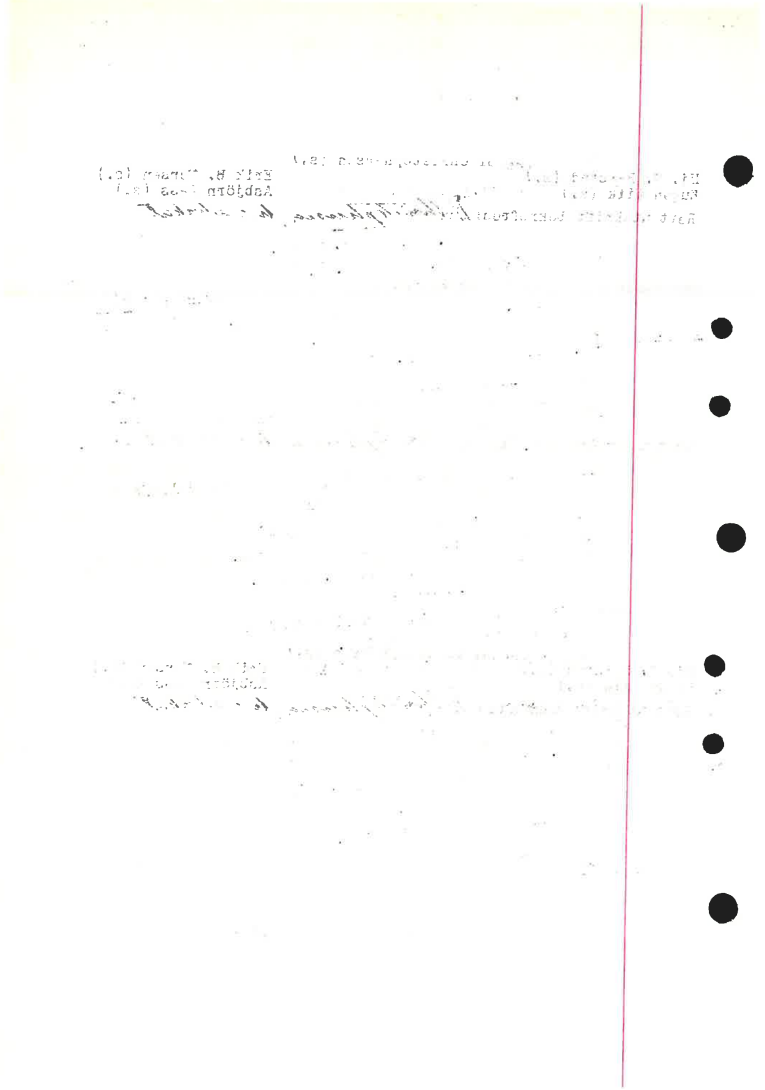
Rätten hevet.

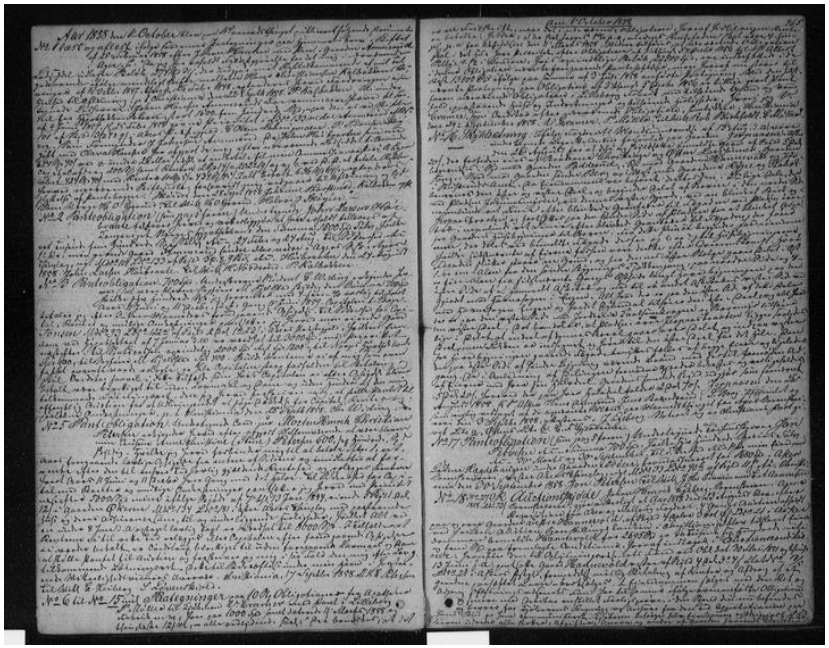
Regnar Christophersen (s.)

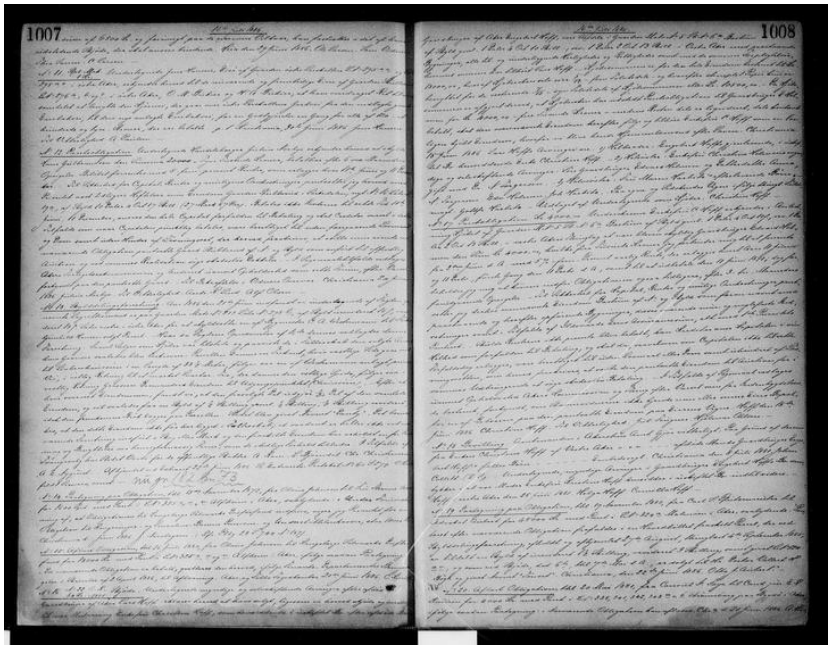
Ulf. C. Ramstad (s.) Erik B. Hansen (s.)
Dagny Kiik (s.) Asbjörn Aase (s.)

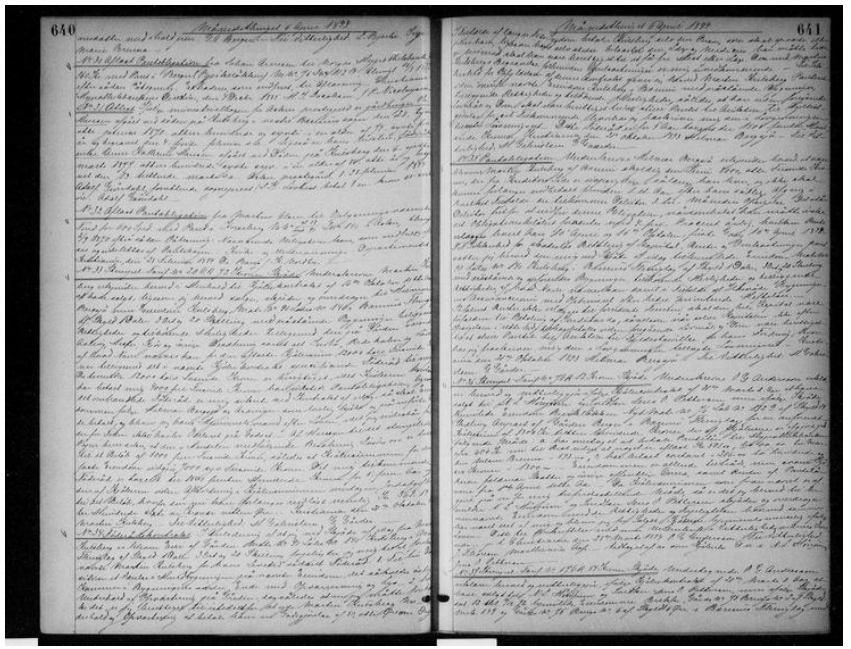
Rätt[illegible] bekreftes:

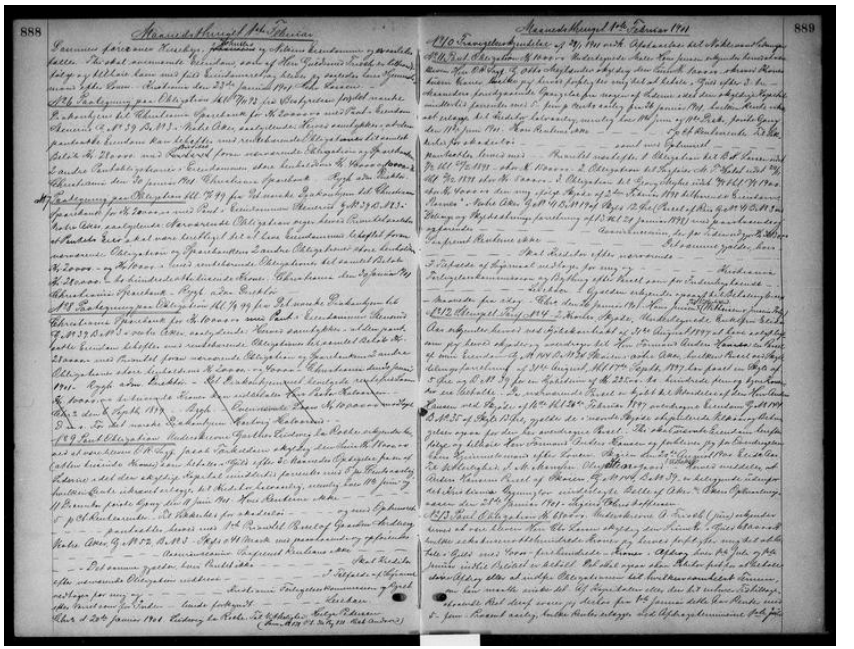
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/15332/105
Uthentet 2025-03-13 09:17

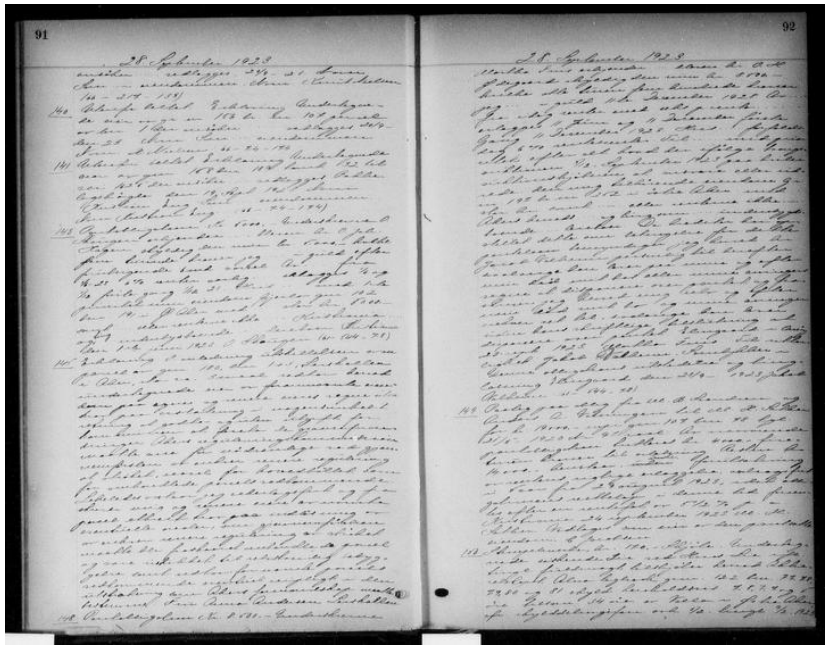


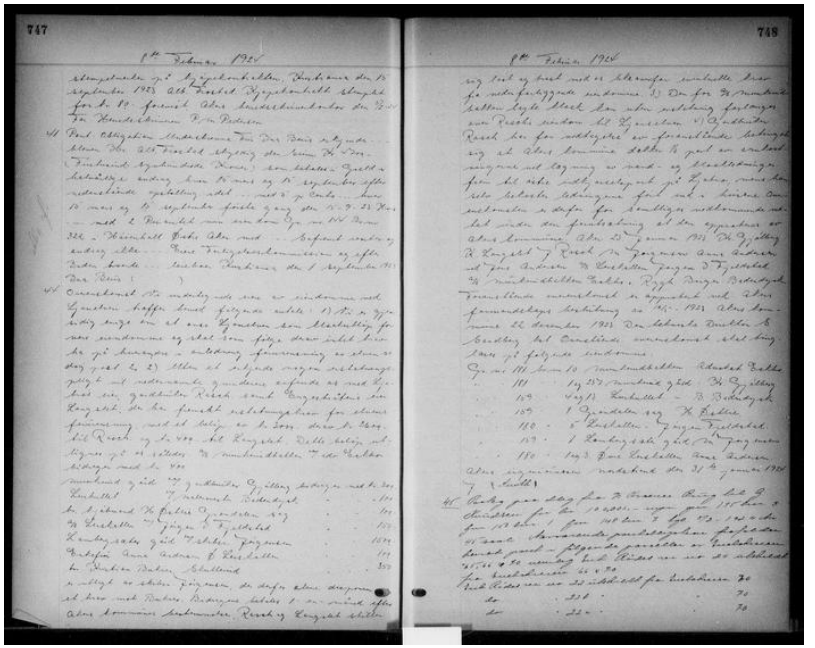



1007
1008









Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

38584

Gnr. 180 Bnr. 1, Selvbyggerlagene på Klemetsrud Bebyggelsesplanner for feltene A, B, C, D, og E.

38584 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198405464

Vedtaksdato: 29.11.1984
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2713

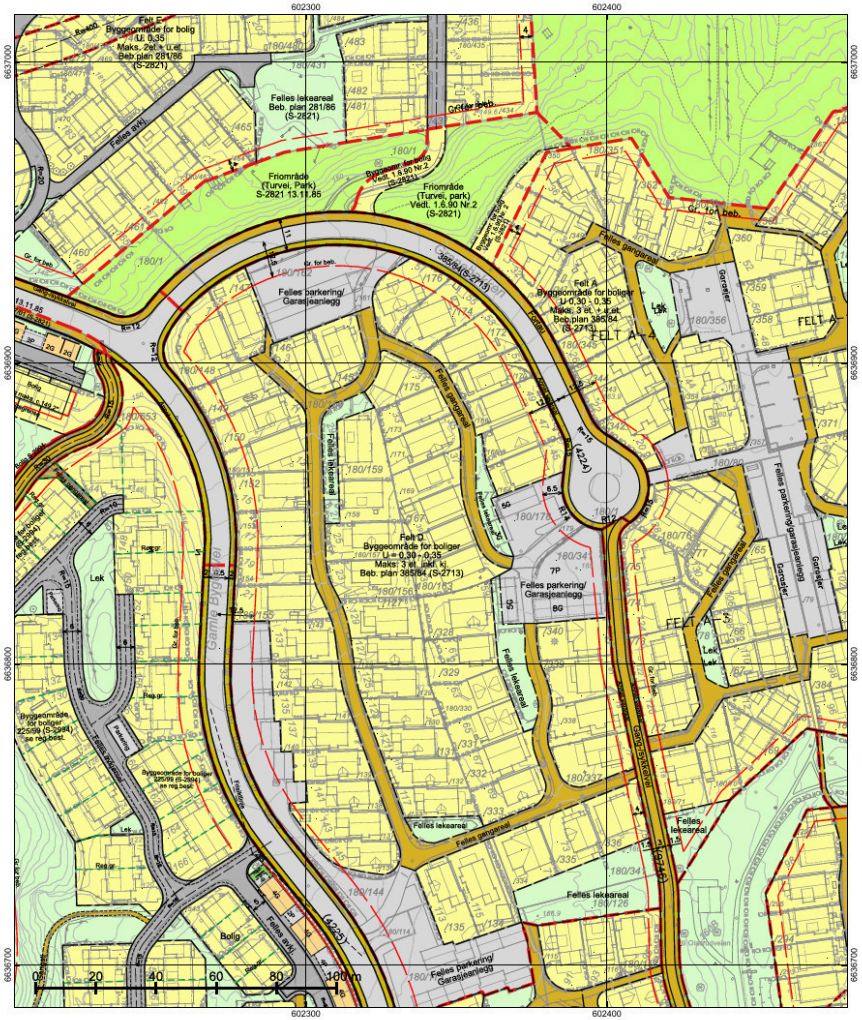
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

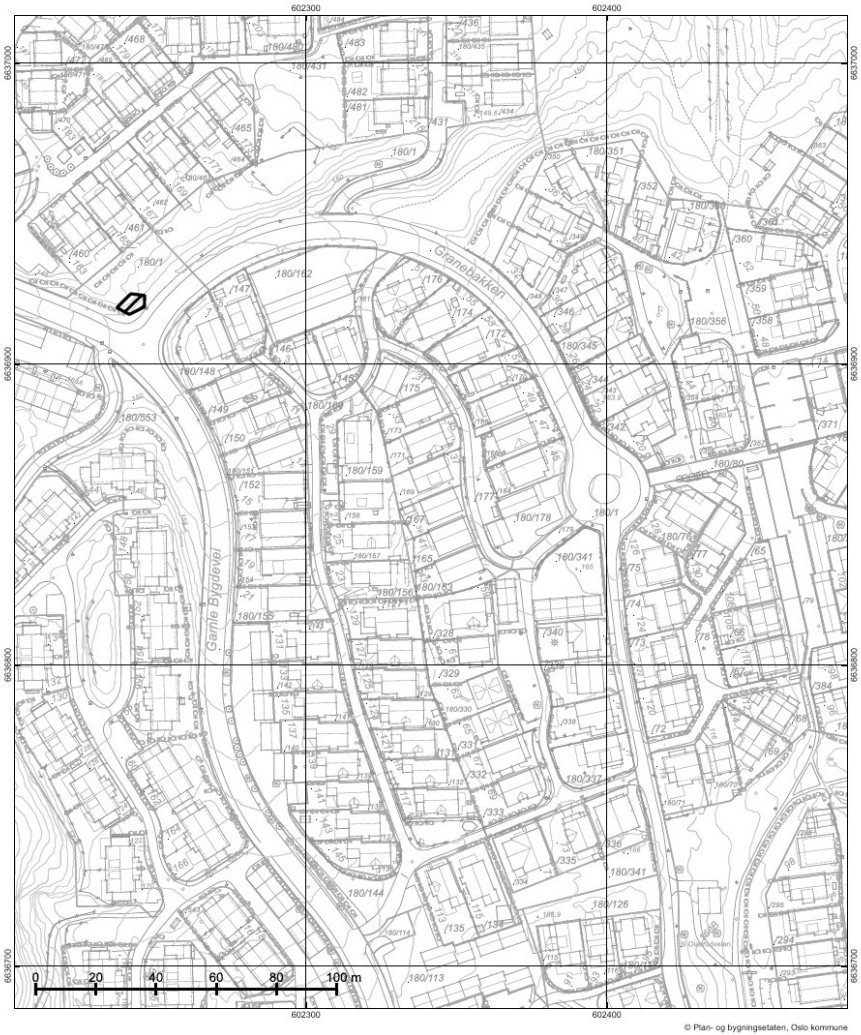
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


602300
602400
6637000
6636900
6636800
6636700
Felt A
Byggeområde for bolig
U: 0,35
Maks. 2et. + U.et.
Beb.plan 281/86
(S-2821)
Felles lekeareal
Beb. plan 281/86
(S-2821)
Friområde
(Turvei, Park)
S-2821 13.11.85
Friområde
(Turvei, park)
Vedt. 1.6.90 Nr.2
(S-2821)
Felles parkering/
Garasjeanlegg
Felt A
Byggeområde for boliger
U=0,30 - 0,35
Maks. 3 et. + U.et.
Beb.plan 385/84
(S-2713)
Felt B
Byggeområde for boliger
U = 0,30 - 0,35
Maks. 3 et. pluss U.
Beb. plan 385/84 (S-2713)
Felles parkering/
Garasjeanlegg
8G
7P
Felles lekeareal
Felles gangareal
Gr. for beb.
Gr. for bebyggelse
Gr. for parkering
Gr. for garasjeanlegg
Gr. for lekeareal
Gr. for gangareal
Gr. for turveg
Gr. for turveg/sykkelveg
Gr. for gangveg/sykkelveg
Gr. for gangveg
Gr. for kjørevei
Gr. for fortau
Gr. for veiareal
Gr. for veiareal/fortau
Gr. for veiareal/gangveg
Gr. for veiareal/gangveg/sykkelveg
Gr. for veiareal/sykkelveg
Gr. for veiareal/turveg
Gr. for veiareal/turveg/sykkelveg
Gr. for veiareal/turveg/gangveg
Gr. for veiareal/turveg/gangveg/sykkelveg
Gr. for veiareal/gangveg/sykkelveg
Gr. for veiareal/gangveg
Gr. for veiareal/turveg/gangveg
Gr. for veiareal/turveg/sykkel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

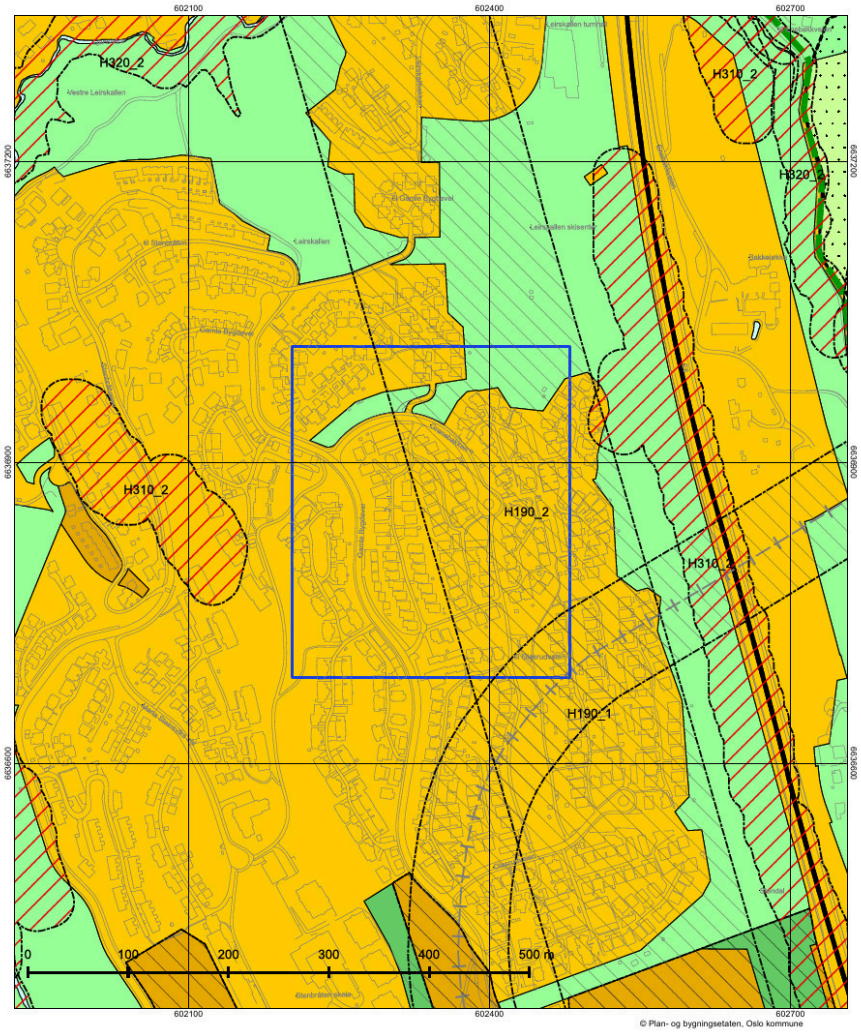
Dato: 07.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139376/ 86507095
Deres ref.: 41553/ SITJO@MSNOP
Adresse: GRANEBAKKEN 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 180/167

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengheydene 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: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139376/86507095
Deres ref.: 41553/ SITJO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Granebakken 39 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.03.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sindre Trovåg Jonassen
GRANEBAKKEN 39

Dato: 07.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507095
8355781

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 167

Vi viser til bestilling av 20250307 for GRANEBAKKEN 39.

GNR. 180 BNR. 167

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1985.

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

229 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

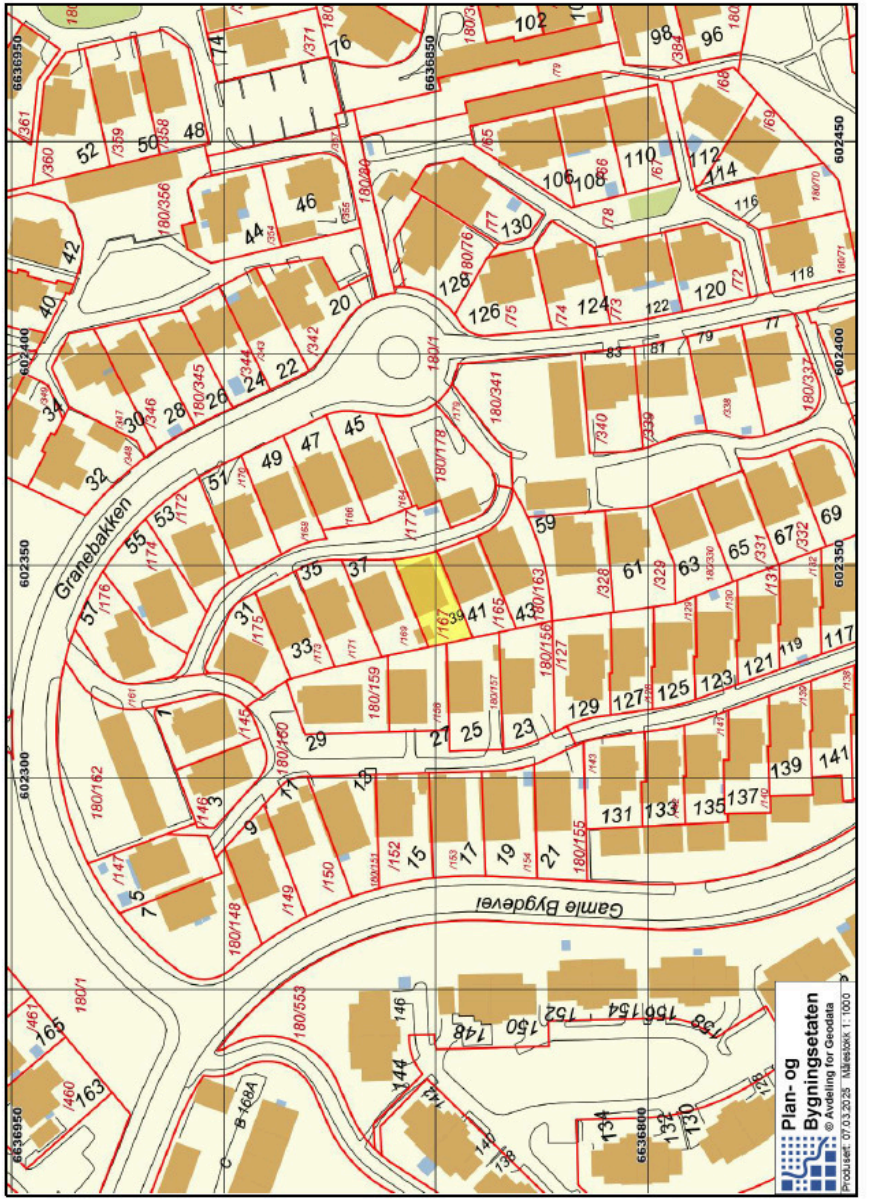
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

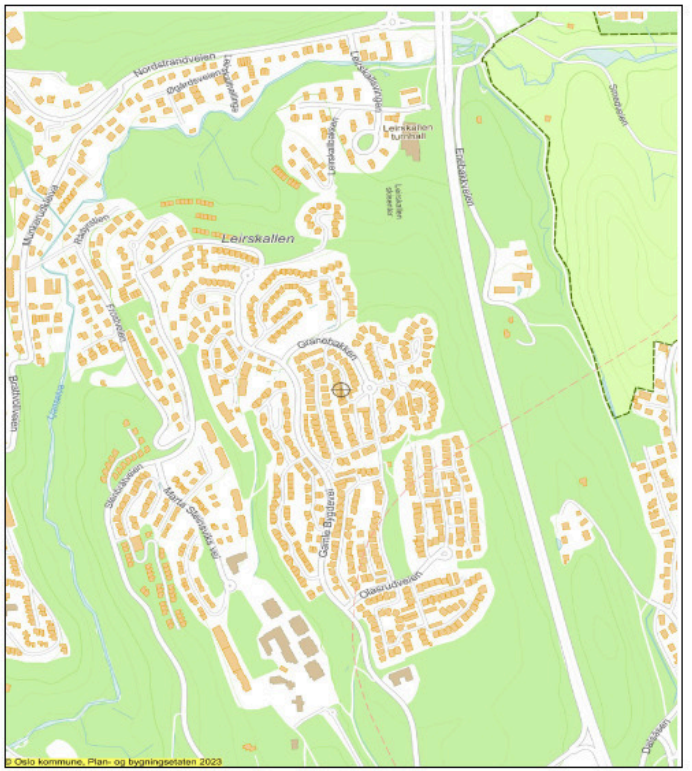
Sentralbord 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Granebakken 39 **Bydel :** SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr : 180 / 167 **Skolekrets (2020/2021):** Stenbråten



Dato: 07.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane · T-bane · Markagrense · Vei · Bolig · Andre bygg · Off. friområde · Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

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

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

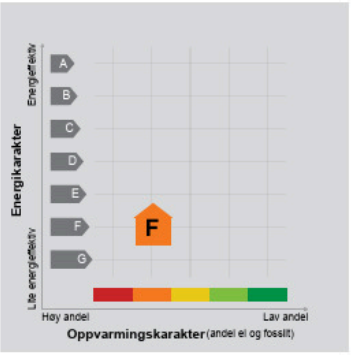
- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Granebakken 39
Postnummer	1284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	167
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80990073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88840
Dato	07.03.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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.

Pliktene 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Granebakken 39

Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 🚗 4.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	10 min 🚗 5.9 km

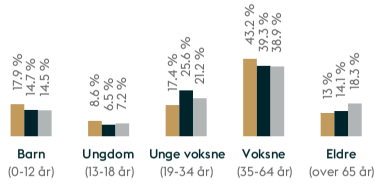
Offentlig transport

Granebakken Linje 73X	3 min 🚶 0.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	13 min 🚶 1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min 🚗 3.9 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 🚗 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 11.6 km

Barnehager

Jettegryta barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 🚶 0.6 km
Solbakken barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min 🚶 0.6 km
Steinbråten naturbarnehage (0-... 99 barn	12 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenbråten/Leirskallen	2 597	927
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Gamle bygdevei balløkke	4 min 🚶
⚽ Mortensrud idrettsanlegg	16 min 🚶
🏋 Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min 🚶
🏋 Sport og Mosjon	15 min 🚶

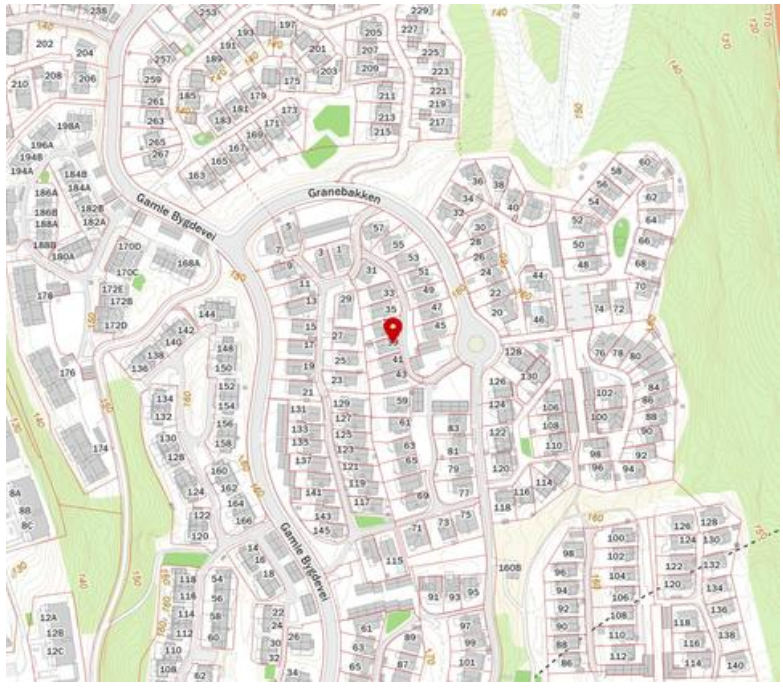
«Mangfold, føles som bygda men er i byen. Bra skole og masse barn som mine barn kan leke med»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 14-0039/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Granebakken 39 1284 OSLO

Betegnelse: Gnr 180, bnr 167 / Gnr 180, bnr 81 (ideell andel 1/288) / Gnr 180, bnr 161 (ideell andel 1/29) / Gnr 180, bnr 177 (ideell andel 1/14) / Gnr 180, bnr 178 (ideell andel 1/8) / Gnr 180, bnr 179 (ideell andel 1/27

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no