



VESTLI:
Enderekkehus i attraktivt område på
Vestli | Egen p-plass i garasjeanlegg |
Lave felleskostnader

ADRESSE: Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 Oslo
Gnr. 99, bnr. 317

BRA/BRA-i: 137 m²/132 m²

PRISANTYDNING: Kr. 4 600 000,-
Fellesgjeld kr. 18 750,-
Omkostninger kr. 116 090,-
Totalpris: kr. 4 734 840,-

MEGLERE: Advokat Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokatfirmaet SGB AS, Parkveien 53 B, Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo

Advokat Torolv Sundfør

Tlf 924 10 200

E-post: ts@sbg.no

Advokat Pernille Ø. Anonsen

Tlf. 412 06 608

E-post: poa@sgb.no

ADRESSE

Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 99, bnr. 317. Enderekkehus på festet tomt. Fester: Vestligrenda Huseierlag

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 2.12.2025, rapportdato 10.12.2025. Markedsverdi: kr. 4 600 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Hjemmelshaver: Oslo kommune.

Fester: Vestligrenda Huseierlag

Fremfester: Ajla Cevro og Aleksander Aleksandersen

BELIGGENHET

Rekkehuset har en sentral beliggenhet på Vestli. Området er godt tilrettelagt for familier med barn med fotballbane og lekeplass rett i nærheten. I tillegg er Linjeparken, en av bydelsparkene i Groruddalssatsingen like i nærheten. Blokken ligger på et høydedrag som gir åpen utsikt over nærområdet.

Det er gangavstand til grunnskoler og videregående skoler, til Stovner Senter med et bredt utvalg fasiliteter som forretninger, dagligvarebutikker, bibliotek, vinmonopol og helsetilbud.

Fra rekkehuset er det også gangavstand til 9-hulls golfbane, frisbeeanlegg, barnehage og marka.

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann) var hyppige avganger og en reisetid til sentrum på under 30 minutter. I tillegg er det gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset og linje 67 til Galgeberg. Med bil er det enkel tilgang til både riksvei 4 og Østre Aker vei som leder til E6. Avstanden til Oslo sentrum er omtrent 17 kilometer, med en kjøretid på rundt 20 minutter.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles festet tomt. Opparbeidet adkomst, gangveier, lekeplass, plen og beplantning ellers.

FESTETOMT

Festet tomt av Oslo kommune, 75 år fra 1. juni 1970.

Årlig festeavgift for huseierlaget er, ifølge resultatregnskap fra Vestlia Huseierlag, kr 370 686,-.

Festekontrakt ligger vedlagt.

ADKOMST

Adkomst til leiligheten via offentlig vei inn på privat område.

AREAL OG INNHOLD

Rekkehus:

Bruksareal: 132 m²

Kjeller: 42 m²

1. etasje: 45 m²

2. etasje: 45 m²

Terrasse 1. etasje: 28 m²

Terrasse/balkong 2. etasje: 5 m²

I tillegg medfølger utebod målt til ca 5 m².

Romfordelig:

1. etasje: Entré, kjøkken og stue

2. etasje: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 2, bad

Kjeller: Bod, bod 2, bad (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent).

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, med de stemmer ikke med dagens bruk. Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Etasjen oppfyller ikke krav for varig opphold grunnet takhøyde, rømning og dagslys.

BESKRIVELSE

Enderekkehus fra 1970 beliggende i et barnevennlig og sentralt område på Vestli. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Byggemåte: Enderekkehus fra 1970.

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Slak vinkel. Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon. Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nordveggen har nyere panel.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1991 og 1993. Vinduer med trerammer og doble glass fra byggeår.

Slett ytterdør fra byggeår. Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 90-tallet. Verandadør fra byggeår med doble glass.

Vestvendt veranda på ca 5 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

Vestvendt terrasse på ca 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.

Østvendt terrasse på ca 14 m² ved inngangsparti. Dekke av terrassebord.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i trapperom målt til ca 3,10 m.

Takhøyde i stue målt til ca 2,35 m.

Takhøyde i kjellerstue målt til ca 1,96 m.

Etasjeskillere i trebjelkelag.

Boligen har original mursteinspipe og vedovn. Sotluke i kjeller.

Boligen har enkle tretrapper.

Innerdører: slagdører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme bad. Ildsted. Det er mangelfullt med varmekilder.

Våtrom:

Bad 2. etg.

Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på gulv og vegger. Malt tak. Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Servant. Naturlig ventilasjon. Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet).

Bad (ikke godkjent) kjeller.

Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på gulv og vegger. Malt tak. Toalett. Dusjkabinett. Servant. Naturlig ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (fronter fra 2023). Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Deler av anlegg fra byggeår. Hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør i plast og støpejern. Lufting over tak er ikke kontrollerbart.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer og med ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2009 iht. tidligere tilstandsrapport. Plassert i rom med sluk. El-tilkobling med stikkontakt.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår rekkehus: 1970.

Ukjent byggegrunn for takstingeniør. Drenering fra ukjent år. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast og toppliste mot nord. Ukjent utførelse mot øst og vest. Ingen dokumentasjon,

Grunnmur i betong.

Hovedsakelig flatt på de steder som er synlig. Terrengforhold under terrasser er ikke mulig å vurdere.

Da det ikke foreligger annen informasjon, legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Etasjen oppfyller ikke krav for varig opphold.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Det er p.t. ikke beregnet større rehabiliteringer.

PARKERING

Én garasjeplass medfølger. I tillegg er det mulig – etter søknad til styre – å leie ytterligere plass (er).

FYRING/OPPVARMING

Elektrisk gulvvarme bad. Ildsted. Det er mangelfullt med varmekilder.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader per desember 2025 på kr 3 043,- per måned.

Fellesutgiftene beløper seg slik:

- Fellesutgifter: 1 875,-
- Vedlikehold: 600,-
- Festeavgift: 168,-
- Garasjeplass inne: 400,-

Ifølge forretningsfører foreligger ingen planer om økning i felleskostnader.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 83 162,- per 31.12.2024.

FELLESgjELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 18 750- per 1.12.2025.

LÅNEVILKÅR FELLESgjELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har sameiet følgende lån per 26.9.2025:

Lån i DNB Bank ASA. Annuitetslån. Restsaldo kr 1 916 164,07. Innfrielsesdato i 2031. Flytende rente på 7,25 %.

Andel fellesgjeld på denne eierseksjonen utgjør per 1.12.2025 kr 18 750,-.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie. Huseierlagets styre skal underrettes om utleie av hus i henhold til vedtektene.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. I henhold til Husordensregler for Vestligrenda Huseierlag skal må dyr *«ikke holdes i leilighet dersom de er til sjenanse for huseierlaget eller beboerne. For øvrig vises til de enhver tid gjeldende politivedtekter.»*

Dyrehold skal ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de øvrige beboerne.

FORRETNINGSFØRER

Nordberg Eiendomsforvaltning AS.

VESTLIGRENDAS HUSEIERLAG

Vestligrenda Huseierlag holder til på besøksadressen Ellen Gleditsch' vei 61, 0987 Oslo. Foretaket ble startet i 1985-01-01 og registrert i brønnøysund-registrene 2007-02-28 og som et fli. Vestligrenda Huseierlag driver i bransjen "Interesseorganisasjoner". Foretaket har ingen registrerte ansatte.

EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har informert om at det i 2025 ble fakturert kr 16 592,46 i kommunale avgifter på boligen.

Oslo kommune har opplyst at eiendommen ikke er gjenstand for eiendomsskatt ettersom estimert boligverdi er under terskelen for å utløse eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

REGULERING

28068

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Felles gangareal

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 4 600 000,-.

Prisantydning	Kr.	4 600 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	115 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	18 750	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	4 734 840	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Selveierleieliget: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 146 229 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig kr 4 584 917 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Hjemmelshaver har informert om at boligen er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer 92080232.

HEFTELSE

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1972/11959-113/105

13.07.1972

Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

Tomteverdi: 0 NOK

Årlig festeavgift: 0 NOK

Årlig avgift nok 9,000

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om innløsningsrett

Forkjøpsrett for grunneier

Pant for forfalt festeavgift

Husbankens standardklausul vedtatt

1972/11959-113/105

13.07.1972

Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år

Tomteverdi: 0 NOK

Årlig festeavgift: 0 NOK

Årlig avgift nok 9,000

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om innløsningsrett

Forkjøpsrett for grunneier

Pant for forfalt festeavgift

Husbankens standardklausul vedtatt

Gjelder feste

1985/32497-2/105

05.06.1985

Festekontrakt - vilkår

Tomteverdi: 0 NOK

Årlig festeavgift: 0 NOK

Framfestekontrakt

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder feste

1983/41830-5/105

29.12.1983

Best. om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

1971/16735-1/105

29.09.1971

Best. om adkomstrett

Bestemmelse om tilfluktsrom

Overført fra gnr 99 bnr 49

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/11959-97/105

13.07.1972

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/41830-5/105

29.12.1983

Best. om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

TVANGSOPPLØSNING AV SAMEIE

Tvangssalget gjelder tvangsoppløsning av sameie etter sameieloven § 15. Ved tvangsoppløsning av sameie har sameierne rett til å få sitt bud prioritert etter ellers like vilkår. Dette må skje før tingretten stadfester eksisterende bud. Etter at

tingretten har stadfestet et bud, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter i behold.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter oransje – Energikarakter E. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter
Festekontrakt

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12814

Til adv. Torolv Sundfør v/Advokat Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 Oslo, Gnr. 99, bnr. 66, snr. 317 i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

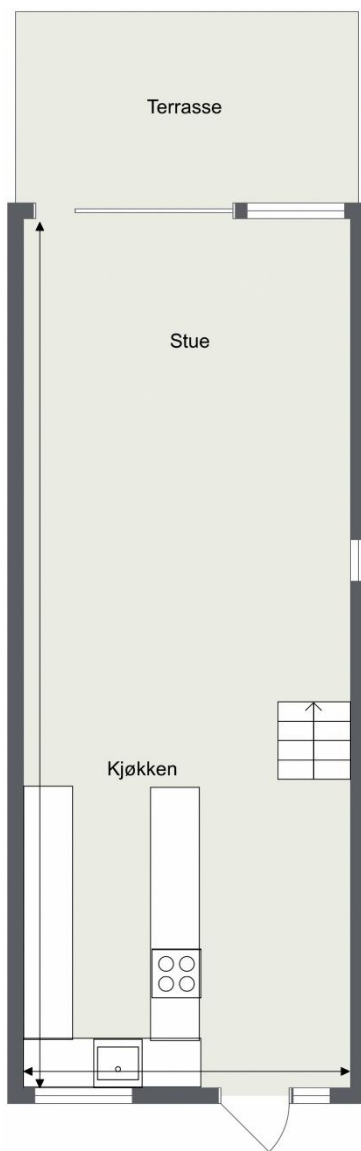
E-post:

Signatur:

Signatur:

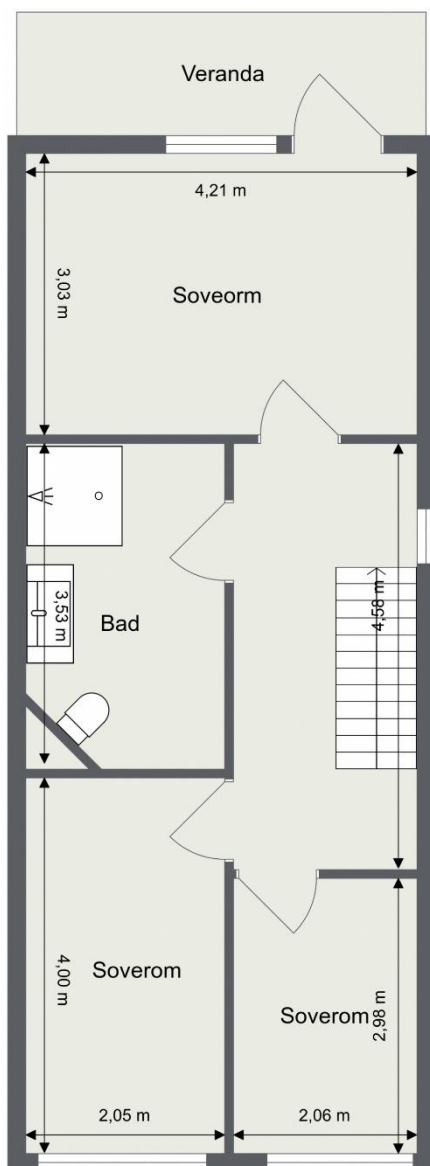
Ellen Gleditsch vei 37

1. etasje



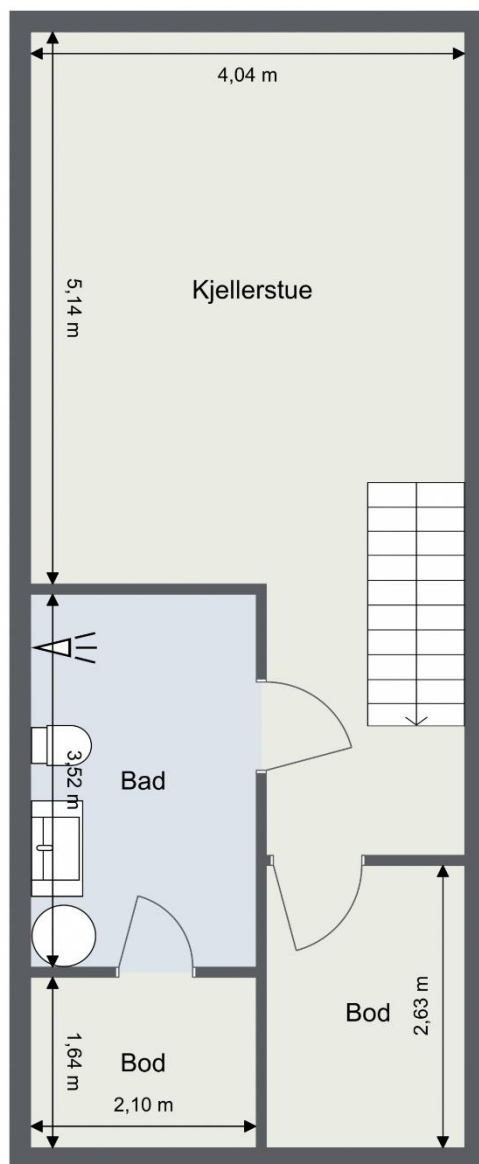
Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Ellen Gleditsch vei 37 2. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

Ellen Gleditsch vei 37 Kjeller



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.



















Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 317

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 02.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 14757-2280

Referansenummer: UW9739

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Slak vinkel.
Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon.
Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Nordveggen har nyere panel.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1991 og 1993.
Vinduer med trerammer og doble glass fra byggeår.

Slett ytterdør fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 90-tallet
Verandadør fra byggeår med doble glass.

Vest-vendt veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.
Vest-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.
Øst-vendt terrasse på ca. 14 m² ved inngangsparti. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i trapperom målt til ca. 3,10 m.
Takhøyde i stue målt til ca. 2,35 m.
Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 1,96 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har original mursteinspipe og vedovn. Sotluke i kjeller.

Boligen har enkel tretrapper.

Innerdører: Slagdører

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme bad
Ildsted

Det er mangelfullt med varmekilder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg.
Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.

Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet)

Bad (ikke godkjent) kjeller
Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (fronter fra 2023). Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Deler av anlegg fra byggeår.
Hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Lufting over tak er ikke kontrollerbart.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer og med ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 iht. tidligere tilstandsrapport. Plassert i rom med sluk. EL-tilkobling med stikkontakt.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra ukjent år. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast og toppliste mot nord. Ukjent utførelse mot øst og vest. Ingen dokumentasjon.

Grunnmur i betong.

Hovedsakelig flatt på de steder som er synlig. Terrengforhold under terrasser er ikke mulig å vurdere.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

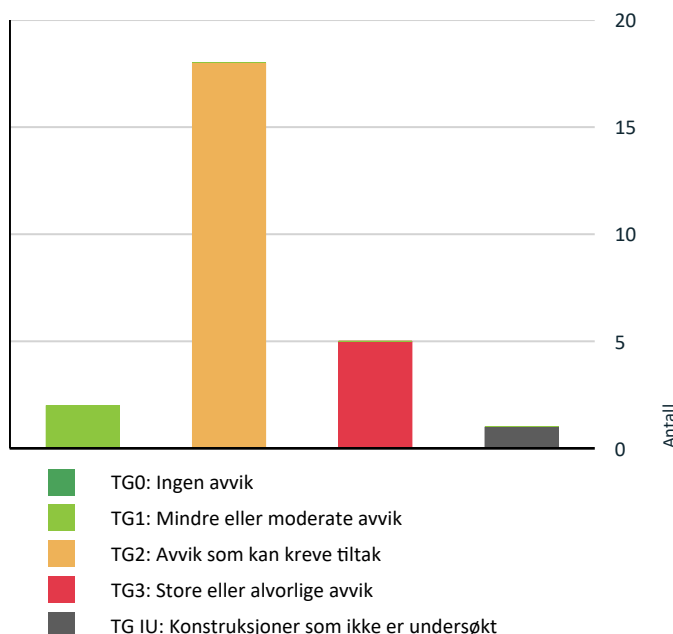
[Gå til side](#)

Rekkehus (ende)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Etasjen oppfyller ikke krav for varig opphold.

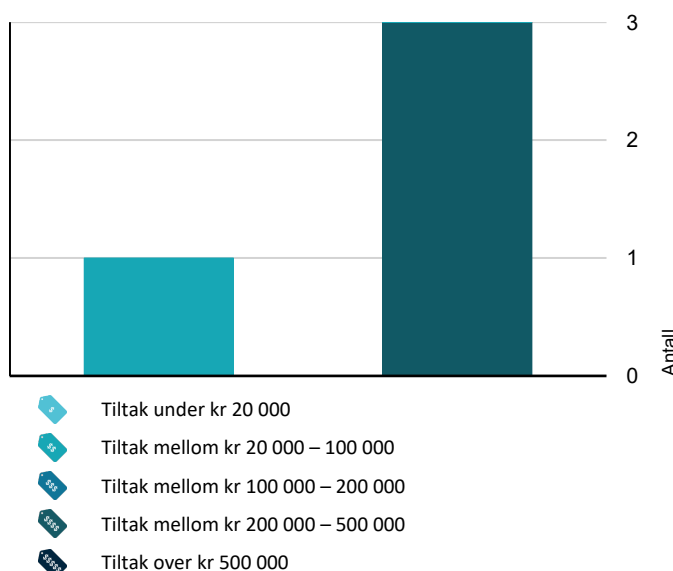
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad (ikke godkjent) > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad (ikke godkjent) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)
innredning

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens [Gå til side](#)
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn
dagens forskriftskrav.

! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle
verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk
anlegg.

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht
byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom
søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må
uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht
byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst
1985. Dersom søknadstidspunktet er før
15.november 1984 må uansett reglene som da ble
innført følges.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i
forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)

Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon. Det legges til grunn at taktekkingen er eldre. Pga. høyde og vinkelt var ikke tekkingen mulig å besiktige.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon for å kartlegge alder og utførelse.
- Med bakgrunn i ukjent alder og type tekking kan det ikke utelukkes behov for utskiftning.

Nedløp og beslag - 2

Beslag i forbindelse med tak er ikke mulig å vurdere. Det kan ikke utelukkes skader eller mangler. Beslag på tak bør besiktiges fra tak ved anledning.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedløpsrør/utkast er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør kartlegges om vann fra taknedløp førest vekk fra boligen på en trygg måte og iht. kommunale krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nordveggen har nyere panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende for deler av veggene.
- Trevirket/panelene er stedvis oppsprukket og værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
- Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Slak vinkel.

Takkonstruksjon er kun besiktiget fra innside 2. etasje. Taket bør besiktiges fra tak ved anledning. Se punkt for takteking og beslag.

Merknad: det er observert store mengder fugle-ekskremitter på veranda. Det er ikke observert skader i insektsnetting på boligen, men det kan ikke utelukkes skade nos nabo som kan påvirket egen takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket over veranda har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre el.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1991 og 1993.

Vinduer med trerammer og doble glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.
- Dårlig vinduskitt på vinduer fra byggeår.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold må forventes, og vinduer fra byggeår må påregnes byttet ut.
- Enkelte 2-lags glassvinduer fra 90-talle må påregnes byttet pga. nedsatt funksjon.

TG 2 Dører

Slett ytterdør fra byggeår.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 90-tallet

Verandadør fra byggeår med doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Entrédør tar noe i karm/terskel.
- Dårlig vinduskitt og generell slitasje på verandadør.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør og utskiftning på noe sikt.
- Det må påregnes behov for utskiftninger av terrasse- og verandadører på noe sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest-vendt veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

Vest-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.

Øst-vendt terrasse på ca. 14 m² ved inngangsparti. Dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er avflassing av dekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i trapperom målt til ca. 3,10 m.

Takhøyde i stue målt til ca. 2,35 m.

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 1,96 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2: generell stor slitasjegrad av overflater.
- TG3: laminat i kjeller har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG2: Det må påregnes utbedring av de fleste overflater for å oppnå normal boligstandard etter dagens krav/forventning.
- TG3: Fuktskadet laminat i kjeller må påregnes skiftet. Det bør vurderes hvordan materiale som er egnet. Unngå organiske materialer.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Tilstandsrapport

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Boligen har original mursteinspipe og vedovn. Sotluke i kjeller.

Da vurdering av pipe og ildsted internt i boligen ikke inngår i mistekravet for tilstandsrapporter er ikke bygningsdelene tilstandsvurdert.

Pipeløp er ikke vurdert og det henvises til kommunens tilsynsorgan for stadfesting av tilstand på pipeløp i boligen og innvendig felles pipeløp. Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utførte kjellervegger som er plateslått/panelt. Oppfôret tregulv.

Det er foretatt fuktmåling i hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport uten at det ble avdekket skadelige fuktverdier ved måling av relativ fuktighet.

Det er foretatt fuktmåling i hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport ved baderom. Det ble registrert skadelige fuktverdier (ca. 21 vektprosent) og tegn på sopp og mugg.

Det er observert uvanlig mengder med fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er foretatt fuktmåling i hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport ved baderom. Det ble registrert skadelige fuktverdier (ca. 21 vektprosent) og tegn på sopp og mugg. Det kan ikke fastslå om registrert fukt i hull mot baderom kommer fra baderommet eller som følge av fuktinntrenging fra grunn/kjellervegger.
- Det er observert uvanlig mengder med fuktkrevende insekter.
- Gulvet har store skader som det legges til grunn at kommer av fuktpåkjenning.
- Begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes sanering av organiske materialer på gulv og vegger i rom under terreng. Ved eventuell etablering av nye overflater bør det unngås bruk av organiske materialer.
- Ventilasjonen bør økes. Mangelfull ventilasjon vil kunne bidra til fuktproblematikk.

Kostnaden vil være avhengig av valg løsning og hva kjelleren er tenkt benyttet til.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Krypkjeller

Det er ingen kjent krypkjeller for takstingeniøren.

Innvendige trapper

Boligen har enkel tretrapper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Slagdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet)

TG3: Knuste fliser
TG3: Fall i lekkasjesone og dusjsone uten sluk (avhengig av avrenning med rør til sluk).
TG2: Alder/manglende dokumentasjon på sluk og eventuell membraner
TG2: Skader innredning
TG2: Ingen drenering av vegghengt toalett
TG2: Sprekk i fug ved toalett mot vegg
TG2: naturlig ventilasjon og ingen tilluft ved dør.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Merknad: Det var frostskaader på rør iht. fremlagt skaderapport.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJELLER > BAD (IKKE GODKJENT)

TG 3 Generell

Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (ukjent omfang og utførelse), men er i hovedsak elde/fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.

TG3: Muggsopp/svertesopp på overflater
TG3: Hull i vegger etter tidligere installasjoner.
TG3: Påvist fukt i vegg mot dusjsone.
TG2: Alder/manglende dokumentasjon på sluk og eventuell membraner
TG3: Fall i lekkasjesone og dusjsone.
TG2: Skader innredning
TG2: naturlig ventilasjon og ingen tilluft ved dør.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Merknad: Det var frostskafer på rør iht. fremlagt skaderapport.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD (IKKE GODKJENT)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra kjellerstue. Det ble registrert skadelige fuktverdier ved fuktmåling med pigg (20+ vektprosent). Det ble registrert mugg-/svertesopp og kjellerlukt. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det kan ikke fastslå om fukten kommer fra baderommet eller som følge av fuktinntrenging fra grunn/kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- For kostnadsestimat se punkt for baderom og rom under terreng.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (fronter fra 2023). Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvelling/delaminering på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres. Manglende forsert avtrekk vil påvirke inneluften negativt med økt fuktbelastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Deler av anlegg fra byggeår.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannet var avskrudd på befarings. Vannet ble ikke skrudd på med bakgrunn i fare for skade. Det var frostskafer på rør på begge badene iht. fremlagt skaderapport og det er usikkert i hvilken grad skadene er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vanninstallasjoner bør testes når vannet er skrudd på. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Lufting over tak er ikke kontrollerbart.

Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås ol. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er iht. krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Manglende informasjon og mulighet for å vurdere om lufting og staking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

- Løsning for lufting og staking bør undersøkes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer og med ventiler i yttervegg.

Merknad: Ventiler er ikke funksjonstestet.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelig etter dagens belastning og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 iht. tidligere tilstandsrapport. Plassert i rom med sluk. EL-tilkobling med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Da dette er et tvangssalg, er ikke spørsmål til eier besvart.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Basert på anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent år. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast og topplis mot nord. Ukjent utførelse mot øst og vest. Ingen dokumentasjon.

Merknad: Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuktsikringen er fra byggeår mot øst og vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Merknad: grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater sett i forhold til alder.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrengforhold

Hovedsakelig flatt på de steder som er synlig. Terrengforhold under terrasser er ikke mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
- Det kan ikke utelukkes behov for terrengdrenering på eiendommen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er det usikker fremtidig funksjon og det er fare for skade. Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket har liggende panel/spiler og er egnet for klatring.
- Takhøyden i stue avviker fra dagens krav om 2,40 m (målt til ca. 2,35 m).
- Kjeller oppfyller ikke krav for varig opphold pga. takhøyde, rømning og dagslys.
- Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For bedre personsikkerhet anbefales det å sikre rekkverk mot klatring og å øke rekkverkshøyden.
- Innvendige trapper bør utbedre med rekkverkshøyder og åpninger for å unngå personskader - særlig hvis det oppholder seg barn i boligen.
- Manglende samsvarserklæringer for EL-arbeider utført etter 1999 gir usikkerhet om arbeidernes utførelse og samsvar med krav; anbefales om mulig å innhente dokumentasjon, og ved manglende dokumentasjon vurdere kontroll av registrert installatør.
- Det er stedvis løse EL-ledninger. Deler av anlegget har ufagmessigheter/svak utførelse. Indikasjoner for ufagmessig utførelse utgjør en risiko for liv og helse.
- Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anleggets alder og utførelse anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.
- Det må etableres godkjent brannvarslingsutstyr og slukkeutstyr. Manglende utstyr utgjør en risiko ved eventuell brann.
- Takhøyde: Avvikende takhøyde kan medføre redusert bokomfort og innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til varig opphold.
- Kjeller: Manglende tilstrekkelig takhøyde, rømning og dagslys innebærer at kjeller ikke oppfyller krav til varig opphold og gir begrensninger i lovlig bruk.
- Brannsikkerhet: Manglende kjent dokumentasjon for brannsikkerhet medfører usikkerhet knyttet til personsikkerhet og kan få betydning ved bruksendring eller senere tiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod fra byggeår i enkle trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Rekkehus (ende): Trapperom, 3 Soverom, 2 Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi		Markedsverdi	
Kr 4 950 000		4 600 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Fradrag for andel felles gjeld	- 18 750
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>		Konklusjon markedsverdi	4 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS
1	Ellen Gleditsch' vei 60 ,0987 OSLO 125 m² 1970	3 sov		16-06-2024	5 450 000	5 450 000	22 240	5 472 240
2	Ellen Gleditsch' vei 51 ,0987 OSLO 122 m² 1970	3 sov		13-06-2024	4 950 000	5 110 000	22 603	5 132 603
3	Ellen Gleditsch' vei 30 ,0987 OSLO 126 m² 1970	3 sov		06-05-2024	4 990 000	5 050 000	22 603	5 072 603
4	Jacobine Ryes vei 18 ,0987 OSLO 133 m² 1970	3 sov		25-07-2024	5 250 000	4 950 000		4 950 000
5	Ellen Gleditsch' vei 116 ,0987 OSLO 127 m² 1970	3 sov		01-12-2024	5 300 000	4 900 000	21 316	4 921 316
6	Jacobine Ryes vei 86 ,0987 OSLO 128 m² 1970	3 sov		29-02-2024	4 890 000	4 750 000	86 211	4 836 211

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Velavgift/grendelag	Kr.	36 516
Komm. avg. - stipulert	Kr.	25 000
Forsikring - stipulert	Kr.	8 000
Vedlikehold - stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	94 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus (ende)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 120 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus (ende)	Kr.	2 600 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 660 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

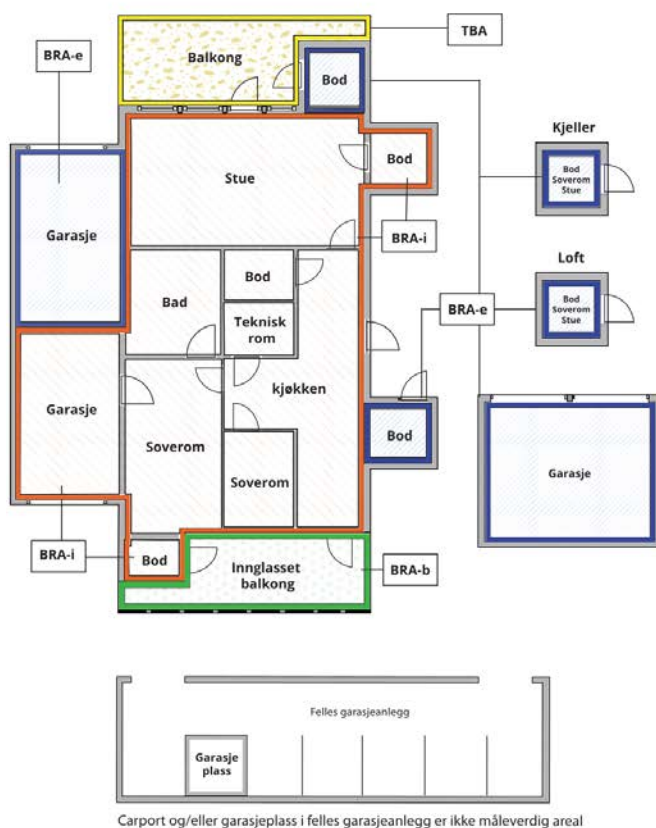
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus (ende)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	45			45	5
1. etasje	45			45	28
Kjeller	42			42	
SUM	132				33
SUM BRA	132				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Etasjen oppfyller ikke krav for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Frostskaide på baderom 2. etasje. Utbedret i regi av forsikring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	317		0	117.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ellen Gleditsch' vei 37

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Oslo Kommune,
Fester: Vestligrenda Huseierlag
Framfestere: Cevro Ajla, Aleksandersen
Aleksander,

Forretningsfører

Nordberg
Eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:

Kr. 18 750 01.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ellen Gleditsch' vei 37 ligger på Vestli i bydel Stovner, Oslo. Området har god tilgang til offentlig transport, med Vestli T-banestasjon (linje 5) og flere bussholdeplasser i nærheten. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes ved Stovner Senter, som ligger i gangavstand. For rekreasjon er det kort vei til Lillomarka, som byr på turstier og grøntområder, samt lokale parker og lekeplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

28068
Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg
Flate: Felles gangareal
(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Om tomten

Festet tomt opparbeidet med terrasse, noe plen og beplantning.
Merknad: Det som kan oppleves som gressplen tilhørende boligen mot nord er ikke en del av tomten. Det er ikke kjent for meg om det foreligger bruksrett. Egne undersøkelser anbefales.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

1 garasje plass følger iht. forretningsfører. Plassen er ikke påvist, besiktiget eller vurdert.

Felleskostnader - Vestligrenda Huseierlag

Gjelder Ellen Gleditsch Vei 37 for periode 2025.12.01 til 2025.12.31.
Pr. mnd 3 043,00

Fellesutgifter 1 875,00
Vedlikehold 600,00
Festeavgift 168,00
Garasje plass inne 400,00

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	12.01.2026	
3	12.01.2026	
4	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Byggningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Ajla Cevro
Rynnings gate 4 I
3045 Drammen

Din ref:	Din dato:	Vår ref:	Vår dato:
		92080232,5	08.11.2024

Erstatningsoppgjør for skade på bygning/innbo

Vi viser til din skadesak og vårt brev datert 24.09.2024.

Skadesaken er nå behandlet i samsvar med forsikringsavtaleloven og gjeldende vilkår.

Skadebeskrivelse

Blandebatteri i dusj, og vannrør er ødelagt av frost. Årsaken til skade som følge av frost, er at det ikke har vært tilstrekkelig oppvarmet.

For denne skaden gjelder følgende sikkerhetsforskrift:

I forsikringsbeviset under "Du har selv ansvar for følgende" står det at bygningen/leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre vannskade ved frostsprengning. I bygning som ikke er fast bebodd skal hovedstoppekran stenges og en vannkran åpnes for å tømme rørene, hvis bygningen ikke er bebodd på mer enn 3 døgn. Dersom dette ikke gjøres, kan retten til erstatning bortfalle helt eller delvis, jf. Forsikringsavtaleloven §4-8.

Ved brudd på sikkerhetsforskriften viser vi til Forsikringsavtalelovens § 4-8 som lyder:

"Selskapet kan ta forbehold om at det skal være helt eller delvis uten ansvar dersom en sikkerhetsforskrift er overtrådt, jfr. § 1-2 bokstav e. Et slikt forbehold kan ikke gjøres gjeldende dersom det ikke er noe eller bare lite å legge sikrede til last, eller dersom forsikringstilfellet ikke skyldes overtredelsen. Selv om selskapet etter denne bestemmelsen kan gjøre det gjeldende at en sikkerhetsforskrift er overtrådt, kan det likevel pålegges delvis ansvar under hensyn til arten av den sikkerhetsforskrift som er overtrådt, skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers."

Saksvurdering

Det foreligger brudd på sikkerhetsforskriftene da da boligen som for tiden er ubebodd, ikke har vært tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre skade. Det er årsakssammenheng mellom brudd på sikkerhetsforskrifter og skadens inntreden. Du har et handlingsalternativ hvor det kunne vært påsatt mer varme. Vi anser at du er mer enn lite å legge til last.

Betingelsene for en reduksjon i erstatningen er derfor tilstede, og en reduksjon på 20 % (kr 7 750) er i tråd med tilsvarende saker.

Vi viser til erstatningsreglene for bygning. Dersom du velger å utføre reparasjonen selv eller at det ikke kan dokumenteres at håndverker er benyttet, erstattes arbeidspenger med 75% av timesats eks. mva. etter kalkyle utført av Gjensidiges taksmann/leverandør. Timesats for øvrige arbeider er kr 300,-.

Spesifikasjon:

Erstatning	Erst.gr.lag		Fradrag	Erstatning	
Arbeid eks.mva (75% av 23878,-)	kr	23 878	25%	kr	17 909
Material eks.mva	kr	28 840	0%	kr	28 840
Sum erstatning	kr	52 718			46 749
- egenandel				kr	8 000
- avkortning 20%				kr	7 750
Til utbetaling				kr	30 999

Beløpet overføres til kontonr: xxxxxx65891, og vil normalt være på konto innen 2-3 virkedager.

Merverdiavgift

Utlegg for merverdiavgift refunderes i hht. kalkyle når betalt faktura sendes til oss, og du er forpliktet til å betale denne avgiften i henhold til lov om merverdiavgift.

Du har rett til å klage

Hvis du mener vi har gjort en feil ved vurderingen av saken din, kan du klage til Kundeombudet i Gjensidige eller til Finansklagenemnda. Du kan også anlegge sak for domstolen ved å ta ut forliksklage eller stevning. Du velger selv om du vil anlegge sak eller klage, og hvem du evt. vil klage til, men vi anbefaler at du følger denne fremgangsmåten hvis du vil ha en så rask og enkel saksgang som mulig:

1. Snakk med en av oss som jobber i avdelingen og har behandlet saken din
2. Blir vi ikke enige; ta kontakt med Kundeombudet i Gjensidige
3. Er du uenig i Kundeombudets vurdering av saken, kan du kontakte Finansklagenemnda
4. Er du fortsatt ikke fornøyd, kan du bringe saken inn for domstolen

Hva er fristen for å klage og hva er konsekvensen av at fristen oversittes?

Hvis du vil klage, må du gjøre det innen seks måneder fra du fikk avslaget. Etter utløpet av denne fristen, vil kravet være foreldet. Klager du til Kundeombudet innen fristen, gjenopptar vi saken. Vi avslutter saken først når resultatet av klagebehandlingen foreligger.

Hvis klagebehandlingen hos Kundeombudet ikke fører til at Gjensidige endrer standpunkt, vil du få en ny frist på seks måneder for å klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolen.

Adressen til Kundeombudet:

Gjensidige Forsikring
Kundeombudet
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo

E-post: kundeombudet@gjensidige.no

Hva er Finansklagenemnda?

Finansklagenemnda er opprettet av Forbrukerrådet, Finansnæringens Hovedorganisasjon og Næringslivets Hovedorganisasjon for å løse tvister mellom finansforetak og deres kunder - utenom rettsapparatet (Forsikringsavtaleloven § 22-2). Klagebehandlingen er kostnadsfri.

Adressen til Finansklagenemnda:

Finansklagenemnda
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo

E-post: post@finkn.no

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Kristian Gording

Arbeidsplan (GJENSIDIGE FORSIKRING ASA)

Saksinformasjon

Skadenummer	92080232,5
Skadestedets adresse	Ellen Gleditsch' vei 37 0987 Oslo
Kunde	Ajla Cevro
Kontaktperson	Ajla Cevro (47) 99359029 ajla.cevro@gmail.com
Skadedato	10.05.2024 00:00
Sakens opprettelsesdato	14.08.2024 20:04
Besiktigelsesdato	23.08.2024 13:32



Arbeidsposter

Arbeidspostkostnader ekskl. mva

Arbeidspost	Mengde	Tildeling	NOK
Bad			
Rørarbeid, innvendig			23878,00
F: Servantinredning ink installasjon (Iht tilbud under dokument)	23878,00 NOK	Kundens eget arbeid	23878,00
	Totalt		23878,00

Materialliste

Materialpriser ekskl. mva.

Kundens eget materiale

Navn	Mengde	NOK
F: Vikingbad servtinnredning med servant/2 skuffer, Oras servant batteri og Oras dusjbatteri	Rørarbeid, innvendig / Bad	23878,00 NOK
		28840,00

Nøkkeltall

Alle kostnader er oppgitt i NOK.
Materialpriser ekskl. mva.
Arbeidskraftkostnad (ekskl. mva.).

Objekt	Varighet	Materialkostnader	Arbeidskraftkostnad	Totale kostnader
Rørarbeid, innvendig		28840,00	23878,00	52718,00
Øvrige kostnader		0,00	0,00	0,00
Totalt		28840,00	23878,00	52718,00

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	92080232,5
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Gjensidige .
Kunde / Forsikringstaker	Ajla Cevro Rynnings gate 4 I 3045 Drammen
Forsikringstype	Hus
Forsikringsform	Rekkehus - BTA: Fullverdi, 4.618.745
Egenandel	8000 - A
Skadestedets adresse	Ellen Gleditsch' vei 37 0987 Oslo
GNR/BNR	99/317
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Aleksander Aleksandersen (Kontaktperson) tlf. 47383867 aleks- d@hotmail.com Ajla Cevro (Kunde) tlf. 99359029 ajla.cevro@gmail.com
Skadedato	10.05.2024
Besiktigelsesdato	23.08.2024

Rapporten er basert på		
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video	☐ Telefon



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kristoffer Gabel
90091674
Recover AS

Side: 2 (14)
Skadenummer: 92080232,5
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 24.09.2024

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Aleksander Aleksandersen	Kontaktperson	47383867	aleks-d@hotmail.com
Kristoffer Gabel	Prosjektleder	90091674	kristoffer.gabel@recover.no

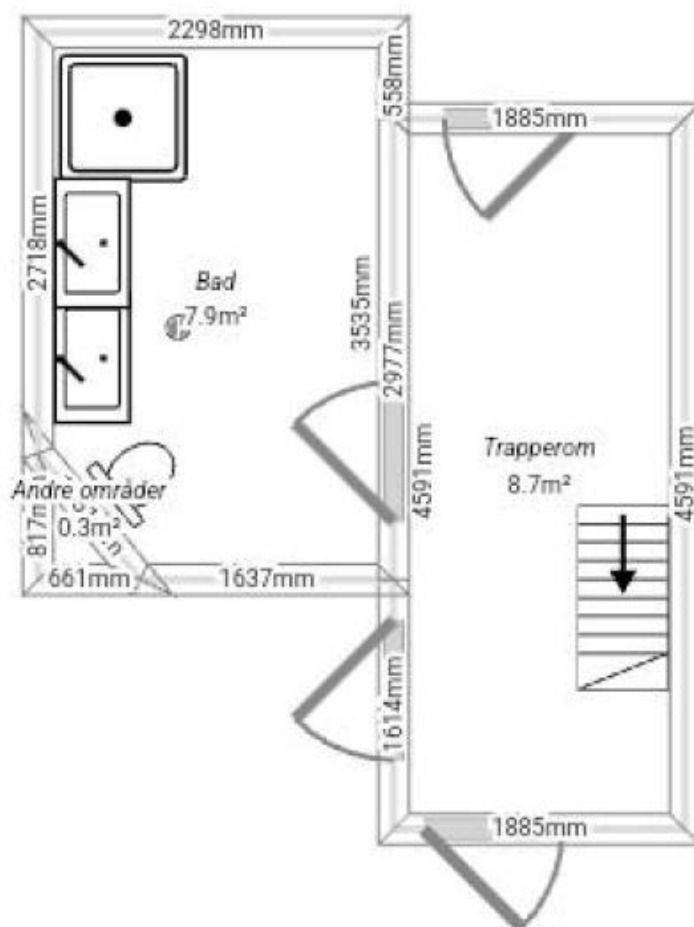
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Rekkehus	135	1970	Totalrenovert 2 bad og kjøkken 2006

Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	Verdi

Planskisse

Etasje 2



Etasje 1



Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade		
Type skade	☒ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning ☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:	
Installasjon	Kilde	Årsak
A. Vannrør innvendig åpent	A. Metallrør	Annen eller ukjent
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?	FT forteller at vennet varet avstengt i nærmere 1 år da boligen stått tom. Når han skulle ha gjennomgang med megler så satte dem i gang vannet og hørde ett ljud fra badet på overetasjen. Da rente det vann ur skrågen under vasken og blandebatteriet i dusjen hadde åkt ut og landet i dusjen. Vannet bli avsteng relativt fort men skrågen har synlige skader som FT mener er fra når dem satte i gang vannet.. Trenger rapport fra fukt teknikker for å finne exact årsak. FT har ikke haft rørlegger på sted enda. 24.09.2024 Oppdatering- Rørlegger har vart på sted og informerer at det må ha varet frost som er årsak. Da vi ikke vet når dette har skjett kan vi ikke fylle in frosts kjema. Blandebatteriet på venstre servanten og blandebatteriet i dusjen viser tegn på at dem ødelagt grunnet frost ifg rørleggeren. 	



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kristoffer Gabel
90091674
Recover AS

Side: 6 (14)
Skadenummer: 92080232,5
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 24.09.2024

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☒ Ja ☐ Nei

Tidligere eller utviklet skade: ☐ Ja ☒ Nei

Mulig regress?

Nei
FT forteller at det har alltid hållt 18 grader i boligen og derfor ser ikke at dette skulle vara frost relatert. 24.09.2024 Oppdatering- Rørlegger har vart på sted og informerer at det må ha varet frost som er årsak. Da vi ikke vet når dette har skjett kan vi ikke fylle in frosts kjema. Blandebatteriet på venstre servanten og blandebatteriet i dusjen viser tegn på at dem ødelagt grunnet frost ifg rørleggeren.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Blandebatteriet på venstra servant på badet og blandebatteriet i dusjkabinett samt servantskapet er ødelagda.

Reparasjonsbehov

Rørarbeid, innvendig

Baderom 2.etg

Byte av blandebatteriet i dusjkabinett

Byte av servantskap og blandebatteriet

Tørking

Fuktsjekk/rapport om mulige følgeskader i gulv/vegger.

Spesielle betingelser:



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kristoffer Gabel
90091674
Recover AS

Side: 7 (14)
Skadenummer: 92080232,5
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 24.09.2024

Igangsatt arbeid

Befaring og rapport

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: ONOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Ingen leietaker i over 1 år og FT håller på skal selge boligen.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Ingen avtale.

Oppsummering

FT forteller at vennet varet avstengt i nærmere 1 år da boligen stått tom. Når han skulle ha gjennomgang med megler så satte dem i gang vannet og hørde ett ljud fra badet på overetasjen. Da rente det vann ur skrågen under vasken og blandebatteriet i dusjen hadde åkt ut og landet i dusjen. Vannet bli avsteng relativt fort men skrågen har synlige skader som FT mener er fra når dem satte i gang vannet.. Trenger rapport fra fukt teknikker for å finne exact årsak. FT har ikke haft rørlegger på sted enda. 24.09.2024 Oppdatering- Rørlegger har vart på sted og informerer at det må ha varet frost som er årsak. Da vi ikke vet når dette har skjett kan vi ikke fylle in frosts kjema. Blandebatteriet på venstre servanten og blandebatteriet i dusjen viser tegn på at dem ødelagt grunnet frost ifg rørleggeren.

Bilder av stedet



Oversiktsbilde gang



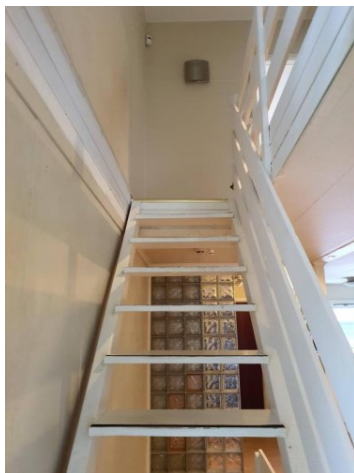
Oversiktsbilde gang



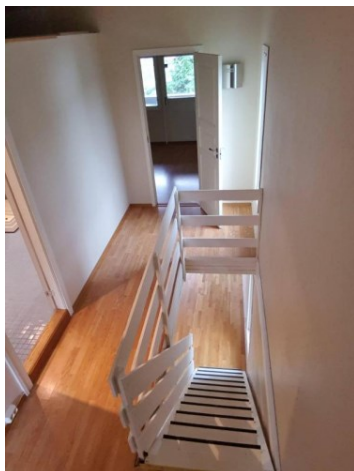
Oversiktsbilde Stue/kjøkken

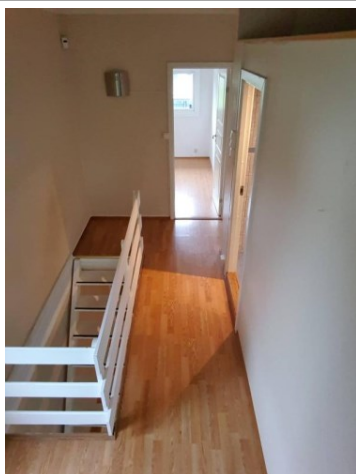


Oversiktsbilde Stue/kjøkken



Trappen til overetasjen

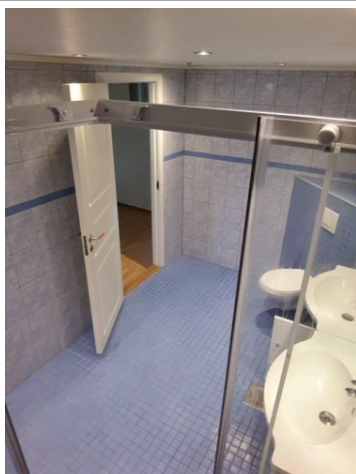




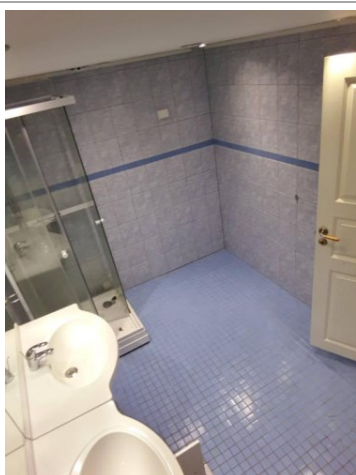
Oversiktsbilde bad 2 etasje



Oversiktsbilde bad 2 etasje



Oversiktsbilde bad 2 etasje



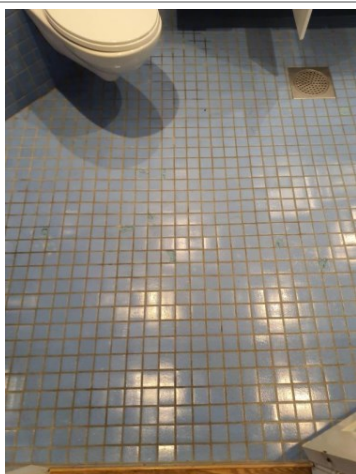
Oversiktsbilde bad 2 etasje



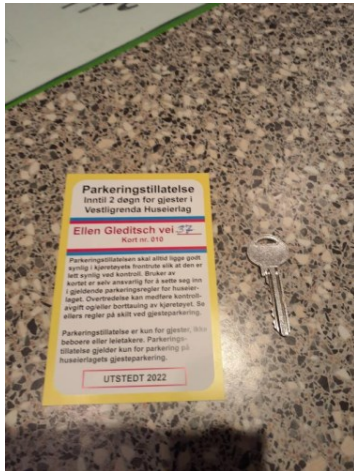
Oversiktsbilde bad 2 etasje



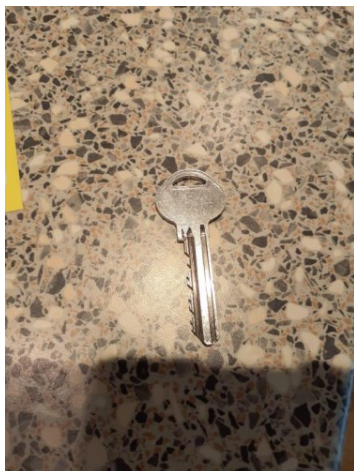
Ødelagt servantskap



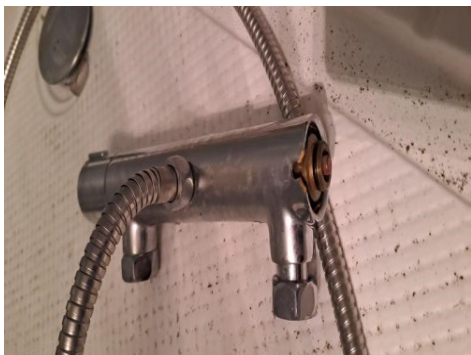
Synlige skader på flis i badet



Parkeringstillatelse som må brukes
vid eventuelle arbeiden



Nøkkel som er utlevert til Revcover



Tydelige sprengskader etter frost ifg
rørleggeren.



Vannet renner ut fra blanderen umiddelbart når vannet er igangsatt vilket viser til at røren er sprengte.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kristoffer Gabel
90091674
kristoffer.gabel@recover.no
Recover AS

Ajla Cevro
Rynnings gate 4 I
3045 Drammen

Din ref:

Din dato:

Vår ref:

Vår dato:

92080232,2

25.05.2023

Skaderapport

Se vedlegg

Har du spørsmål?

Skriv til oss via din skadesak på gjensidige.no.

For å finne din skadesak må du logge deg inn med BankID, gå til Forsikring og Skadesakene mine.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Espen Ring

Vedlegg: Skaderapport



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

Side: 1 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	92080232,2
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Espen Ring
Kunde / Forsikringstaker	Ajla Cevro Rynnings gate 4 I 3045 Drammen
Forsikringstype	Hus
Forsikringsform	Rekkehus - BTA: Fullverdi, 4.324.605
Egenandel	8000 - A
Skadestedets adresse	Ellen Gleditsch' vei 37 0987 Oslo
GNR/BNR	99/317
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Ajla Cevro (Kunde) tlf. 99359029 ajla.aleksandersen@hotmail.com
Skadedato	12.03.2023
Besiktigelsesdato	16.05.2023



Rapporten er basert på		
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video	☐ Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Asmae	Leietaker	45685151	
Camilla Kristoffersen	Hovedinspektør	45212286	camilla.kristoffersen@besttotal.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Camilla Kristoffersen

45212286

Skade1 AS

Side: 2 (12)

Skadenummer: 92080232,2

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 19.05.2023

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Rekkehus	150		

Øvrig informasjon om objektet

huseier leier ut boligen

Beskrivelse av skadet løseøre

Objekt	Verdi
--------	-------

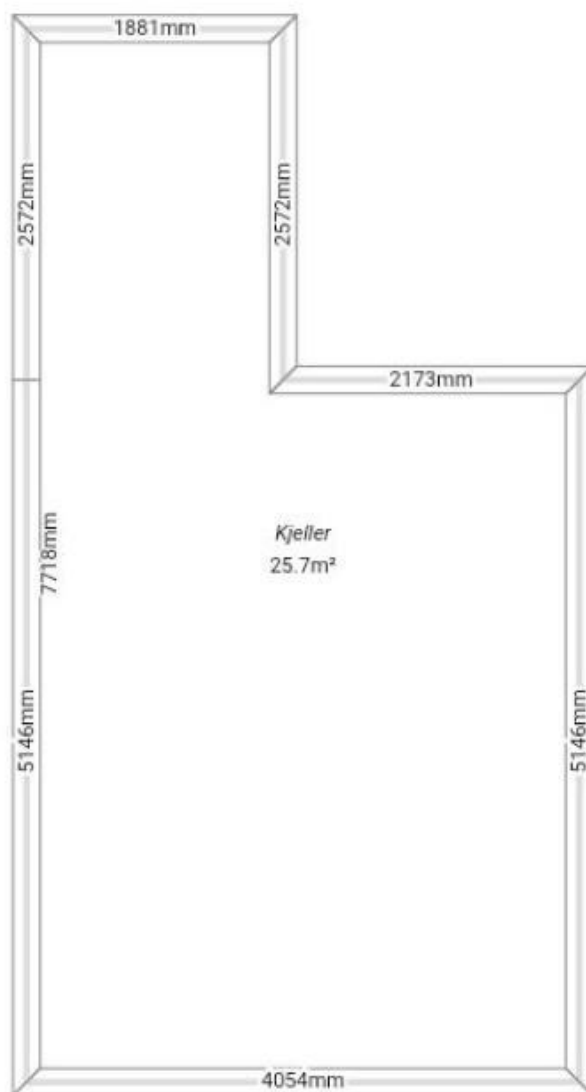


Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

Side: 3 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023

Planskisse

Etasje 1





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

Side: 4 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
-----	--------	--------	--------	----------------	------	------	-----	-------------------

Årsak til skade

Type skade

- ☐ Vannlekkasje ☒ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning
☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:

Installasjon

Kilde

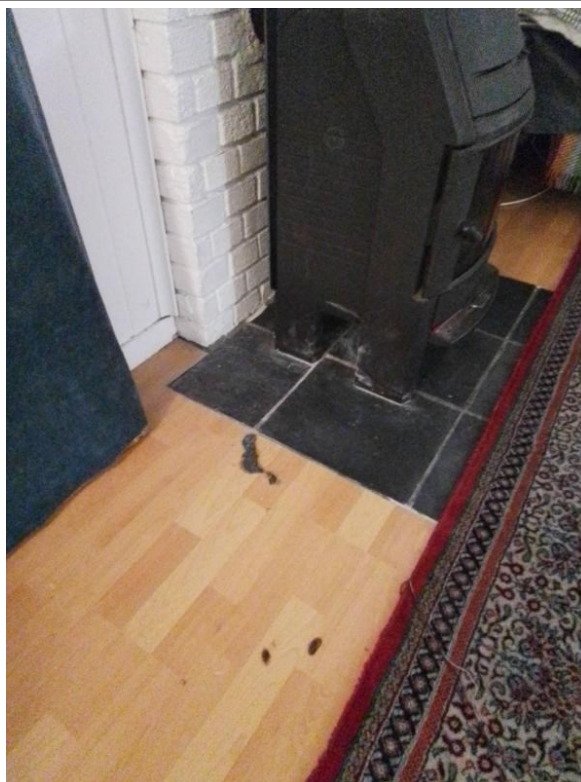
Åpen ild og varme (fyrstikker, røyking, lys, grill)

Årsak

Annen eller ukjent

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til skade: Branntilløp i nærheten av vedovn.
Årsak til årsak: Selvantennelse
Relevant info: Leietaker forklarer at hun fyrte opp i vedovnen ca kl 0000 på natten, og hun og hennes barn sovnet i kjelleren. Klokken 0100 våkner hun av brannalarm og ser at det ulmer og ryker fra en boks med tennbriketter som står ved siden av vedovnen. Hun har ingen forklaring på hvorfor det har tatt fyr i boksen med tennbriketter, hun mener denne må ha selvantent.



Viser svimerker i laminat ved siden av vedovnen.

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Camilla Kristoffersen

45212286

Skade1 AS

Side: 5 (12)**Skadenummer:** 92080232,2**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 19.05.2023**Når oppstod skaden****Skadedato korrekt:** ☒ Ja ☐ Nei**Tidligere eller utviklet skade:** ☐ Ja ☒ Nei**Mulig regress?**

Nei

Har ingen informasjon som kan tilsi regressgrunnlag. 2023

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Svimerker i laminatgulv i kjellerstue.

Reparasjonsbehov***Riving***

demonter lister. riv laminat

Tømrerarbeid

Nytt laminatgulv, monter lister

Spesielle betingelser:**Igang satt arbeid**

Befaring



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

Side: 6 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse:

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info:

Oppsummering

Leietaker flytter ut juli/august.

Bilder av stedet





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

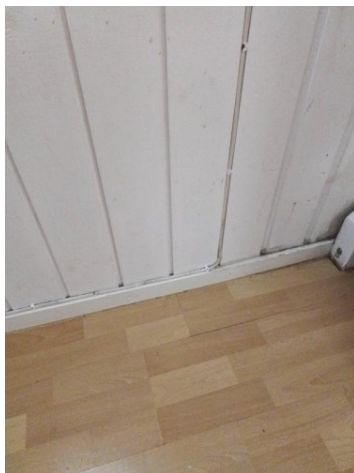
Side: 7 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

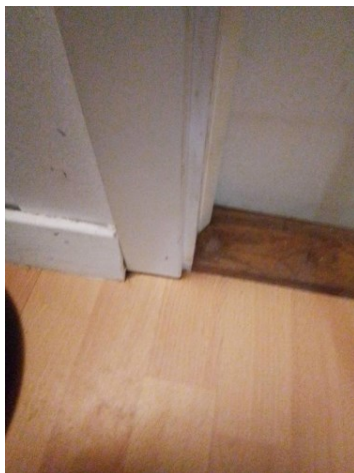
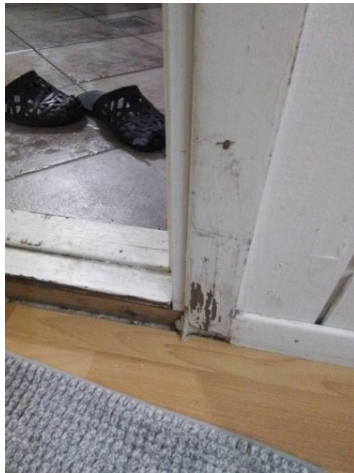
Side: 8 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

Side: 9 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

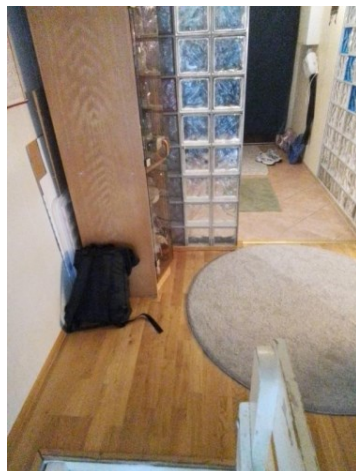
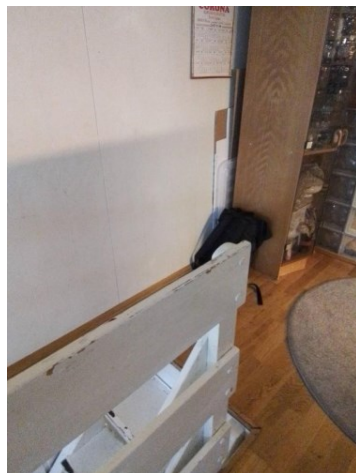
Side: 10 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

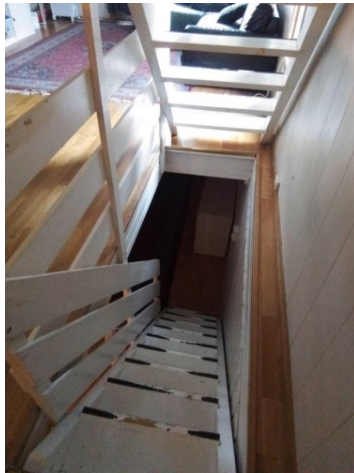
Side: 11 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Camilla Kristoffersen
45212286
Skade1 AS

Side: 12 (12)
Skadenummer: 92080232,2
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 19.05.2023

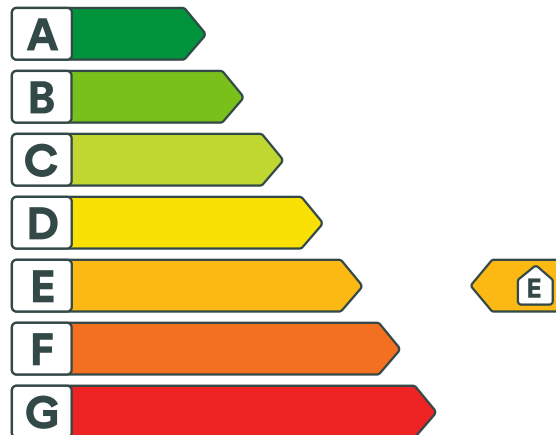


Besiktigelsen ble gjennomført av:

Camilla Kristoffersen
45212286
camilla.kristoffersen@besttotal.no
Skade1 AS



Adresse Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 OSLO	
Dato for energimerking 12.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-245128
Byggeår 1970	Bygningsnummer 80671261
Gårdsnummer 99	Bruksnummer 317
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 132 m²	Oppvarmet bruksareal 132 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

271.88 kWh/m² per år

Energikarakter

E

Beregnet levert energi i lokalt klima

271.88 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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. Kjøøl - 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Vestligrenda Huseierlag

Org.nr: 990 702 993

Kommune: Oslo

Adresse: Ellen Gleditsch vei 37

Gnr. 99 Bnr. 317

Eier: Ajla og Aleksander Aleksandersen

Restanse: kr. 3 043,- Desember

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.25.23622

Eierskiftegebyr inkl. mva.: kr 6 000

Megleropplysninger inkl. mva: kr 4 000 EHF-faktura sendt, kopi vedlagt

Eiendomsskatt: Eiendommen mottar faktura for kommunale avgifter direkte fra Oslo Kemnerkontor.

Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten.

Megler bes kontakte Oslo Kemnerkontor.

Økning av felleskostnader Foreligger ingen planer om dette.

Dyrehold: Ja, se vedlagte husordensregler, punkt 2

Antall leiligheter: 100

Festeforhold: Festet, se vedlagt festekontrakt

Forsikringsselskap: Gjensidige, kun fellesareal huseierlaget, bl.a. garasjeanlegg

Forsikring boliger: **Alle rekkehusene har egne g.nr/b.nr, og må tegne egen husforsikring som betales av eier.**

Felleslån: Ja, se vedlagt låneoversikt DNB

Indv. nedbet. felleslån: Praktiseres ikke

Styregodkjenning salg: Nei

Forkjøpsrett Nei

Styreleder / kontaktperson: Synnøve Olsen, Ellen Gleditsch vei 61, 0987 Oslo

Kontaktopplysninger styreleder Telefon 970 33 534 e-mail: synnove.olsen@wemail.no

Garasje: 1 garasjeplass følger

Parkeringsplasser 30 plasser til utleie, kr. 450,- pr. mnd, søknad til styret

Kabel TV/Bredbånd Telia

Andel fellesgjeld: kr. 18 750,- pr. 01.12.2025

Andel Fellesformue: Kr. 83 162,- pr. 31.12.2024

Månedlig felleskostnad: Se vedlagt kopi av faktura, herav: renter kr. 194, avdrag kr. 133

Andel fradragsberettiget del: kr. 1 616

Ligningsverdi: Kontakt eier eller Oslo Likningskontor.

Vedlagt følger:

Opplysningsvesenisteknisk skjema, innkalling/protokoll sameiermøte 2025, vedtekter, husordensregler, festekontrakt, låneoversikt felleslån DNB, kontrakt om infrastruktur til ura felleskostnader desember, faktura megleropplysninger

Oslo, 10.12.2025

Hans Chr. Færgestad /Sign.

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Gnr. 99 Bnr. 251-350



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vestligrenda Huseierlag v/Mørch

Inkognitogata 33
0256 OSLO

Dato: 31.08.2012

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh:

Arkivkode:

12/1901-

Anita Bliksvær, 995 12 446

12/19940 (Oppgis ved henv.)

**ELLEN GLEDITSCH VEI 13 M.FL., GNR./BNR. 99/42 - REGULERING
AV FESTEAVGIFT FOR BOLIGFESTETOMT**

Vi viser til vårt brev datert 16.05.2011 hvor vi varslet om at Deres festeavgift ville bli regulert fra 01.07.2012.

Ny årlig festeavgift beregnet ut fra endringen i konsumprisindeksen pr. 01.07.2012 blir kr 278 462,-.

Med vennlig hilsen
Tomteseksjonen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Ny årlig festeavgift m. ar	278.462,-
Tidl. — " —	234.506,-
Økning i kr.	43 956,-
— " — %	18,75%



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

23/226

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestligrenda Borettslag *Luseierlag*

en del av eiendommen gnr. 99 bnr. 42, 48 og 51 i Oslo

Denne har fått

og er *27834 m²* m² stor. Målebrev, datert *-*, tinglyst *-* er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.Festetiden skal være *75* år og regnes fra *1/6.1970*. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.§ 3. *20.778,-* *21.600,-* *fra 1/1-81* *1.6* *6%*
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.I festeavgift betaler festeren årlig kr. *2.000,-* beregnet etter *4* pst. av grunnprisen kr. *225.000,-* *pr m²* tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver *30/6 og 31/12* og første gang *31/12.70*.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en volds- og giftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnets er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

~~bolighus i henhold til vedtatt regulering.~~

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggtneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggtneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

Tillegg § 9.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot tomtegrunnlaget. I tilfelle veiutvidelsen medfører en større belastning av festetomten og utløper av betyrlig omkostning for festeren, kan kommunen kreve erstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for erstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjøn som nevnt i § 3.

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til dissers alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stemping og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo / 1977

Signatur:

Signatur:

*Jeg bekrefter hermed at festeren har underskrevet
våre akter og at han har gitt over 22 år.*

GNR 99 BRN 42, 48 OG 51

Oslo kommune samtykker i at 100 boligparseller som er utskilt av gnr 99 bnr 42, 48 og 51 og som har fått gnr 99 bnr 251-350 framfestes til lagets medlemmer med bruksrett for hvert medlem til grunnen for hver bygning og med felles bruksrett til grunnen for fellesanlegg.

Oslo kommune samtykker videre i at festeretten til gnr 99 bnr 42, 48, 51 og boligparsellene gnr 99 bnr 251-350 overføres fra Vestligrenda Borettslag til Vestligrenda Huseierlag som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

Vestligrenda Huseierlag er som hovedfester ansvarlig overfor kommunen for oppfyllelse av pliktene etter festekontrakten. De enkelte framfesteres ansvar er begrenset til 1/100 av disse plikter.

Oslo kommune gis 1.prioritets panterett i bygningene på parsellene gnr 99 bnr 251-350 med fellesanlegg for inntil 1 års forfallede festeavgift, skatter og avgifter, dog begrenset til størrelsen av de avgifter og skatter som vedrører den enkelte utskilte parsell.

Nærværende festekontrakt omfatter heretter restarealet av gnr 99 bnr 42, 48, 51 og de utskilte boligparseller gnr 99 bnr 251-350.

Oslo, den

Som tidligere fester:

For Oslo kommune

[Signature]
.....
Vestligrenda Borettslag

[Signature]
Halvor Fossum

Som ny fester:

[Signature]
Einar Bjørnstad

[Signature]
.....
Vestligrenda Huseierlag

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1. *[Signature]*

2. *[Signature]*

Født: *[Signature]*

Født: *[Signature]*

Tillegg til § 13.
Forkjøpsrett.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til familie og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og i vedtektene.

§ 17.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 21/1-72.

Som fester

Vestligrenda Borettslag

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, den

Som fester

Vestligrenda Borettslag

[Signature]
[Signature]
[Signature]

for Oslo kommune

Oslo kommune
Bolsjefen

[Signature]
[Signature]

Gnr. 99, bnr. 42, 48, 51

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende 7 boligtomter:

Gnr. 99,	bnr. 256	121,0 m ²
" 99,	" 266	138,8 "
" 99,	" 301	198,5 "
" 99,	" 323	149,5 "
" 99,	" 325	132,8 "
" 99,	" 334	145,1 "
" 99,	" 337	172,2 "
Tilsammen		1.057,9 m ²

Som følge herav reduseres festeavgiften fra 1.3.1986 med kr. 822,- pr. år og blir for restarealet av gnr. 99, bnr. 42, 48, 51 - 26.776,2 m² - kr. 20.778,- pr. år.

Oslo, den mai 1986

For Oslo kommune

Halvor Fossum

Som fester:

Øyvind Brådal

.....

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1.:

2.:

Født:

Født:

Adr.:

Adr.:

Gnr. 99 - bnr. 42, 48, 51.

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende
2 boligtomter.

Gnr. 99	bnr. 264	410.5 m2
" 99	" 336	171.4 m2
Tilsammen		581.9 m2

Festearealet utgjør etter dette 26.194.3 m2 og en
festeavgift på kr 20.326.- pr. år.

Oslo, 04.01.1990

Som fester:

[Signature]
Festekontraktforvalterlag
Styreleder
Olav Bråholt

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren
For Oslo Kommune

[Signature]
Gunnar A. Leganger

[Signature]
Øyvind Brådal

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og
bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet
foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over
18 år.

1.: *[Signature]*
Født: 13.07.43
Adr.: E. Gleditschvei 120
0987 Oslo 9.

2.: *[Signature]*
Født: 07.07.43
Adr.: E. Gleditschvei 42
0987 Oslo 9.

VELKOMMEN TIL Vestligrenda Huseierlag



Vestligrenda Huseierlag

HUSORDENSREGLER:

Beboerne plikter å følge bestemmelser i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1.

Alminnelige ordensregler.

Lufting, risting av tøy eller sengeklær m.m. bør ikke gjøres slik at dette sjenerer naboene.

Faste og/eller løse installasjoner må ikke settes opp slik at det sjenerer naboene.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr. Det bør heller ikke settes ut mat på bakken til fugler. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Angående trafikk vises det til Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser.

Ballspill, som fotball, basket, volleyball, cricket etc., der det oppstår sjenerende støy, skal foregå på egnede baner og ikke på lekeplasser mellom rekkehusene.

2.

Dyrehold.

Dyr må ikke holdes i leiligheten dersom de er til sjenanse for huseierlaget eller beboerne. For øvrig vises det til de enhver tid gjeldende politivedtekter.

3.

Søppel.

Avfallsbrønnene skal brukes til søppel og papp/papir i henhold til merking på brønnene. Avfallet må pakkes inn i henhold til bestemmelse fra Renholdsverket og det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Skarpe gjenstander må pakkes spesielt så dette ikke skader sekkene i brønnene.

4.

Garasjer.

Beboerne skal holde sin garasje plass ren og ryddig. Lagring av brannfarlige stoffer/væsker på plassen er ikke tillatt. Oppbevaring av gjenstander kan kun skje dersom dette ikke er til hinder for inn/utkjøring eller i strid med brannvedtektene for garasjer.

Det er ikke tillatt å gjøre faste installasjoner av elektrisk eller bygningsmessig art på garasje- eller parkeringsplass uten forutgående skriftlig avtale med styret.

Den enkelte garasjeeier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra garasjeplassen. Styret kan pålegge garasjeplassereier/bileier å fjerne oljesøl og annet fra garasjeplassen innen 1-en måned. Dersom oljesøl og annet ikke er fjernet etter pålegg innen fristen, kan oljesøl og annet fjernes for garasjeplassereiers/bileiers regning.

Alle har ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen.

Garasjeportene bør brukes minst mulig til gangtrafikk. Derved reduseres muligheten for at uvedkommende tar seg inn i garasjen og det blir også mindre slitasje på portene.

5.

Tørkeplasser.

De felles tørkeplassene kan bare brukes til tørk av vasket tøy og til lufting av tøy og sengeklær. De skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

6.

Bad, VC, ledninger og lufting.

Alle rom må holdes oppvarmet såpass at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Det må heller ikke helles ting i utslagsvasken som kan føre til tette rør. (for eksempel fett eller lignende) samt farlig/brannfarlig væske.

7.

Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser som et vedlegg til vedtektene.

8.

Festekontrakten.

Det vises for øvrig til festekontrakten.

Revidert på Huseiermøtet 29.04.2014

Vestligrenda Huseierlag

Oslo, 14. april 2025

Huseiermøtet 2025.

Huseiermøtet avholdes torsdag 24. april 2025 kl.19.00 i lokalene til
Goruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33
Vedlagt følger styrets årsberetning for 2024, regnskap for 2024 og forslag til
budsjett for 2025.

Styret håper at mange huseiere allerede har satt av denne kvelden, slik at vi kan
få et givende møte.

For styret

Synnøve Olsen
leder

NAVNEFORTEGNELSE.

Huseier:

E.G.nr:

Jeg gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

INNKALLING TIL ORDINÆRT HUSEIERMØTE

MANDAG 24. APRIL 2025 KL. 19.00

Sted: Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING:

- opptak av navnefortegnelse
- spørsmål om lovlig innkalling
- valg av møteleder
- valg av møtesekretær
- valg av 2 huseiere til å undertegne protokollen
- valg av 2 huseiere til tellekorps.

ÅRSMELDINGER:

- styrets årsmelding for 2024

REGNSKAP OG BUDSJETT:

- resultatregnskap 2024 og balanse 1.1.2025.
- revisjonsberetning.
- bevilgning av styrehonorar
- budsjettforslag for 2025

FORSLAG:

- 2 innkomne forslag
- 1 forslag fra styret

VALG:

- valg av leder 2 år
- nestleder 1 år igjen
- valg av et styremedlem for ett år
- valg av to varamedlemmer til styret for ett år
- valg av vedlikeholds-komite
- valg av valgkomite
- valg av revisor

for styret i Vestligrenda Huseierlag

Synnøve Olsen
leder

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets årsberetning for 2024.

Styret har i perioden 16. april 2024 til 00. april 2025 bestått av:

Leder	Synnøve Olsen
Nestleder	Anders Haug
Styremedlem	Dan Høibråten
Varamedlem	Marion Brænd
Varamedlem	Mahinder Kumar Naveen

Dessverre har styremedlem Dan Høibråten og varamedlem Mahinder Kumar Naveen sluttet i perioden på grunn av flytting til annet bosted og ble derfor ikke lenger medlem i huseierlaget.

I inneværende periode har vi i hovedsak, som tidligere, arbeidet med saker som måtte gjøres. Av løpende saker er disse tatt opp fortløpende og som regel løst mens noe ennå ikke er ferdig. Av saker som har vært opp til behandling vil styret nevne disse:

Kjøring inne på områdene til Huseierlaget.

Parkeringen har nå fungert tilfredsstillende. Aker P-drift er innom rett som det er. Da det ofte flytter inn nye beboere, ønsker vi å gjenta enkelte ting. Vi gjør oppmerksom på at det er utstedt kun 3 stk. gjestekort til hver bolig og eieren av boligen har ansvar for å ivareta disse, da det ikke vil bli trykket noen ekstra kort. **Ved salg skal gjestekortene følge boligen.** (Dersom dette skulle mangle for ny eier, kontakt styreleder). Vi gjør oppmerksom på at dersom besøket er over 2 døgn, må ekstra tillatelse innhentes hos styret. For øvrig viser vi til skilt og **Trafikkregler for huseierlagets område**. Parkering er ikke tillatt for varebiler over 5,3 meter, lastebiler og campingvogner på noen av Huseierlagets parkeringsplasser. Vi gjør oppmerksom på at garasjehuset også er Huseierlagets område og omfatter derfor forbud mot å plassere båt, tilhenger og uregistrert kjøretøy.

Parkeringsplasser på garasjehuset-taket.

Det er pr. i dag kun 2 ledige utleieplasser på garasjehuset-taket. Vi viser for øvrig til huseierlagets Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser punkt 3 vedrørende leie av ekstra plass.

Garasjehuset.

Vi anbefaler at håndsendere brukes ved inn – og utkjøring. Gangdørene til garasjen bør benyttes når man går inn og ut av garasjen for å hindre unødig slitasje av kjøreportene.

Ved behov må nye håndsendere til portene kjøpes direkte hos Crawford. De nye senderne heter K045612. Radio 433-01 Plus. Senderne kodes av styret før bruk.

For øvrig viser vi til tidligere skriv. Pris er nå over kr. 2.000,-.

Det har også i denne perioden vært tyveri og hærverk i garasjehuset, samt tyveri fra biler. Her har det også blitt borte sendere. **Vi henstiller til alle å sørge for at nøkler og sendere ikke legges igjen i bilene så mulig tilgang for uvedkommende gjøres vanskeligere.** Blir en sender til porten borte, må vi dessverre gjøre om kode til garasjeportene. Som følge av dette må alle senderne i den etasjen som er berørt også kodes om. Vi har fått forsterket portene så det ikke er lett å bryte seg inn via portene.

Nor Entreprenør AS har jobbet med og tette lekkasjer i tak og vegger på den ene siden i øvre plan. På grunn av kulde, måtte arbeidet videre utsettes til det igjen ikke er fare for kuldegrader. Så har vi registrert en del dugg i taket i nesten hele øvre plan. Dette er ikke lekkasje, men dugg. Kan det komme av all den tåken som vi har hatt på høstvinteren kombinert med fuktighet som kommer inn med bilene? Dette forsvinner jo når det er tørrere i luften.

El-biler.

Det er pr. i dag 39 huseiere som har fått montert ladepunkter for el-bil på sin parkeringsplass. Til orientering for eventuelle nye huseiere med elbil: **Styret må kontaktes på forhånd. Ledning ned til den enkelte plass og punkt for ladning skal monteres av lagets elektriker for el-bileiers regning. Montering skal gjøres i samråd med styret. Vi bruker Defa's ladesystem som registrerer alt forbruk. Forbruk leses av fire ganger i året (hvert kvartal) Dette faktureres av lagets forretningsfører til el-bileier.**

Søppelbrønner/søppelhåndtering.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke skal legges ting utenfor brønnene. Dette blir ansett som hæververk og påtalt. Vi har også i år fått en del nye huseiere i laget og vi gjentar derfor henstillingen til beboerne om å sette seg inn i hvordan avfallet sorteres og at dette kommer på riktig sted. **Jfr. skilt over søppelbrønnene for restavfall.** Vi minner igjen om at alle poser lukkes før de kastes i brønnene så det ikke renner noe ut av disse. (Doble knuter på posene i henhold til REN) Vi minner også om at skarpe gjenstander må pakkes forsvarlig så disse ikke skader sekken i brønnene. Dersom det av en eller annen grunn skulle være fullt i brønnene, må beboerne i mellomtiden selv ta vare på sitt avfall til brønnene blir tømt. Disse tømmes en gang i uken. Husk at det kun skal være papp og papir i de 2 brønnene som er merket med dette! **NB! Dersom f. eks. plastpose brukes til frakt dit, må denne ikke kastes i brønn for papir/papp.** Dessuten må pappeskene deles opp i mindre biter så dette går opp i brønnene og ikke legges hele utenfor.

Vi gjør oppmerksom på: **Sparepærer, lysstoffrør, batterier og elektrisk utstyr skal ikke i brønnene, men må leveres på sentre som selger slikt utstyr. Alt av tøyvarer skal leveres til Fretex. Det finnes utplasserte Fretex-beholdere til dette rundt om i distriktene. Beholdere til glass og metall er også plassert ute i diverse områder. Handlevogner må dere sørge for å levere tilbake og ikke parkere disse på våre områder!!** Det blir ennå av og til blitt lagt noe avfall utenfor brønnene som ikke hører til der. Dette er en utgift som dessverre naboene også må være med på å betale for å få fjernet. **Slikt avfall skal leveres direkte på avfallsstasjonene av den enkelte!!** Vi henstiller til alle om å holde det ryddig rundt søppelbrønnene og på alle uteområdene våre.

Fellesarealer.

Oppslagstavlen ved rundkjøringen er låst, så dersom det er noen som har behov for å sette opp et oppslag, må styret kontaktes. NB! Eventuelle oppslag plassert utenpå tavlen og på garasjeportene vil bli fjernet, Firmaet UTEROM, har jobbet en god del på våre fellesarealer også i denne perioden. Både litt asfaltering og ellers oppgradering er blitt gjort. Firmaet vil bli benyttet videre ved behov også i 2025. Blomsterenga, som ble anlagt ovenfor flaggstanga var ikke noe suksess og det blir sådd igjen til vanlig plen til våren.

Så har vi engasjert firmaet Anticimex AS for å bekjempe skadedyr i området vårt. De har satt ut 6 bokser og disse kommer i tillegg til de som allerede har skadedyrkontroll og betales av huseierlaget. Avtalen gjelder i 3 år fra 01.01,2024.

Styret minner om at beboerne sørger for vedlikehold av sine gjerder utenfor boligene eller eventuelt fjerner disse. Alle har ansvar for å holde sitt uteområde i orden.

Unødvendig rot må besørges kjørt bort. Ingen ønsker at det etter hvert blir seende ut som en slum rundt oss. Det går også folk fra nabolaget som klager på at det ser ille ut hos oss. Dette er ikke noen hyggelige meldinger å få.

Huseierne er selv ansvarlig for å holde det ryddig på sine parkeringsplasser i garasjehuset. Oljesøl må ikke forekomme på noen parkeringsplasser. Den enkelte bileier/garasjeeier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra parkeringsplassen snarest og dette må bekostes av bileier/garasjeeier.

Det er også i løpet av 2024 gjort noen oppgraderinger på overvåkningsutstyret. Vi følger opp med dette etter hvert som behov melder seg.

Økonomi.

Huseierlaget har i inneværende år et overskudd på kr. 704 753,-. Huseierlaget har ved utgangen av 2024 en solid økonomi. Vi viser til vedlagte regnskap.

Vaktmestertjenester.

Trond Pettersen har sluttet som vaktmester i laget. Han er dessverre også blitt syk. Rydding ved avfallsbrønnene bør ikke være nødvendig. **Dette må hver og en sørge for at det blir unødvendig! Det skal ikke settes noe utenfor der! Alle må kunne sørge for å få kjørt bort sitt søppel til REN!**

Skandinaviske utemiljø har sørget for brøyting å strøing i vinter. De har også tatt seg av gressklipping i sommer. Ansvarer inne i garasjehuset har mest blitt ivaretatt av nestleder Anders Haug som også i hovedsak har kontakten med elektriker og Styret har ellers samarbeidet om de forskjellige oppgavene..

Generelt.

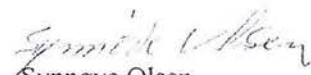
Styret vil takke våre flaggheisere for god innsats i løpet av 2024.

Nye medlemmer har i løpet av året flyttet inn i Huseierlaget.

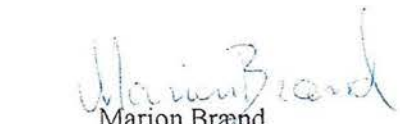
Styret ønsker alle nye innflyttede medlemmer velkommen i Vestligrenda Huseierlag.

Styret takker for samarbeidet i 2024 og ønsker det nye styret lykke til i det videre arbeidet.

For styret i Vestligrenda Huseierlag


Synnøve Olsen
Leder


Anders Haug
Nestleder


Marion Brænd
Fungerende styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2024

	2024	Noter:	2023
Inntekter fellesutgifter	2 142 000		2 112 300
Inntekter garasjeplasser + faste p.plasser	460 560		460 560
Inntekter bilplass, utleie	122 850		110 025
Innbetalt strøm el-biler etter avregnet forbruk	190 631		148 251
Innbetalt til El-biler fast-nedbetaling El-installasjon	122 400		120 600
Inntekter festeavgift	284 712		284 712
Inntekter diverse	5 860		280
Sum inntekter	3 329 013		3 236 728
Lønn	23 307		2 900
Styrehonorar	95 000		85 000
Arbeidsgiveravgift	16 681		12 393
El-avgifter/gårdsstrøm	307 869		330 765
Festeavgift	370 686		370 686
Containerleie	17 449		20 715
Utg. vaktmestertjeneste	9 741		151 511
Utgifter TV-anlegg	498 192		482 169
Verktøy/gårdsutstyr	2 854		945
Vedlikehold garasjeanlegg	340 904		164 379
Vedlikehold utearealer	197 832		375 888
Ladeanlegg El-biler	23 520		19 100
Vedlikehold maskiner og utstyr	1 735		11 390
Honorar forretningsfører	76 000		75 000
Snørydding v/byrå	147 474		68 750
Skadedyravtale	53 538		0
Gressklipping v/byrå	68 750		0
Husleieservice	39 044		37 304
Aker P-drift	43 500		43 500
Møteutgifter	10 301		6 988
Div. omk. administrasjon	15 332		3 099
Kontorrekvisita	7 904		4 616
Telefon	2 281		2 934
Porto	0		21
Forsikringer	36 990		36 519
Bank- og kortgebyrer	5 737		4 811
Kontingenter	1 775		2 000
Avskrivninger	219 136	1	217 674
Sum driftskostnader	2 633 531		2 531 057
Driftsresultat	695 481		705 671
Renteinntekter bank	177 110		126 032
Annen renteinntekt	0		526
Kundeutbytte Gjensidige	4 001		3 640
Sum finansinntekter	181 111		130 197
Rentekostnader	171 839		161 603
Sum finansposter	9 272		-31 406
Årsresultat	704 753		674 265
Overføringer			
Overført fra Fond El-biler	0		0
Overført akk. overskudd	704 753		674 265
Sum overføringer	704 753		674 265

Vestligrenda Huseierlag

BALANSE PR. 31.12. 2024

	2024	Noter:	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Garasjeanlegg	2 512 250	1	2 731 386
Maskiner og utstyr	1	1	1
Sum anleggsmidler	2 512 251		2 731 387
Omløpsmidler			
Håndkasse styret	811		134
Nordea 6072.05.14608 Husleie	12 406		12 406
Nordea 6029.09.54633 Særvilkår	18 232		18 232
DNB 1503.25.23622	2 577 849		1 297 614
DNB 1506.50.35267	6 120 896		5 912 084
DNB 1506.50.35313 skattetrekkto.	9 905		188
Restanse fellesutgifter	96 714		199 546
Forskuddsbetalte kostnader	255 570		249 096
Sum omløpsmidler	9 092 384		7 689 300
SUM EIENDELER	11 604 635		10 420 687
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Fond rehabilitering	950 000		950 000
Akk. over-/underskudd	4 509 456		3 835 190
Årets resultat	704 753		676 674
Sum egenkapital	6 164 209		5 461 864
Langsiktig gjeld			
Pantelån	2 112 466	2	2 546 276
Sum langsiktig gjeld	2 112 466		2 331 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	43 003		135 168
Skyldig skattetrekk	9 729		0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 286		0
Skyldig feriepenger	2 158		0
Påløpne honorarer	9 000		9 000
Påløpne kostnader	34 470		49 818
Påløpne renter	13 867		14 852
Annen kortsiktig gjeld	210		210
Innestående husrekkene	3 212 237		2 420 173
Sum kortsiktig gjeld	3 327 959		2 629 220
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	11 604 635		10 422 687

Oslo, 31.12.2024 /24.02.2025

Synnøve Olsen
Synnøve Olsen

Anders Haug
Anders Haug

Marion Brænd
Marion Brænd

NOTER 2024

Note 1: Anleggsmidler

	Aktivert garasjebygg	Traktor MF3625 4WD
Anskaffet år:	2012	2011
Kostpris 01.01.	4 649 784	480 000
+ anskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost.	0	0
Kostpris 31.12	4 649 784	480 000
Samlede avskrivninger 01.01	1 918 397	479 999
+ avskrivninger i år	219 136	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	2 137 533	479 999
Bokført verdi 31.12	2 512 250	1
Avskrivningsmetode	Avdrag lån DNB	lineær
Avskrivningstid	20 år	10 år

Note 2: Pantelån

Lånegiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2012
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2032
Rente	7,75 %
Opprinnelig lånebeløp	4 247 000
Nedbetalt tidligere	1 915 398
Nedbetalt i år	219 136
Sum gjeldsbrevlån	2 112 466

VESTLIGRENDA HUSEIERLAG

Saldooversikt husrekkene pr. 31.12.2024

		Saldo før renter	Renter	Saldo 31.12.2024	
Rekke 17	E.G. 29-35	88717,54	3133,31	2,8594	91 850,85
Rekke 18	E.G. 21-27	50231,41	1774,06	1,6190	52 005,47
Rekke 19	E.G. 45-55	74819,39	2642,46	2,4115	77 461,85
Rekke 20	E.G. 37-43	98056,84	3463,16	3,1604	101 520,00
Rekke 21	E.G. 13-19	182342,84	6439,95	5,8770	188 782,79
Rekke 22	E.G. 57-67	72947,92	2576,36	2,3511	75 524,28
Rekke 23	E.G. 69-79	412818,23	14579,85	13,3053	427 398,08
Rekke 24	E.G. 89-95	181999,25	6427,82	5,8659	188 427,07
Rekke 25	E.G. 81-87	69632,93	2459,28	2,2443	72 092,21
Rekke 26	E.G. 97-103	215346,62	7605,58	6,9407	222 952,20
Rekke 27	E.G. 114-124	123942,73	4377,39	3,9947	128 320,12
Rekke 28	E.G. 106-112	107421,29	3793,89	3,4622	111 215,18
Rekke 29	E.G. 90-104	98978,58	3495,71	3,1901	102 474,29
Rekke 30	E.G. 80-86	154244,06	5447,57	4,9714	159 691,63
Rekke 31	E.G. 72-78	173670,37	6133,66	5,5975	179 804,03
Rekke 32	E.G. 60-70	323003,33	11407,78	10,4105	334 411,11
Rekke 33	E.G. 42-48	133252,63	4706,19	4,2948	137 958,82
Rekke 34	E.G. 50-56	158200,41	5587,30	5,0989	163 787,71
Rekke 35	E.G. 30-40	63734,77	2250,97	2,0542	65 985,74
Rekke 36	E.G. 22-28	188636,88	6662,25	6,0798	195 299,13
Rekke 37	E.G. 14-20	130659,85	4614,62	4,2112	135 274,47
Saldo		3 102 657,87	109579,16	100,00	3 212 237,03

Vestligrenda Huseierlag
Utkast til driftsbudsjett

for 2025

Inntekter:

Fellesutgifter	kr. 2 142 000
Garasjeplasser/faste plasser	kr. 460 560
Utleie ekstra p.plasser	kr. 135 000
Festeavgift	kr. 284 800
Utleigg montering/fra elbiler til laget	kr. 126 000
Strøm el-biler	kr. 190 000

Utgifter:

5010 Lønn	kr.	25 000
5310 Styrehonorarer	kr.	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	kr.	14 000
6315 Felles strøm	kr.	340 000
6320 Festeavgift	kr.	371 000
6776 Gressklipping + feiing v/byrå	kr.	87 000
6770 Snørydding/strøing v/ byrå	kr.	150 000
6773 Skadedyrsavtale	kr.	54 000
6385 Utgifter TV-anlegg	kr.	500 000
6621 Ladeanlegg El-biler	kr.	24 000
6772 Aker P Drift	kr.	43 500
6400 Containerleie/dugnad	kr.	20 000
6500 Inventar/utstyr	kr.	10 000
6540 Verktøy/gårdsutstyr	kr.	15 000
6600 Vedlikehold garasjehuset	kr.	500 000
6604 Vedlikehold utearealer	kr.	450 000
6620 Vedlikehold maskiner/utstyr	kr.	50 000
6700 Honorar revisjon	kr.	10 000
6710 Honorar forretningsførsel	kr.	78 000
6720 Husleieservice	kr.	40 000
6730 Div. omkostninger adm.	kr.	20 000
6740 Sos.utg./velferdstiltak	kr.	15 000
6800 Kontorrekvisita	kr.	10 000
6900 Telefon	kr.	3 000
6940 Porto	kr.	1 000
7400 Kontingenter	kr.	1 500
7500 Forsikringer	kr.	37 000
6860 Møteutgifter	kr.	9 000
7770 Bank og kortgebyrer	kr.	6 000
Sum	kr. 3 338 360	kr. 2 979 000

Budsjettert driftsresultat kr. 359 360

Driftsresultat	kr. 359 360
Renteinntekter	kr. 127 000
Renteutgifter	kr. -155 000
Avskrivninger garasje	kr. -234 000

Resultat etter avskrivninger og finansposter kr. 97 360

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets forslag til huseiermøtet 2025

Tillegg til ordensregler.

El- sparkesykler skal ikke lades uten tilsyn. Disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv. skal ikke brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også lading av mobile enheter.

Forslag til årsmøtet – Avklaring og felles fremgangsmåte for overbygg på balkong

Bakgrunn: Det er økende interesse blant beboerne i rekken for å erstatte dagens markiseløsninger med mer varige og funksjonelle løsninger, som for eksempel takoverbygg i pleksiglass. Samtidig er det uklarhet rundt hvilke tiltak som regnes som fasadeendringer, hvilke som eventuelt er søknadspliktige, og hvordan man skal forholde seg til dette som husier. Per i dag finnes det ingen felles veiledning eller avklaring knyttet til slike tiltak i huseierlaget. Samtidig finnes det eksempler på at liknende overbygg har blitt godkjent i andre sameier, og det er mulig at dette kan gjennomføres uten full innglassing og dermed uten at det regnes som en vesentlig fasadeendring.

Formål: – Øke informasjonsdelingen og tydeligheten rundt hva som er tillatt og hva som krever søknad. – Avklare styrets rolle og ansvar i slike saker. – Vurdere etablering av en felles fremgangsmåte, herunder mulighet for felles søknad. – Sikre likebehandling og trygghet for alle som vurderer å endre dagens løsning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å:

1. Innhente generell informasjon fra Plan- og bygningsetaten om hvilke typer overbygg på balkonger som krever søknad, og hvilke som ikke gjør det.
2. Legge til rette for deling av erfaringer og dokumentasjon fra eventuelle tidligere tiltak som har blitt gjennomført i rekken.
3. Vurdere muligheten for en felles søknadsprosess dersom flere beboere ønsker å gå videre med tiltak.
4. Ta stilling til hvordan styret forholder seg til slike tiltak, herunder om det er behov for felles retningslinjer eller anbefalinger.

Tilleggsinformasjon: I henhold til Huseierlagets vedtekter kreves det flertallsvedtak ved endring av rekkenes utseende, og enstemmighet dersom midler fra vedlikeholdsfondet skal benyttes.

Madhukar Rohatgi

Styrets kommentar

Hei

Vestligrenda Huseierlag er hverken sameie eller borettslag.

Derfor blir det bare synsing og ikke styresak. Styrets ansvarsområder er garasjehuset og fellesarealer.

Her må **huseierne** i den rekken det gjelder snakke sammen og bli enige. Her må nok helst hele rekken være enig i tiltak som gjelder rekken utvendig.

Rekken må selv, gjerne med rekkeleder, kontakte Plan- og bygningsetaten om ting de ønsker å gjøre vedrørende utvendige endringer i rekken utenom maling og vedlikehold. Her kan jo rekken siden dele erfaringer og dokumentasjon til andre rekker som er interesserte.

Dette har styret ikke noe med da vi alle er huseiere og må sørge for boligene våre selv. Vi regner også med at det også må tas hensyn til omgivelsene når det gjelder utvendige tiltak.

Om det er noen som husker, så var det rekke 22 som først fikk laget ordentlige tak på utebodene. Dette ble søkt om via Plan- og bygningsetaten. Så fulgte de andre rekkene med tilsvarende tak etter hvert, da det ble gjort. Viser til ditt punkt 2. i forslaget. Alt dette kan huseierne også gjøre i fellesskap, men sørg gjerne for at de enkelte i rekkene er enige så hele rekken blir noenlunde lik.

FORSLAG TIL HUSEIERMØTET 2025

VESTLIGREND A HUSEIERLAG

1. Sett opp fellesutgifter med kr.1000,- pga merarbeid med hensatt søppel.
2. Sett opp et vedlikeholdsutvalg som kan forestå forefallende vedlikehold på huseierlagets område om ikke styret selv kan utføre dette.
3. Styret oppfordres til å ta en runde på lagets område ihht internkontrollforskrift.
4. Passive medlemmer av styret oppfordres til å trekke seg. Unødvendig utgift. Ref.Pkt.2 De kan rydde rundt på lagets område.
5. Inviter til slukkekurs / demonstrasjon. Hvordan slukke en brann.
6. Få inn i ordensregler;
 - * Ikke tillatt å lade batterier for el- / sparkesykkel uten tilsyn.
 - * Ikke tillatt å bruke vaske- og/eller tørketrommel uten tilsyn og/eller om natta.
7. Ved oppussing av rekker, oppfordres det til å ha et helhetlig ytre.
8. Styret oppfordres til å følge opp håndverkere som utfører installasjoner på lagets eiendom. Det skal leveres samsvarserklæring på utførelse ihht regelverk.
9. Garasjens nedre plan er kategorisert som privat bomberom, installasjoner skal utføres ihht til regelverk.
10. Infrastruktur for ladere ute er ikke utført ihht til regelverk hva gjelder mekanisk beskyttelse, berøringssikkerhet og IP-grad (vanninntrenging).
11. Nettverkspunkter i garasjens nedre plan har IP-grad 20, skal være IP44 i bomberom. Pga til tider fuktighet i garasjen, vil kabler / koblingspunkter over tid, oksidere og forårsake dårlig kontakt / brudd.
12. Del ut håndbok om brannvern til alle husstander.
 - Vi må være samlet hva gjelder beskyttelse mot brann.
 - Oppfordrer til at styret inviterer til en gjennomgang / presentasjon av brannvern i eldre rekkehus.
 - Ta kontakt med Brannvernforeningen.
13. Minner om styrets ansvar ihht PERSONVERNSLOVEN.
14. Styret oppfordres til å informere beboere om krav til bruk av sertifisert personell ved oppussing. Spesielt gjelder dette arbeider som kan få store konsekvenser for hele rekken. Det være seg rørlegger og/eller elektroarbeider. Det skal leveres samsvarserklæring på at arbeider er utført ihht regelverk.
15. Det må oppfordres til å parkere med hodet på de allerede for trange plassene, spesielt gjelder dette på uteplasser, her må man parkere annen hver gang inn / ut med fronten.
16. Hva er planene for jubileumsfesten som styret skulle arrangere på et seinere tidspunkt pga pågående pandemi?
 - Styret kan ikke be beboere ordne dette selv.

Styrets kommentarer

Forslag fra Alex Frilles.

1. Vår økonomi er såpass god at det foreløpig ikke er behov for økning av fellesutgifter. I Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 704.753,-. Vi bør se etter andre alternativer og ikke belaste alle huseierne for at noen frekke huseiere tar seg til rette.
2. Vedlikeholds-utvalg fungerer dårlig. Styret har ordnet opp i de ting som trengs.
3. Internkontrollforskrift ikke aktuelt. Styret tar kontroll etter behov.
4. Ingen passive medlemmer i styret, men kanskje blant huseierne.
5. Oppfordrer forslagsstiller til å stå for dette om det er ønskelig.
6. Styret tar dette i sitt tilleggforslag til ordensregler.
7. Hver rekke sørger for sitt helhetlige ytre. Det er en selvfølge og ivaretas av rekkene. Vi henstiller til de rekkene som også har utgang fra underetasjen at de ikke sperrer helt for de som har sin bolig midt i rekkene. De må ha en sikker utgang via naboene på endene av rekken.
8. Dette er noe som ivaretas av de enkelte håndverkere.
9. Garasjehuset inkl. bomberom, ivaretas av vår elektriker i henhold til gjeldende regler.
10. Dette er også noe vår eminente elektriker passer på blir gjort i henhold til regelverk.
11. Det samme gjelder som i punkt 10.
12. Dette må være en ting forslagsstiller kan gjøre samtidig med punkt 5.
13. Hvorfor blande inn noe som personvernloven. Dette er uforståelig fordi vi ivaretar ting og ikke mennesker!
14. Styret har ingen mulighet til å passe på huseiernes egne arbeid i forbindelse med oppussing av egen bolig. Vi er ikke hverken sameie eller borettslag! Vi må bare tro at de benytter fagfolk til rør- og elektrisk arbeide og der det trengs. Dette er til deres egen interesse også på grunn av sin forsikring på boligen.
15. Vi antar at de enkelte beboere kan tenke selv og kan enes om hvordan de parkerer på sine plasser og ikke være egoistiske. Plassene er dessverre ikke er så rommelige.
16. Det blir ingen jubileumsfest i Huseierlagets regi. De som har lyst kan jo arrangere en fest ute når det er sommeren og fint vær om de har lyst. Ta gjerne med barna på festen!

Kontrakt om infrastruktur til strømforsyning til elbil i garasjehuset
mellom
elbil-eiere som ønsker lade plass og
Vestligrenda huseierlag

Vestligrenda huseierlag ønsker å tilrettelegge for at elbileiere kan få lademulighet i huseierlagets garasjehus. I denne forbindelse kan Vestligrenda huseierlags inntakskabel for strøm benyttes. Øvrig infrastruktur som fremføring av strøm fra inntak til p-plass må monteres og betales av elbileier. Vilåårene for dette er som følger:

Del 1 – Brukerkostnader

1. Huseierlagets faste elektriker må benyttes til montering av stikkontakt, ledning og strømmåler. Kurs som legges opp, skal maks være 16 A, men ladning til bil skal ikke overstige 10A på grunn av brannfare og sikkerhet. Vi gjør oppmerksom på at nederste plan i garasjehuset er tilfluksrom og har derfor helt spesielle krav til elektrisk opplegg.
2. Utgifter til montering må bekostes av eier av parkeringsplass
3. Strømforbruk og andre utgifter knyttet til elbilene må betales av eier av elbil
4. Det som er montert i garasjen kan ikke flyttes ved utflytting

Del 2 – Felleskostnader

1. Fremtidige utgifter til vedlikehold og utvikling av kapasiteten skal fordeles på nåværende og kommende elbil-eiere som har strømforsyning til elbil i garasjehuset
2. De som har montert strømforsyning til elbil på sin parkeringsplass skal betale 150 kr i måneden som vederlag for bruk av eksisterende inntakskabel / innsamling av midler til forsterking av inntakskabel ved utvidelse av kapasiteten
3. Huseierlagets styre fastsetter og regulerer fellesutgiftene etter behov, basert på kostnadene knyttet til bruk av garasjehuset til elbillading
4. Ved et eventuelt krav fra myndighetene om å flytte kontaktene ut av garasjehuset, må dette skje på elbil-eiernes bekostning
5. Også andre utgifter knyttet til bruk av garasjehuset til elbillading skal dekkes av elbileierne.

Kontraktens bindingstid:

Kontrakten er bindende og løper i 12 mnd. Om ingen av partene sier opp kontrakten, fornyes den automatisk for 12 mnd. av gangen. Kontrakten kan sies opp av begge parter med 1 mnd. varsel. Ved oppsigelse av kontrakt, opphører alle rettigheter til å lade elbil i garasjehuset. Utstyr som er montert, ref. pkt. 1.4., skal ikke fjernes.

Ved vesentlig revidering av kontrakt, meldes dette elbil-eier som da har anledning å si opp kontrakt med 1 mnd. varsel

Oslo, den

Vestligrenda Huseierlag

For styret

Eier av el-bil, adresse

Navn

.....

.....



Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

Vestligrenda Huseierlag
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.936.639,88

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,25 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA



Dronning Eufemias gate 30
Oslo



Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo



Telefon: 915 04800



Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA



Vend !
dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	11.938,19	20.475,81	50,00	32.464,00	1.916.164,07
01.11.2025	11.956,34	20.208,66	50,00	32.215,00	1.895.955,41
01.12.2025	11.297,82	20.892,18	50,00	32.240,00	1.875.063,23
01.01.2026	11.545,77	20.644,23	50,00	32.240,00	1.854.419,00
01.02.2026	11.418,65	20.771,35	50,00	32.240,00	1.833.647,65
01.03.2026	10.198,10	21.991,90	50,00	32.240,00	1.811.655,75
01.04.2026	11.155,33	21.034,67	50,00	32.240,00	1.790.621,08
01.05.2026	10.670,14	21.519,86	50,00	32.240,00	1.769.101,22
01.06.2026	10.893,30	21.296,70	50,00	32.240,00	1.747.804,52
01.07.2026	10.415,00	21.775,00	50,00	32.240,00	1.726.029,52
01.08.2026	10.628,09	21.561,91	50,00	32.240,00	1.704.467,61
01.09.2026	10.495,32	21.694,68	50,00	32.240,00	1.682.772,93
01.10.2026	10.027,48	22.162,52	50,00	32.240,00	1.660.610,41
01.11.2026	10.225,27	21.964,73	50,00	32.240,00	1.638.645,68
01.12.2026	9.764,53	22.425,47	50,00	32.240,00	1.616.220,21
2027	108.034,59	278.245,41	600,00	386.880,00	1.337.974,80
2028	87.225,05	299.054,95	600,00	386.880,00	1.038.919,85
2029	64.742,57	321.537,43	600,00	386.880,00	717.382,42
2030	40.659,41	345.620,59	600,00	386.880,00	371.761,83
2031	14.752,35	371.761,83	600,00	387.114,18	0,00

Protokoll fra ordinært huseiermøte i Vestligrenda Huseierlag 24. april 2025

Møtestart kl 1900

Konstituering:

Opptak av navnefortegnelse,
Det var 21 stemmeberettigede huseiere på møtet.

Lovlig innkalling ble vedtatt

Valg av møteleder
Anders Haug ble valgt

Valg av møtesekretær
Finn Dyrkorn ble valgt

Valg av 2 huseiere til å skrive under protokoll
Tor Ivar Busch og Majeed Hashami ble valgt

Valg av tellekorps
Siri Solheim og Edna Lucido Cutamora ble valgt

Årsmeldinger

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått av møteleder. Lagets økonomi viser et overskudd på kr 704.753. Årsberetning ble tatt til orientering.

Regnskap og budsjett

Resultatregnskap for 2024 med balanse pr 31.12.2024 ble tatt til orientering

Revisjonsberetning er ikke mottatt til huseiermøtet, og må eventuelt ettersendes

Bevilgning av styrehonorar, kr 95.000 ble godkjent

Styrets budsjettforslag i sin helhet for 2025 ble godkjent

Forslag til huseiermøte

Innkomne forslag fra huseiere og fra styret:

16 forslag fra Aleks Frilles ble gått gjennom pkt for pkt, og styret har svart ut disse i innkallingen. Alle forslag bortsett fra pkt 6 ble avvist av huseiermøtet. Pkt 6 støttes av styret og foreslås tatt inn i ordensreglene.

Forslag fra Madhukar Rohatgi om å avklare felles fremgangsmåte for overbygg av balkong. Styret har svart ut forslaget i innkalling. Alle tiltak som er søknadspliktig, må gå via plan- og bygningsetaten. Det oppfordres å ta kontakt med rekkeleder og at man selv tar kontakt med etat.

Det er i husordensreglene krav til at alle huseierne i rekke er enig om endring først.

Forslag fra styret, tillegg til ordensregler for huseierlaget:

Det oppfordres til at EL- sparkesykler ikke lades uten tilsyn eller at disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Det oppfordres at elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv ikke skal brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også ladning av mobile enheter.

Valg

Valgkomiteens innstilling ble presentert.

Valg av leder 2 år, Synnøve Olsen ble valgt

Nestleder Anders Haug er ikke på valg

Valg av et styremedlem for ett år, Finn Dyrkorn ble valgt

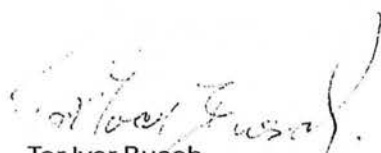
Valg av to varamedlemmer til styret for ett år, Madhukar Rohatgi og Aida Haydar

Valg av vedlikeholds komité (Dette tar styret seg av)

Valg av valgkomite, Siri Solheim og Majeed Hashami

Valg av revisor, styret får mandat av huseiermøte å finne ny revisor

Møtet slutt kl 2110


Tor Ivar Busch


Majeed Hashami

VEDTEKTER FOR VESTLIGRENDEN HUSEIERLAG.

§ 1.

Huseierlaget består av 100 medlemmer utgått fra gnr. 99 bnr.42, 48 og 51.
Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestligrenda Borettslag.

Nåværende og framtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestligrenda Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Vestligrenda Huseierlag fester ovennevnte eiendom av Oslo Kommune og framfester tomter til huseierne. Så lenge lån fra Husbanken hviler på eiendommene kan Huseierlaget ikke oppløses uten samtykke fra Husbanken.

§ 2.

Den enkelte huseier har bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og utleie av hus og garasjer.

Huseiere med ledig garasje bør leie ut denne. Fortrinnsvis til Huseierlagets medlemmer.

§ 3.

Huseierlagets styre plikter å sørge for at fellesarealene til enhver tid er velstelt.

Huseierlagets styre plikter å avsette det beløp som årsmøtet fastsetter til ytre vedlikehold pr. huseier på egen konto for vedkommende husrekke.

Huseiere i en og samme husrekke plikter å velge en vedlikeholdsleder for inntil et år av gangen som samordner ytre vedlikehold i vedkommende husrekke.

Vedlikeholdslederen og huseierlagets styres leder belaster vedkommende husrekkes vedlikeholdskonto ved underskrift i fellesskap.

Huseier som foretar bygningsmessige utvidelser eller påbygg, må selv bære utgifter for ytre vedlikehold for disse.

Hver enkelt rekke har et felles ansvar for at nødvendig ytre vedlikehold blir utført. Med ytre vedlikehold forstås i denne forbindelse husets yttervegger, hele taket inkl. piper og ventilasjonsopptikk, takrenner og avløpsrør samt husets grunnmur. Det er husmøtet, vedlikeholdsleder innkaller til dette minst to ganger pr. år, som avgjør hvilke ytre vedlikehold som skal utføres. Dersom det er uenighet, er det flertallet som avgjør. Ved stemmelikhet kan en fra styret, eller en sakkyndig person innkalles og delta på et nytt husmøte. Husmøtet gir vedlikeholdsleder fullmakt til å disponere midler fra vedlikeholdsfondet for rekken. Utover de midler som finnes i vedlikeholdsfondet for den enkelte rekke, må huseierne selv bekoste vedlikeholdet.

Ved ønske om utbygging og/eller endring av en rekkes utseende, så som farge, verandafronter, vinduer eller vindussprosser, vises til husmøtet som avgjør om dette skal gjennomføres ved simpelt flertall. Det vises for øvrig til byggeforskriftene for Oslo. Dersom det er ønskelig å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til dette, må samtlige huseiere i rekken være enige i at det blir brukt slike midler.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres med endelig virkning på huseiermøtet.

§ 4.

Fellesanlegg på eiendommen må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Huseiere har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Huseiere er også solidarisk forpliktet overfor krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtak og forskrifter m.v., med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 19.12.1983, tinglyst 29.12.1983, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 5.

Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer huseierne seg imellom etter nærmere avtale. Huseierlagets styre fastsetter a' kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier. Fellesutgiftene består av vaktmestertjeneste, gårdslys, verktøy og driftsmatriell, reparasjon og vedlikehold av fellesarealer, festeavgiften, kommunale avgifter og avskrivninger på utstyr.

Overfor tredjemann er huseierne ansvarlig for 1/100 av utgifter etter første ledd. Huseierlagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet, eller om det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve huseierne direkte.

§ 6.

Øverste myndighet for huseierne er huseiermøtet. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel. Sakspapirer sendes huseierne senest 8 dager før huseiermøtet og skal inneholde årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett, forslag som ønskes behandlet og sakliste for øvrig.

Styret er pålagt å bekjentgjøre siste frist for innsendelse av forslag/saker som ønskes behandlet på det ordinære huseiermøtet.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Saker som en huseier ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 16 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som nevnt ovenfor.

Likeledes skal ekstraordinære huseiermøter avholdes når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.

I huseiermøtet har hvert medlem en stemme.

Huseierne har rett til å møte med fullmektig.

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger huseiermøtet møteleder.

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtak, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Forandring av vedtektene krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige huseiere.

§ 8.

Huseierlagets styre skal ha en leder, en nestleder, et styremedlem og to vararepresentanter.

Styret kan bare velges blant huseierne.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er: Leder velges for (2) to år, nestleder velges for (2) to år, styremedlem velges for (1) ett år og vararepresentanter velges for (1) ett år.

Leder og nestleder velges annen hvert år.

Valg av styrets medlemmer og vararepresentanter foretas av huseiermøtet.

Huseierlaget har en vedlikeholds-komite. Denne består av to medlemmer. Disse velges på huseiermøtet. Vedlikeholdskomiteen konstituerer seg selv. Komiteens formann tiltrer styret med tale og forslagsrett.

Velferdskomite oppnevnes av styret ved behov.

§ 9.

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av huseiermøtet.

Styret pålegges å sende referat fra styremøter til huseierne.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Vedlegg til vedtektene:

A. Husordensregler

B. Trafikk og parkeringsbestemmelser.

Disse er en del av vedtektene til Vestligrenda Huseierlag.

Vestligrenda Huseierlag
(revidert 28.04.2011)

VEDTEKTER FOR VESTLIGRENDEN HUSEIERLAG.

§ 1.

Huseierlaget består av 100 medlemmer utgått fra gnr. 99 bnr.42, 48 og 51.
Huseierlaget er en direkte fortsettelse av Vestligrenda Borettslag.

Nåværende og framtidige eiere er forpliktet til å være medlem av Vestligrenda Huseierlag, og de er forpliktet til å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Vestligrenda Huseierlag fester ovennevnte eiendom av Oslo Kommune og framfester tomter til huseierne. Så lenge lån fra Husbanken hviler på eiendommene kan Huseierlaget ikke oppløses uten samtykke fra Husbanken.

§ 2.

Den enkelte huseier har bruksrett til nærmere angitt garasje. Huseierlagets styre skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og utleie av hus og garasjer.

Huseiere med ledig garasje bør leie ut denne. Fortrinnsvis til Huseierlagets medlemmer.

§ 3.

Huseierlagets styre plikter å sørge for at fellesarealene til enhver tid er velstelt.

Huseierlagets styre plikter å avsette det beløp som årsmøtet fastsetter til ytre vedlikehold pr. huseier på egen konto for vedkommende husrekke.

Huseiere i en og samme husrekke plikter å velge en vedlikeholdsleder for inntil et år av gangen som samordner ytre vedlikehold i vedkommende husrekke.

Vedlikeholdslederen og huseierlagets styres leder belaster vedkommende husrekkes vedlikeholdskonto ved underskrift i fellesskap.

Huseier som foretar bygningsmessige utvidelser eller påbygg, må selv bære utgifter for ytre vedlikehold for disse.

Hver enkelt rekke har et felles ansvar for at nødvendig ytre vedlikehold blir utført. Med ytre vedlikehold forstås i denne forbindelse husets yttervegger, hele taket inkl. piper og ventilasjonsoppstikk, takrenner og avløpsrør samt husets grunnmur. Det er husmøtet, vedlikeholdsleder innkaller til dette minst to ganger pr. år, som avgjør hvilke ytre vedlikehold som skal utføres. Dersom det er uenighet, er det flertallet som avgjør. Ved stemmelikhet kan en fra styret, eller en sakkyndig person innkalles og delta på et nytt husmøte. Husmøtet gir vedlikeholdsleder fullmakt til å disponere midler fra vedlikeholdsfondet for rekken. Utover de midler som finnes i vedlikeholdsfondet for den enkelte rekke, må huseierne selv bekoste vedlikeholdet.

Ved ønske om utbygging og/eller endring av en rekkes utseende, så som farge, verandafronter, vinduer eller vindussprosser, vises til husmøtet som avgjør om dette skal gjennomføres ved simpelt flertall. Det vises for øvrig til byggeforskriftene for Oslo. Dersom det er ønskelig å bruke midler fra vedlikeholdsfondet til dette, må samtlige huseiere i rekken være enige i at det blir brukt slike midler.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres med endelig virkning på huseiermøtet.

§ 4.

Fellesanlegg på eiendommen må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Huseiere har de rettigheter som skal til for at eiendommen skal funksjonere som en selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold. Huseiere er også solidarisk forpliktet overfor krav og pålegg som bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtak og forskrifter m.v., med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Huseierne er kjent med at ovennevnte er inntatt i erklæring av 19.12.1983, tinglyst 29.12.1983, og at denne erklæring ikke kan avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke. Rettighetene forutsettes utøvd innen rammen av et godt naboskap og bomiljø.

§ 5.

Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer huseierne seg imellom etter nærmere avtale. Huseierlagets styre fastsetter a' kontobeløp som innbetales forskuddsvis innen den første i hver måned av den enkelte huseier. Fellesutgiftene består av vaktmestertjeneste, gårdslys, verktøy og driftsmatriell, reparasjon og vedlikehold av fellesarealer, festeavgiften, kommunale avgifter og avskrivninger på utstyr.

Overfor tredjemann er huseierne ansvarlig for 1/100 av utgifter etter første ledd. Huseierlagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet, eller om det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve huseierne direkte.

§ 6.

Øverste myndighet for huseierne er huseiermøtet. Ordinært huseiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel. Sakspapirer sendes huseierne senest 8 dager før huseiermøtet og skal inneholde årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett, forslag som ønskes behandlet og saksliste for øvrig.

Styret er pålagt å bekjentgjøre siste frist for innsendelse av forslag/saker som ønskes behandlet på det ordinære huseiermøtet.

Ordinært huseiermøte skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Regnskap
3. Budsjettforslag
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Saker som en huseier ønsker behandlet på huseiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 16 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært huseiermøte med samme varsel som nevnt ovenfor.

Likeledes skal ekstraordinære huseiermøter avholdes når minst 10 % av huseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.

I huseiermøtet har hvert medlem en stemme.

Huseierne har rett til å møte med fullmektig.

Huseiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger huseiermøtet møteleder.

Huseiermøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Med de unntak som følger av lov eller vedtak, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Forandring av vedtektene krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige huseiere.

§ 8.

Huseierlagets styre skal ha en leder, en nestleder, et styremedlem og to vararepresentanter.

Styret kan bare velges blant huseierne.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er: Leder velges for (2) to år, nestleder velges for (2) to år, styremedlem velges for (1) ett år og vararepresentanter velges for (1) ett år.

Leder og nestleder velges annen hvert år.

Valg av styrets medlemmer og vararepresentanter foretas av huseiermøtet.

Huseierlaget har en vedlikeholds-komite. Denne består av to medlemmer. Disse velges på huseiermøtet. Vedlikeholdskomiteen konstituerer seg selv. Komiteens formann tiltrer styret med tale og forslagsrett.

Velferdskomite oppnevnes av styret ved behov.

§ 9.

Styret står for forvaltning av huseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av huseiermøtet.

Styret pålegges å sende referat fra styremøter til huseierne.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10.

Styret forplikter huseierlaget utad ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Vedlegg til vedtektene:

A. Husordensregler

B. Trafikk og parkeringsbestemmelser.

Disse er en del av vedtektene til Vestligrenda Huseierlag.

Vestligrenda Huseierlag
(revidert 28.04.2011)

VELKOMMEN TIL Vestligrenda Huseierlag



Vestligrenda Huseierlag

HUSORDENSREGLER:

Beboerne plikter å følge bestemmelser i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1.

Alminnelige ordensregler.

Lufting, risting av tøy eller sengeklær m.m. bør ikke gjøres slik at dette sjenerer naboene.

Faste og/eller løse installasjoner må ikke settes opp slik at det sjenerer naboene.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr. Det bør heller ikke settes ut mat på bakken til fugler. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Angående trafikk vises det til Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser.

Ballspill, som fotball, basket, volleyball, cricket etc., der det oppstår sjenerende støy, skal foregå på egnede baner og ikke på lekeplasser mellom rekkehusene.

2.

Dyrehold.

Dyr må ikke holdes i leiligheten dersom de er til sjenanse for huseierlaget eller beboerne. For øvrig vises det til de enhver tid gjeldende politivedtekter.

3.

Søppel.

Avfallsbrønnene skal brukes til søppel og papp/papir i henhold til merking på brønnene. Avfallet må pakkes inn i henhold til bestemmelse fra Renholdsverket og det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Skarpe gjenstander må pakkes spesielt så dette ikke skader sekkene i brønnene.

4.

Garasjer.

Beboerne skal holde sin garasje plass ren og ryddig. Lagring av brannfarlige stoffer/væsker på plassen er ikke tillatt. Oppbevaring av gjenstander kan kun skje dersom dette ikke er til hinder for inn/utkjøring eller i strid med brannvedtektene for garasjer.

Det er ikke tillatt å gjøre faste installasjoner av elektrisk eller bygningsmessig art på garasje- eller parkeringsplass uten forutgående skriftlig avtale med styret.

Den enkelte garasjeeier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra garasjeplassen. Styret kan pålegge garasjeplassereier/bileier å fjerne oljesøl og annet fra garasjeplassen innen 1-en måned. Dersom oljesøl og annet ikke er fjernet etter pålegg innen fristen, kan oljesøl og annet fjernes for garasjeplassereiers/bileiers regning.

Alle har ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen.

Garasjeportene bør brukes minst mulig til gangtrafikk. Derved reduseres muligheten for at uvedkommende tar seg inn i garasjen og det blir også mindre slitasje på portene.

5.

Tørkeplasser.

De felles tørkeplassene kan bare brukes til tørk av vasket tøy og til lufting av tøy og sengeklær. De skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

6.

Bad, VC, ledninger og lufting.

Alle rom må holdes oppvarmet såpass at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Det må heller ikke helles ting i utslagsvasken som kan føre til tette rør. (for eksempel fett eller lignende) samt farlig/brannfarlig væske.

7.

Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser som et vedlegg til vedtektene.

8.

Festekontrakten.

Det vises for øvrig til festekontrakten.

Revidert på Huseiermøtet 29.04.2014

Vestligrenda Huseierlag

Oslo, 14. april 2025

Huseiermøtet 2025.

Huseiermøtet avholdes torsdag 24. april 2025 kl.19.00 i lokalene til
Goruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33

Vedlagt følger styrets årsberetning for 2024, regnskap for 2024 og forslag til
budsjett for 2025.

Styret håper at mange huseiere allerede har satt av denne kvelden, slik at vi kan
få et givende møte.

For styret

Synnøve Olsen
leder

NAVNEFORTEGNELSE.

Huseier:

E.G.nr:

Jeg gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

INNKALLING TIL ORDINÆRT HUSEIERMØTE

MANDAG 24. APRIL 2025 KL. 19.00

Sted: Groruddalen Golfklubb, Karen Platous vei 33.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING:

- opptak av navnefortegnelse
- spørsmål om lovlig innkalling
- valg av møteleder
- valg av møtesekretær
- valg av 2 huseiere til å undertegne protokollen
- valg av 2 huseiere til tellekorps.

ÅRSMELDINGER:

- styrets årsmelding for 2024

REGNSKAP OG BUDSJETT:

- resultatregnskap 2024 og balanse 1.1.2025.
- revisjonsberetning.
- bevilgning av styrehonorar
- budsjettforslag for 2025

FORSLAG:

- 2 innkomne forslag
- 1 forslag fra styret

VALG:

- valg av leder 2 år
- nestleder 1 år igjen
- valg av et styremedlem for ett år
- valg av to varamedlemmer til styret for ett år
- valg av vedlikeholds-komite
- valg av valgkomite
- valg av revisor

for styret i Vestligrenda Huseierlag

Synnøve Olsen
leder

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets årsberetning for 2024.

Styret har i perioden 16. april 2024 til 00. april 2025 bestått av:

Leder	Synnøve Olsen
Nestleder	Anders Haug
Styremedlem	Dan Høibråten
Varamedlem	Marion Brænd
Varamedlem	Mahinder Kumar Naveen

Dessverre har styremedlem Dan Høibråten og varamedlem Mahinder Kumar Naveen sluttet i perioden på grunn av flytting til annet bosted og ble derfor ikke lenger medlem i huseierlaget.

I inneværende periode har vi i hovedsak, som tidligere, arbeidet med saker som måtte gjøres. Av løpende saker er disse tatt opp fortløpende og som regel løst mens noe ennå ikke er ferdig. Av saker som har vært opp til behandling vil styret nevne disse:

Kjøring inne på områdene til Huseierlaget.

Parkeringen har nå fungert tilfredsstillende. Aker P-drift er innom rett som det er. Da det ofte flytter inn nye beboere, ønsker vi å gjenta enkelte ting. Vi gjør oppmerksom på at det er utstedt kun 3 stk. gjestekort til hver bolig og eieren av boligen har ansvar for å ivareta disse, da det ikke vil bli trykket noen ekstra kort. **Ved salg skal gjestekortene følge boligen.** (Dersom dette skulle mangle for ny eier, kontakt styreleder). Vi gjør oppmerksom på at dersom besøket er over 2 døgn, må ekstra tillatelse innhentes hos styret. For øvrig viser vi til skilt og **Trafikkregler for huseierlagets område.** Parkering er ikke tillatt for varebiler over 5,3 meter, lastebiler og campingvogner på noen av Huseierlagets parkeringsplasser. Vi gjør oppmerksom på at garasjehuset også er Huseierlagets område og omfatter derfor forbud mot å plassere båt, tilhenger og uregistrert kjøretøy.

Parkeringsplasser på garasjehuset-taket.

Det er pr. i dag kun 2 ledige utleieplasser på garasjehuset-taket. Vi viser for øvrig til huseierlagets Trafikkregler/Parkeringsbestemmelser punkt 3 vedrørende leie av ekstra plass.

Garasjehuset.

Vi anbefaler at håndsendere brukes ved inn – og utkjøring. Gangdørene til garasjen bør benyttes når man går inn og ut av garasjen for å hindre unødig slitasje av kjøreportene.

Ved behov må nye håndsendere til portene kjøpes direkte hos Crawford. De nye senderne heter K045612. Radio 433-01 Plus. Senderne kodes av styret før bruk.

For øvrig viser vi til tidligere skriv. Pris er nå over kr. 2.000,-.

Det har også i denne perioden vært tyveri og hærverk i garasjehuset, samt tyveri fra biler. Her har det også blitt borte sendere. **Vi henstiller til alle å sørge for at nøkler og sendere ikke legges igjen i bilene så mulig tilgang for uvedkommende gjøres vanskeligere.** Blir en sender til porten borte, må vi dessverre gjøre om kode til garasjeportene. Som følge av dette må alle senderne i den etasjen som er berørt også kodes om. Vi har fått forsterket portene så det ikke er lett å bryte seg inn via portene.

Nor Entreprenør AS har jobbet med og tette lekkasjer i tak og vegger på den ene siden i øvre plan. På grunn av kulde, måtte arbeidet videre utsettes til det igjen ikke er fare for kuldegrader. Så har vi registrert en del dugg i taket i nesten hele øvre plan. Dette er ikke lekkasje, men dugg. Kan det komme av all den tåken som vi har hatt på høstvinteren kombinert med fuktighet som kommer inn med bilene? Dette forsvinner jo når det er tørrere i luften.

El-biler.

Det er pr. i dag 39 huseiere som har fått montert ladepunkter for el-bil på sin parkeringsplass. Til orientering for eventuelle nye huseiere med elbil: **Styret må kontaktes på forhånd. Ledning ned til den enkelte plass og punkt for ladning skal monteres av lagets elektriker for el-bileiers regning. Montering skal gjøres i samråd med styret. Vi bruker Defa's ladesystem som registrerer alt forbruk. Forbruk leses av fire ganger i året (hvert kvartal) Dette faktureres av lagets forretningsfører til el-bileier.**

Søppelbrønner/søppelhåndtering.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke skal legges ting utenfor brønnene. Dette blir ansett som hæververk og påtalt. Vi har også i år fått en del nye huseiere i laget og vi gjentar derfor henstillingen til beboerne om å sette seg inn i hvordan avfallet sorteres og at dette kommer på riktig sted. **Jfr. skilt over søppelbrønnene for restavfall.** Vi minner igjen om at alle poser lukkes før de kastes i brønnene så det ikke renner noe ut av disse. (Doble knuter på posene i henhold til REN) Vi minner også om at skarpe gjenstander må pakkes forsvarlig så disse ikke skader sekken i brønnene. Dersom det av en eller annen grunn skulle være fullt i brønnene, må beboerne i mellomtiden selv ta vare på sitt avfall til brønnene blir tømt. Disse tømmes en gang i uken. Husk at det kun skal være papp og papir i de 2 brønnene som er merket med dette! **NB! Dersom f. eks. plastpose brukes til frakt dit, må denne ikke kastes i brønn for papir/papp.** Dessuten må pappeskene deles opp i mindre biter så dette går opp i brønnene og ikke legges hele utenfor.

Vi gjør oppmerksom på: **Sparepærer, lysstoffrør, batterier og elektrisk utstyr skal ikke i brønnene, men må leveres på sentre som selger slikt utstyr. Alt av tøyvarer skal leveres til Fretex. Det finnes utplasserte Fretex-beholdere til dette rundt om i distriktene. Beholdere til glass og metall er også plassert ute i diverse områder. Handlevogner må dere sørge for å levere tilbake og ikke parkere disse på våre områder!!** Det blir ennå av og til blitt lagt noe avfall utenfor brønnene som ikke hører til der. Dette er en utgift som dessverre naboene også må være med på å betale for å få fjernet. **Slikt avfall skal leveres direkte på avfallsstasjonene av den enkelte!!** Vi henstiller til alle om å holde det ryddig rundt søppelbrønnene og på alle uteområdene våre.

Fellesarealer.

Oppslagstavlen ved rundkjøringen er låst, så dersom det er noen som har behov for å sette opp et oppslag, må styret kontaktes. NB! Eventuelle oppslag plassert utenpå tavlen og på garasjeportene vil bli fjernet, Firmaet UTEROM, har jobbet en god del på våre fellesarealer også i denne perioden. Både litt asfaltering og ellers oppgradering er blitt gjort. Firmaet vil bli benyttet videre ved behov også i 2025. Blomsterenga, som ble anlagt ovenfor flaggstanga var ikke noe suksess og det blir sådd igjen til vanlig plen til våren.

Så har vi engasjert firmaet Anticimex AS for å bekjempe skadedyr i området vårt. De har satt ut 6 bokser og disse kommer i tillegg til de som allerede har skadedyrkontroll og betales av huseierlaget. Avtalen gjelder i 3 år fra 01.01,2024.

Styret minner om at beboerne sørger for vedlikehold av sine gjerder utenfor boligene eller eventuelt fjerner disse. Alle har ansvar for å holde sitt uteområde i orden.

Unødvendig rot må besørges kjørt bort. Ingen ønsker at det etter hvert blir seende ut som en slum rundt oss. Det går også folk fra nabolaget som klager på at det ser ille ut hos oss. Dette er ikke noen hyggelige meldinger å få.

Huseierne er selv ansvarlig for å holde det ryddig på sine parkeringsplasser i garasjehuset. Oljesøl må ikke forekomme på noen parkeringsplasser. Den enkelte bileier/garasjeeier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensning fra parkeringsplassen snarest og dette må bekostes av bileier/garasjeeier.

Det er også i løpet av 2024 gjort noen oppgraderinger på overvåkningsutstyret. Vi følger opp med dette etter hvert som behov melder seg.

Økonomi.

Huseierlaget har i inneværende år et overskudd på kr. 704 753,-. Huseierlaget har ved utgangen av 2024 en solid økonomi. Vi viser til vedlagte regnskap.

Vaktmestertjenester.

Trond Pettersen har sluttet som vaktmester i laget. Han er dessverre også blitt syk. Rydding ved avfallsbrønnene bør ikke være nødvendig. **Dette må hver og en sørge for at det blir unødvendig! Det skal ikke settes noe utenfor der! Alle må kunne sørge for å få kjørt bort sitt søppel til REN!**

Skandinaviske utemiljø har sørget for brøyting å strøing i vinter. De har også tatt seg av gressklipping i sommer. Ansvarer inne i garasjehuset har mest blitt ivaretatt av nestleder Anders Haug som også i hovedsak har kontakten med elektriker og Styret har ellers samarbeidet om de forskjellige oppgavene..

Generelt.

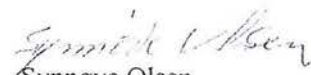
Styret vil takke våre flaggheisere for god innsats i løpet av 2024.

Nye medlemmer har i løpet av året flyttet inn i Huseierlaget.

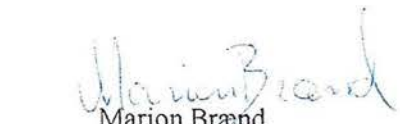
Styret ønsker alle nye innflyttede medlemmer velkommen i Vestligrenda Huseierlag.

Styret takker for samarbeidet i 2024 og ønsker det nye styret lykke til i det videre arbeidet.

For styret i Vestligrenda Huseierlag


Synnøve Olsen
Leder


Anders Haug
Nestleder


Marion Brænd
Fungerende styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2024

	2024	Noter:	2023
Inntekter fellesutgifter	2 142 000		2 112 300
Inntekter garasjeplasser + faste p.plasser	460 560		460 560
Inntekter bilplass, utleie	122 850		110 025
Innbetalt strøm el-biler etter avregnet forbruk	190 631		148 251
Innbetalt til El-biler fast-nedbetaling El-installasjon	122 400		120 600
Inntekter festeavgift	284 712		284 712
Inntekter diverse	5 860		280
Sum inntekter	3 329 013		3 236 728
Lønn	23 307		2 900
Styrehonorar	95 000		85 000
Arbeidsgiveravgift	16 681		12 393
El-avgifter/gårdsstrøm	307 869		330 765
Festeavgift	370 686		370 686
Containerleie	17 449		20 715
Utg. vaktmestertjeneste	9 741		151 511
Utgifter TV-anlegg	498 192		482 169
Verktøy/gårdsutstyr	2 854		945
Vedlikehold garasjeanlegg	340 904		164 379
Vedlikehold utearealer	197 832		375 888
Ladeanlegg El-biler	23 520		19 100
Vedlikehold maskiner og utstyr	1 735		11 390
Honorar forretningsfører	76 000		75 000
Snørydding v/byrå	147 474		68 750
Skadedyravtale	53 538		0
Gressklipping v/byrå	68 750		0
Husleieservice	39 044		37 304
Aker P-drift	43 500		43 500
Møteutgifter	10 301		6 988
Div. omk. administrasjon	15 332		3 099
Kontorrekvisita	7 904		4 616
Telefon	2 281		2 934
Porto	0		21
Forsikringer	36 990		36 519
Bank- og kortgebyrer	5 737		4 811
Kontingenter	1 775		2 000
Avskrivninger	219 136	1	217 674
Sum driftskostnader	2 633 531		2 531 057
Driftsresultat	695 481		705 671
Renteinntekter bank	177 110		126 032
Annen renteinntekt	0		526
Kundeutbytte Gjensidige	4 001		3 640
Sum finansinntekter	181 111		130 197
Rentekostnader	171 839		161 603
Sum finansposter	9 272		-31 406
Årsresultat	704 753		674 265
Overføringer			
Overført fra Fond El-biler	0		0
Overført akk. overskudd	704 753		674 265
Sum overføringer	704 753		674 265

Vestligrenda Huseierlag

BALANSE PR. 31.12. 2024

	2024	Noter:	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Garasjeanlegg	2 512 250	1	2 731 386
Maskiner og utstyr	1	1	1
Sum anleggsmidler	2 512 251		2 731 387
Omløpsmidler			
Håndkasse styret	811		134
Nordea 6072.05.14608 Husleie	12 406		12 406
Nordea 6029.09.54633 Særvilkår	18 232		18 232
DNB 1503.25.23622	2 577 849		1 297 614
DNB 1506.50.35267	6 120 896		5 912 084
DNB 1506.50.35313 skattetrekkto.	9 905		188
Restanse fellesutgifter	96 714		199 546
Forskuddsbetalte kostnader	255 570		249 096
Sum omløpsmidler	9 092 384		7 689 300
SUM EIENDELER	11 604 635		10 420 687
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Fond rehabilitering	950 000		950 000
Akk. over-/underskudd	4 509 456		3 835 190
Årets resultat	704 753		676 674
Sum egenkapital	6 164 209		5 461 864
Langsiktig gjeld			
Pantelån	2 112 466	2	2 546 276
Sum langsiktig gjeld	2 112 466		2 331 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	43 003		135 168
Skyldig skattetrekk	9 729		0
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 286		0
Skyldig feriepenger	2 158		0
Påløpne honorarer	9 000		9 000
Påløpne kostnader	34 470		49 818
Påløpne renter	13 867		14 852
Annen kortsiktig gjeld	210		210
Innestående husrekkene	3 212 237		2 420 173
Sum kortsiktig gjeld	3 327 959		2 629 220
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	11 604 635		10 422 687

Oslo, 31.12.2024 /24.02.2025

Synnøve Olsen
Synnøve Olsen

Anders Haug
Anders Haug

Marion Brænd
Marion Brænd

NOTER 2024

Note 1: Anleggsmidler

	Aktivert garasjebygg	Traktor MF3625 4WD
Anskaffet år:	2012	2011
Kostpris 01.01.	4 649 784	480 000
+ anskaffet i året	0	0
- salg/utrangering til anskaffelseskost.	0	0
Kostpris 31.12	4 649 784	480 000
Samlede avskrivninger 01.01	1 918 397	479 999
+ avskrivninger i år	219 136	0
- avgang samlede avsk. på salg/utrangering	0	0
Samlede avskrivninger 31.12	2 137 533	479 999
Bokført verdi 31.12	2 512 250	1
Avskrivningsmetode	Avdrag lån DNB	lineær
Avskrivningstid	20 år	10 år

Note 2: Pantelån

Lånegiver	DNB Bank ASA
Opprinnelig låneår	2012
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2032
Rente	7,75 %
Opprinnelig lånebeløp	4 247 000
Nedbetalt tidligere	1 915 398
Nedbetalt i år	219 136
Sum gjeldsbrevlån	2 112 466

VESTLIGRENDA HUSEIERLAG

Saldooversikt husrekkene pr. 31.12.2024

		Saldo før renter	Renter	Saldo 31.12.2024	
Rekke 17	E.G. 29-35	88717,54	3133,31	2,8594	91 850,85
Rekke 18	E.G. 21-27	50231,41	1774,06	1,6190	52 005,47
Rekke 19	E.G. 45-55	74819,39	2642,46	2,4115	77 461,85
Rekke 20	E.G. 37-43	98056,84	3463,16	3,1604	101 520,00
Rekke 21	E.G. 13-19	182342,84	6439,95	5,8770	188 782,79
Rekke 22	E.G. 57-67	72947,92	2576,36	2,3511	75 524,28
Rekke 23	E.G. 69-79	412818,23	14579,85	13,3053	427 398,08
Rekke 24	E.G. 89-95	181999,25	6427,82	5,8659	188 427,07
Rekke 25	E.G. 81-87	69632,93	2459,28	2,2443	72 092,21
Rekke 26	E.G. 97-103	215346,62	7605,58	6,9407	222 952,20
Rekke 27	E.G. 114-124	123942,73	4377,39	3,9947	128 320,12
Rekke 28	E.G. 106-112	107421,29	3793,89	3,4622	111 215,18
Rekke 29	E.G. 90-104	98978,58	3495,71	3,1901	102 474,29
Rekke 30	E.G. 80-86	154244,06	5447,57	4,9714	159 691,63
Rekke 31	E.G. 72-78	173670,37	6133,66	5,5975	179 804,03
Rekke 32	E.G. 60-70	323003,33	11407,78	10,4105	334 411,11
Rekke 33	E.G. 42-48	133252,63	4706,19	4,2948	137 958,82
Rekke 34	E.G. 50-56	158200,41	5587,30	5,0989	163 787,71
Rekke 35	E.G. 30-40	63734,77	2250,97	2,0542	65 985,74
Rekke 36	E.G. 22-28	188636,88	6662,25	6,0798	195 299,13
Rekke 37	E.G. 14-20	130659,85	4614,62	4,2112	135 274,47
Saldo		3 102 657,87	109579,16	100,00	3 212 237,03

Vestligrenda Huseierlag
Utkast til driftsbudsjett

for 2025

Inntekter:

Fellesutgifter	kr. 2 142 000
Garasjeplasser/faste plasser	kr. 460 560
Utleie ekstra p.plasser	kr. 135 000
Festeavgift	kr. 284 800
Utleigg montering/fra elbiler til laget	kr. 126 000
Strøm el-biler	kr. 190 000

Utgifter:

5010 Lønn	kr.	25 000
5310 Styrehonorarer	kr.	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	kr.	14 000
6315 Felles strøm	kr.	340 000
6320 Festeavgift	kr.	371 000
6776 Gressklipping + feiing v/byrå	kr.	87 000
6770 Snørydding/strøing v/ byrå	kr.	150 000
6773 Skadedyrsavtale	kr.	54 000
6385 Utgifter TV-anlegg	kr.	500 000
6621 Ladeanlegg El-biler	kr.	24 000
6772 Aker P Drift	kr.	43 500
6400 Containerleie/dugnad	kr.	20 000
6500 Inventar/utstyr	kr.	10 000
6540 Verktøy/gårdsutstyr	kr.	15 000
6600 Vedlikehold garasjehuset	kr.	500 000
6604 Vedlikehold utearealer	kr.	450 000
6620 Vedlikehold maskiner/utstyr	kr.	50 000
6700 Honorar revisjon	kr.	10 000
6710 Honorar forretningsførsel	kr.	78 000
6720 Husleieservice	kr.	40 000
6730 Div. omkostninger adm.	kr.	20 000
6740 Sos.utg./velferdstiltak	kr.	15 000
6800 Kontorrekvisita	kr.	10 000
6900 Telefon	kr.	3 000
6940 Porto	kr.	1 000
7400 Kontingenter	kr.	1 500
7500 Forsikringer	kr.	37 000
6860 Møteutgifter	kr.	9 000
7770 Bank og kortgebyrer	kr.	6 000
Sum	kr. 3 338 360	kr. 2 979 000

Budsjettert driftsresultat kr. 359 360

Driftsresultat	kr. 359 360
Renteinntekter	kr. 127 000
Renteutgifter	kr. -155 000
Avskrivninger garasje	kr. -234 000

Resultat etter avskrivninger og finansposter kr. 97 360

Vestligrenda Huseierlag.

Styrets forslag til huseiermøtet 2025

Tillegg til ordensregler.

El- sparkesykler skal ikke lades uten tilsyn. Disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv. skal ikke brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også lading av mobile enheter.

Forslag til årsmøtet – Avklaring og felles fremgangsmåte for overbygg på balkong

Bakgrunn: Det er økende interesse blant beboerne i rekken for å erstatte dagens markiseløsninger med mer varige og funksjonelle løsninger, som for eksempel takoverbygg i pleksiglass. Samtidig er det uklarhet rundt hvilke tiltak som regnes som fasadeendringer, hvilke som eventuelt er søknadspliktige, og hvordan man skal forholde seg til dette som husier. Per i dag finnes det ingen felles veiledning eller avklaring knyttet til slike tiltak i huseierlaget. Samtidig finnes det eksempler på at liknende overbygg har blitt godkjent i andre sameier, og det er mulig at dette kan gjennomføres uten full innglassing og dermed uten at det regnes som en vesentlig fasadeendring.

Formål: – Øke informasjonsdelingen og tydeligheten rundt hva som er tillatt og hva som krever søknad. – Avklare styrets rolle og ansvar i slike saker. – Vurdere etablering av en felles fremgangsmåte, herunder mulighet for felles søknad. – Sikre likebehandling og trygghet for alle som vurderer å endre dagens løsning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å:

1. Innhente generell informasjon fra Plan- og bygningsetaten om hvilke typer overbygg på balkonger som krever søknad, og hvilke som ikke gjør det.
2. Legge til rette for deling av erfaringer og dokumentasjon fra eventuelle tidligere tiltak som har blitt gjennomført i rekken.
3. Vurdere muligheten for en felles søknadsprosess dersom flere beboere ønsker å gå videre med tiltak.
4. Ta stilling til hvordan styret forholder seg til slike tiltak, herunder om det er behov for felles retningslinjer eller anbefalinger.

Tilleggsinformasjon: I henhold til Huseierlagets vedtekter kreves det flertallsvedtak ved endring av rekkenes utseende, og enstemmighet dersom midler fra vedlikeholdsfondet skal benyttes.

Madhukar Rohatgi

Styrets kommentar

Hei

Vestligrenda Huseierlag er hverken sameie eller borettslag.

Derfor blir det bare synsing og ikke styresak. Styrets ansvarsområder er garasjehuset og fellesarealer.

Her må **huseierne** i den rekken det gjelder snakke sammen og bli enige. Her må nok helst hele rekken være enig i tiltak som gjelder rekken utvendig.

Rekken må selv, gjerne med rekkeleder, kontakte Plan- og bygningsetaten om ting de ønsker å gjøre vedrørende utvendige endringer i rekken utenom maling og vedlikehold. Her kan jo rekken siden dele erfaringer og dokumentasjon til andre rekker som er interesserte.

Dette har styret ikke noe med da vi alle er huseiere og må sørge for boligene våre selv. Vi regner også med at det også må tas hensyn til omgivelsene når det gjelder utvendige tiltak.

Om det er noen som husker, så var det rekke 22 som først fikk laget ordentlige tak på utebodene. Dette ble søkt om via Plan- og bygningsetaten. Så fulgte de andre rekkene med tilsvarende tak etter hvert, da det ble gjort. Viser til ditt punkt 2. i forslaget. Alt dette kan huseierne også gjøre i fellesskap, men sørg gjerne for at de enkelte i rekkene er enige så hele rekken blir noenlunde lik.

FORSLAG TIL HUSEIERMØTET 2025

VESTLIGREND A HUSEIERLAG

1. Sett opp fellesutgifter med kr.1000,- pga merarbeid med hensatt søppel.
2. Sett opp et vedlikeholdsutvalg som kan forestå forefallende vedlikehold på huseierlagets område om ikke styret selv kan utføre dette.
3. Styret oppfordres til å ta en runde på lagets område ihht internkontrollforskrift.
4. Passive medlemmer av styret oppfordres til å trekke seg. Unødvendig utgift. Ref.Pkt.2 De kan rydde rundt på lagets område.
5. Inviter til slukkekurs / demonstrasjon. Hvordan slukke en brann.
6. Få inn i ordensregler;
 - * Ikke tillatt å lade batterier for el- / sparkesykkel uten tilsyn.
 - * Ikke tillatt å bruke vaske- og/eller tørketrommel uten tilsyn og/eller om natta.
7. Ved oppussing av rekker, oppfordres det til å ha et helhetlig ytre.
8. Styret oppfordres til å følge opp håndverkere som utfører installasjoner på lagets eiendom. Det skal leveres samsvarserklæring på utførelse ihht regelverk.
9. Garasjens nedre plan er kategorisert som privat bomberom, installasjoner skal utføres ihht til regelverk.
10. Infrastruktur for ladere ute er ikke utført ihht til regelverk hva gjelder mekanisk beskyttelse, berøringssikkerhet og IP-grad (vanninntrenging).
11. Nettverkspunkter i garasjens nedre plan har IP-grad 20, skal være IP44 i bomberom. Pga til tider fuktighet i garasjen, vil kabler / koblingspunkter over tid, oksidere og forårsake dårlig kontakt / brudd.
12. Del ut håndbok om brannvern til alle husstander.
 - Vi må være samlet hva gjelder beskyttelse mot brann.
 - Oppfordrer til at styret inviterer til en gjennomgang / presentasjon av brannvern i eldre rekkehus.
 - Ta kontakt med Brannvernforeningen.
13. Minner om styrets ansvar ihht PERSONVERNSLOVEN.
14. Styret oppfordres til å informere beboere om krav til bruk av sertifisert personell ved oppussing. Spesielt gjelder dette arbeider som kan få store konsekvenser for hele rekken.
 - Det være seg rørlegger og/eller elektroarbeider.
 - Det skal leveres samsvarserklæring på at arbeider er utført ihht regelverk.
15. Det må oppfordres til å parkere med hodet på de allerede for trange plassene, spesielt gjelder dette på uteplasser, her må man parkere annen hver gang inn / ut med fronten.
16. Hva er planene for jubileumsfesten som styret skulle arrangere på et seinere tidspunkt pga pågående pandemi?
 - Styret kan ikke be beboere ordne dette selv.

Styrets kommentarer

Forslag fra Alex Frilles.

1. Vår økonomi er såpass god at det foreløpig ikke er behov for økning av fellesutgifter. I Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 704.753,-. Vi bør se etter andre alternativer og ikke belaste alle huseierne for at noen frekke huseiere tar seg til rette.
2. Vedlikeholds-utvalg fungerer dårlig. Styret har ordnet opp i de ting som trengs.
3. Internkontrollforskrift ikke aktuelt. Styret tar kontroll etter behov.
4. Ingen passive medlemmer i styret, men kanskje blant huseierne.
5. Oppfordrer forslagsstiller til å stå for dette om det er ønskelig.
6. Styret tar dette i sitt tilleggforslag til ordensregler.
7. Hver rekke sørger for sitt helhetlige ytre. Det er en selvfølge og ivaretas av rekkene. Vi henstiller til de rekkene som også har utgang fra underetasjen at de ikke sperrer helt for de som har sin bolig midt i rekkene. De må ha en sikker utgang via naboene på endene av rekken.
8. Dette er noe som ivaretas av de enkelte håndverkere.
9. Garasjehuset inkl. bomberom, ivaretas av vår elektriker i henhold til gjeldende regler.
10. Dette er også noe vår eminente elektriker passer på blir gjort i henhold til regelverk.
11. Det samme gjelder som i punkt 10.
12. Dette må være en ting forslagsstiller kan gjøre samtidig med punkt 5.
13. Hvorfor blande inn noe som personvernloven. Dette er uforståelig fordi vi ivaretar ting og ikke mennesker!
14. Styret har ingen mulighet til å passe på huseiernes egne arbeid i forbindelse med oppussing av egen bolig. Vi er ikke hverken sameie eller borettslag! Vi må bare tro at de benytter fagfolk til rør- og elektrisk arbeide og der det trengs. Dette er til deres egen interesse også på grunn av sin forsikring på boligen.
15. Vi antar at de enkelte beboere kan tenke selv og kan enes om hvordan de parkerer på sine plasser og ikke være egoistiske. Plassene er dessverre ikke er så rommelige.
16. Det blir ingen jubileumsfest i Huseierlagets regi. De som har lyst kan jo arrangere en fest ute når det er sommeren og fint vær om de har lyst. Ta gjerne med barna på festen!

Protokoll fra ordinært huseiermøte i Vestligrenda Huseierlag 24. april 2025

Møtestart kl 1900

Konstituering:

Opptak av navnefortegnelse,
Det var 21 stemmeberettigede huseiere på møtet.

Lovlig innkalling ble vedtatt

Valg av møteleder
Anders Haug ble valgt

Valg av møtesekretær
Finn Dyrkorn ble valgt

Valg av 2 huseiere til å skrive under protokoll
Tor Ivar Busch og Majeed Hashami ble valgt

Valg av tellekorps
Siri Solheim og Edna Lucido Cutamora ble valgt

Årsmeldinger

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått av møteleder. Lagets økonomi viser et overskudd på kr 704.753. Årsberetning ble tatt til orientering.

Regnskap og budsjett

Resultatregnskap for 2024 med balanse pr 31.12.2024 ble tatt til orientering

Revisjonsberetning er ikke mottatt til huseiermøtet, og må eventuelt ettersendes

Bevilgning av styrehonorar, kr 95.000 ble godkjent

Styrets budsjettforslag i sin helhet for 2025 ble godkjent

Forslag til huseiermøte

Innkomne forslag fra huseiere og fra styret:

16 forslag fra Aleks Frilles ble gått gjennom pkt for pkt, og styret har svart ut disse i innkallingen. Alle forslag bortsett fra pkt 6 ble avvist av huseiermøtet. Pkt 6 støttes av styret og foreslås tatt inn i ordensreglene.

Forslag fra Madhukar Rohatgi om å avklare felles fremgangsmåte for overbygg av balkong. Styret har svart ut forslaget i innkalling. Alle tiltak som er søknadspliktig, må gå via plan- og bygningsetaten. Det oppfordres å ta kontakt med rekkeleder og at man selv tar kontakt med etat.

Det er i husordensreglene krav til at alle huseierne i rekke er enig om endring først.

Forslag fra styret, tillegg til ordensregler for huseierlaget:

Det oppfordres til at EL- sparkesykler ikke lades uten tilsyn eller at disse skal ikke lagres inne i boligen på grunn av brannfare.

Det oppfordres at elektriske artikler som vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin osv ikke skal brukes om natten eller når ingen er hjemme. Dette gjelder også ladning av mobile enheter.

Valg

Valgkomiteens innstilling ble presentert.

Valg av leder 2 år, Synnøve Olsen ble valgt

Nestleder Anders Haug er ikke på valg

Valg av et styremedlem for ett år, Finn Dyrkorn ble valgt

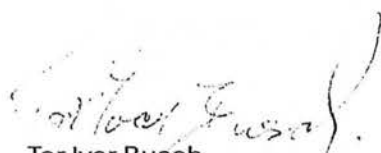
Valg av to varamedlemmer til styret for ett år, Madhukar Rohatgi og Aida Haydar

Valg av vedlikeholds komité (Dette tar styret seg av)

Valg av valgkomite, Siri Solheim og Majeed Hashami

Valg av revisor, styret får mandat av huseiermøte å finne ny revisor

Møtet slutt kl 2110


Tor Ivar Busch


Majeed Hashami

Kontrakt om infrastruktur til strømforsyning til elbil i garasjehuset
mellom
elbil-eiere som ønsker ladeplass og
Vestligrenda huseierlag

Vestligrenda huseierlag ønsker å tilrettelegge for at elbileiere kan få lademulighet i huseierlagets garasjehus. I denne forbindelse kan Vestligrenda huseierlags inntakskabel for strøm benyttes. Øvrig infrastruktur som fremføring av strøm fra inntak til p-plass må monteres og betales av elbileier. Vilåårene for dette er som følger:

Del 1 – Brukerkostnader

1. Huseierlagets faste elektriker må benyttes til montering av stikkontakt, ledning og strømmåler. Kurs som legges opp, skal maks være 16 A, men ladning til bil skal ikke overstige 10A på grunn av brannfare og sikkerhet. Vi gjør oppmerksom på at nederste plan i garasjehuset er tilfluksrom og har derfor helt spesielle krav til elektrisk opplegg.
2. Utgifter til montering må bekostes av eier av parkeringsplass
3. Strømforbruk og andre utgifter knyttet til elbilene må betales av eier av elbil
4. Det som er montert i garasjen kan ikke flyttes ved utflytting

Del 2 – Felleskostnader

1. Fremtidige utgifter til vedlikehold og utvikling av kapasiteten skal fordeles på nåværende og kommende elbil-eiere som har strømforsyning til elbil i garasjehuset
2. De som har montert strømforsyning til elbil på sin parkeringsplass skal betale 150 kr i måneden som vederlag for bruk av eksisterende inntakskabel / innsamling av midler til forsterking av inntakskabel ved utvidelse av kapasiteten
3. Huseierlagets styre fastsetter og regulerer fellesutgiftene etter behov, basert på kostnadene knyttet til bruk av garasjehuset til elbillading
4. Ved et eventuelt krav fra myndighetene om å flytte kontaktene ut av garasjehuset, må dette skje på elbil-eiernes bekostning
5. Også andre utgifter knyttet til bruk av garasjehuset til elbillading skal dekkes av elbileierne.

Kontraktens bindingstid:

Kontrakten er bindende og løper i 12 mnd. Om ingen av partene sier opp kontrakten, fornyes den automatisk for 12 mnd. av gangen. Kontrakten kan sies opp av begge parter med 1 mnd. varsel. Ved oppsigelse av kontrakt, opphører alle rettigheter til å lade elbil i garasjehuset. Utstyr som er montert, ref. pkt. 1.4., skal ikke fjernes.

Ved vesentlig revidering av kontrakt, meldes dette elbil-eier som da har anledning å si opp kontrakt med 1 mnd. varsel

Oslo, den

Vestligrenda Huseierlag

For styret

Eier av el-bil, adresse

Navn

.....

.....



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vestligrenda Huseierlag v/Mørch

Inkognitogata 33
0256 OSLO

Dato: 31.08.2012

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbeh:

Arkivkode:

12/1901-

Anita Bliksvær, 995 12 446

12/19940 (Oppgis ved henv.)

**ELLEN GLEDITSCH VEI 13 M.FL., GNR./BNR. 99/42 - REGULERING
AV FESTEAVGIFT FOR BOLIGFESTETOMT**

Vi viser til vårt brev datert 16.05.2011 hvor vi varslet om at Deres festeavgift ville bli regulert fra 01.07.2012.

Ny årlig festeavgift beregnet ut fra endringen i konsumprisindeksen pr. 01.07.2012 blir kr 278 462,-.

Med vennlig hilsen
Tomteseksjonen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Ny årlig festeavgift m. ar	278.462,-
Tidl. — " —	234.506,-
Økning i kr.	43 956,-
— " — %	18,75%



Eiendoms- og
byfornyelsesetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 6532 Etterstad
0606 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

23/226

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealct.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestligrenda Borettslag *Luseierlag*

en del av eiendommen gnr. 99 bnr. 42, 48 og 51 i Oslo

Denne har fått

og er *27834 m²* m² stor. Målebrev, datert *-*, tinglyst *-* er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden:Festetiden skal være *75* år og regnes fra *1/6.1970*. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.§ 3. *20.778,-* *21.600,-* *fra 1/1-81* *1.6* *6%*
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.I festeavgift betaler festeren årlig kr. *2.000,-* beregnet etter *4* pst. av grunnprisen kr. *225.000,-* *pr m²* tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver *30/6 og 31/12* og første gang *31/12.70*.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldsgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

~~bolighus i henhold til vedtatt regulering.~~

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanl. m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggtneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggtneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller

Tillegg § 9.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot tomteholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelsen medfører en større belastning av festetomten og utløper av betyning for festeren, skal kommunen erstatte den på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for utløst erstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjøn som nevnt i § 3.

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til dissens alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stemping og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Feste-forholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]
Jeg bekrefter hermed at festeren har underskrevet
myndig og at han har gitt over 22 år.

GNR 99 BRN 42, 48 OG 51

Oslo kommune samtykker i at 100 boligparseller som er utskilt av gnr 99 bnr 42, 48 og 51 og som har fått gnr 99 bnr 251-350 framfestes til lagets medlemmer med bruksrett for hvert medlem til grunnen for hver bygning og med felles bruksrett til grunnen for fellesanlegg.

Oslo kommune samtykker videre i at festeretten til gnr 99 bnr 42, 48, 51 og boligparsellene gnr 99 bnr 251-350 overføres fra Vestligrenda Borettslag til Vestligrenda Huseierlag som for sitt vedkommende vedtar kontrakten.

Vestligrenda Huseierlag er som hovedfester ansvarlig overfor kommunen for oppfyllelse av pliktene etter festekontrakten. De enkelte framfesteres ansvar er begrenset til 1/100 av disse plikter.

Oslo kommune gis 1.prioritets panterett i bygningene på parsellene gnr 99 bnr 251-350 med fellesanlegg for inntil 1 års forfallen festeavgift, skatter og avgifter, dog begrenset til størrelsen av de avgifter og skatter som vedrører den enkelte utskilte parsell.

Nærværende festekontrakt omfatter heretter restarealet av gnr 99 bnr 42, 48, 51 og de utskilte boligparseller gnr 99 bnr 251-350.

Oslo, den

Som tidligere fester:

For Oslo kommune

[Signature]
.....
Vestligrenda Borettslag

[Signature]
Halvor Fossum

Som ny fester:

[Signature]
Einar Bjørnstad

[Signature]
.....
Vestligrenda Huseierlag

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1.: *[Signature]*

2.: *[Signature]*

Født: *[Signature]*

Født: *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

Tillegg til § 13.
Forkjøpsrett.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til familie og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og i vedtektene.

§ 17.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 21/1-72.

Som fester

Vestligrenda Borettslag

[Signature]
[Signature]

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

[Signature]

[Signature]

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

[Signature]
[Signature]

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, den

Som fester

Vestligrenda Borettslag

[Signature]
[Signature]
[Signature]

for Oslo kommune

Oslo kommune
Boligsjefen

[Signature]
[Signature]

Gnr. 99, bnr. 42, 48, 51

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende 7 boligtomter:

Gnr. 99,	bnr. 256	121,0 m ²
" 99,	" 266	138,8 "
" 99,	" 301	198,5 "
" 99,	" 323	149,5 "
" 99,	" 325	132,8 "
" 99,	" 334	145,1 "
" 99,	" 337	172,2 "

Tilsammen

1.057,9 m²

Som følge herav reduseres festeavgiften fra 1.3.1986 med kr. 822,- pr. år og blir for restarealet av gnr. 99, bnr. 42, 48, 51 - 26.776,2 m² - kr. 20.778,- pr. år.

Oslo, den

mai 1986

For Oslo kommune

Halvor Fossum

Som fester:

Øyvind Brådal

.....

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over 18 år:

1.:

2.:

Født:

Født:

Adr.:

Adr.:

Gnr. 99 - bnr. 42, 48, 51.

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende
2 boligtomter.

Gnr. 99	bnr. 264	410.5 m2
" 99	" 336	171.4 m2
Tilsammen		581.9 m2

Festearealet utgjør etter dette 26.194.3 m2 og en
festeavgift på kr 20.326.- pr. år.

Oslo, 04.01.1990

Som fester:

Per Skjold
Festekontraktforvalter
Oslo Kommune

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren
For Oslo Kommune

Gunnar A. Leganger
Gunnar A. Leganger

Øyvind Brådal
Øyvind Brådal

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og
bekrefter at tidligere og ny fester har undertegnet
foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at de er over
18 år.

1.: *Wille Sørhaug*
Født: *13.07.43*
Adr.: *E. Gleditschvei 120*
0987 Oslo 9.

2.: *Torvald P. Hansen*
Født: *07.07.43*
Adr.: *E. Gleditschvei 42*
0987 Oslo 9.



Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

Vestligrenda Huseierlag
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.936.639,88

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,25 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA



Dronning Eufemias gate 30
Oslo



Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo



Telefon: 915 04800



Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA



Vend !
dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	11.938,19	20.475,81	50,00	32.464,00	1.916.164,07
01.11.2025	11.956,34	20.208,66	50,00	32.215,00	1.895.955,41
01.12.2025	11.297,82	20.892,18	50,00	32.240,00	1.875.063,23
01.01.2026	11.545,77	20.644,23	50,00	32.240,00	1.854.419,00
01.02.2026	11.418,65	20.771,35	50,00	32.240,00	1.833.647,65
01.03.2026	10.198,10	21.991,90	50,00	32.240,00	1.811.655,75
01.04.2026	11.155,33	21.034,67	50,00	32.240,00	1.790.621,08
01.05.2026	10.670,14	21.519,86	50,00	32.240,00	1.769.101,22
01.06.2026	10.893,30	21.296,70	50,00	32.240,00	1.747.804,52
01.07.2026	10.415,00	21.775,00	50,00	32.240,00	1.726.029,52
01.08.2026	10.628,09	21.561,91	50,00	32.240,00	1.704.467,61
01.09.2026	10.495,32	21.694,68	50,00	32.240,00	1.682.772,93
01.10.2026	10.027,48	22.162,52	50,00	32.240,00	1.660.610,41
01.11.2026	10.225,27	21.964,73	50,00	32.240,00	1.638.645,68
01.12.2026	9.764,53	22.425,47	50,00	32.240,00	1.616.220,21
2027	108.034,59	278.245,41	600,00	386.880,00	1.337.974,80
2028	87.225,05	299.054,95	600,00	386.880,00	1.038.919,85
2029	64.742,57	321.537,43	600,00	386.880,00	717.382,42
2030	40.659,41	345.620,59	600,00	386.880,00	371.761,83
2031	14.752,35	371.761,83	600,00	387.114,18	0,00

28068

Regulerings- og bebyggelsesplan for boligfeltene A og Bs i Tokerudområdet, Gnr. 99, Bnr. 19 m. fl.

28068 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196802392](#)

Vedtaksdato: 31.07.1968

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Reg. best. i S-1352. (Se sak)

Knytning(er) mot andre planer: S-1564, S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lina-Maria Linge

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523154
19595/ LINA-MARIA

Vår ref (Saksnr):

Dato: 03.12.2025
Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.99 BNR. 317

Vi viser til bestilling av 20251202 for ELLEN GLEDITSCH? VEI 37.

GNR. 99 BNR. 317

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1983.

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

118 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

GJELDENE 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. Ansvar 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, eksemplarframstilling 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, eksemplarframstilling 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.

Arbeidssted
99/19 rekke 20, felt B. Vestli-Tokerud.

Journalnr.
69/2283

Tegn. nr.
1

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggesjyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☒ H. Reg.planen være stadfestet. |
| | ☒ I. Forskriftsmessig kart foreligge. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstøl
bem


J. S. Platou.

Arbeidssted	99/19 Række 20, felt B, Vestli-Tokerud	Jour. nr.	69/2283
Arbeidsart	Rækkehus - firemannsbolig	Innlevert	4/7/69
Bygningens art			
Byggherre	1/8 Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3.		
Byggemelder			

Date 25. august 1969. JSP/IA

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, etter bestemmelse av bygningsrådet, så vedtak av 31/7.1968, sålydende:

"Bygningsrådet vedtar under henvisning til bygningslovens § 28 nr. 1 endret reguleringsplan for gnr. 99, bnr. 19 m.fl. (Tokerud) felt A og del av felt B (Bs) som vist på kart datert Oslo byplankontor 29.4.1968, samt profiler for veier som vist på 14 tegninger (nr. 007-020).

Planen er i hovedtrekkene overensstemmende med plan utlagt til offentlig ettersyn ved byplansjefens vedtak av 16.5.1968, men med endring av planens begrensning, arrondering av tomtegrense for gnr. 99, bnr. 4 samt trafikkareal, som vist ved revisjon av planen datert 20.7.1968.

Adkomsten fra snuplassen til det søndre garasjehus og den søndre daginstitusjon reguleres som felles avkjørsel.

Nödvendige nettstasjoner innpasses i samråd med Oslo Lysverker.

Biloppstillingsplasser skal anordnes etter gjeldende norm.

Reguleringsbestemmelsene for Tokerudplanen gjelder så langt de ikke er i strid med dette vedtak."

Det vises videre til områdekartet med påtegning av 11.8.69 og byplankontorets uttalelse av samme dato, som vedlegges i gjenpart.

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo meddeles unntak fra bygningslovens § 73 for trebygning større enn 200 m², og fra § 70.3 for mindre avstand enn 8 m mellom frittliggende bygninger.

Det må anbringes slukkeutstyr etter brannvesenets nærmere bestemmelse.

Hvis det skal være åpen forbindelse mellom 1.etasje og hobbyrom i kjelleren må sist nevntes gulv og vegger isoleres på en av departementet godkjent måte.

Det må bygges tilfluktsrom etter Sivilforsvarets forskrifter. Retten til bruken må tinglyses i samsvar med forskriftenes pkt. 9.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5111 * OSLO 1
KA/AKJ

KOPI

Oslo, den
19. mai 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbidssted

Gnr. 99 bnr. 19, Ellen Gleditch vei 37-39-41-43.
(Vestli-Tokorud)

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Rækkehus - firemannsbolig.

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Byggemelder

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende

Overingeniør Oscar Semb, Holmenveien 19, Oslo 3.

Journalnr.

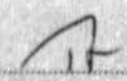
2183/69.

A sluttende synsforretning

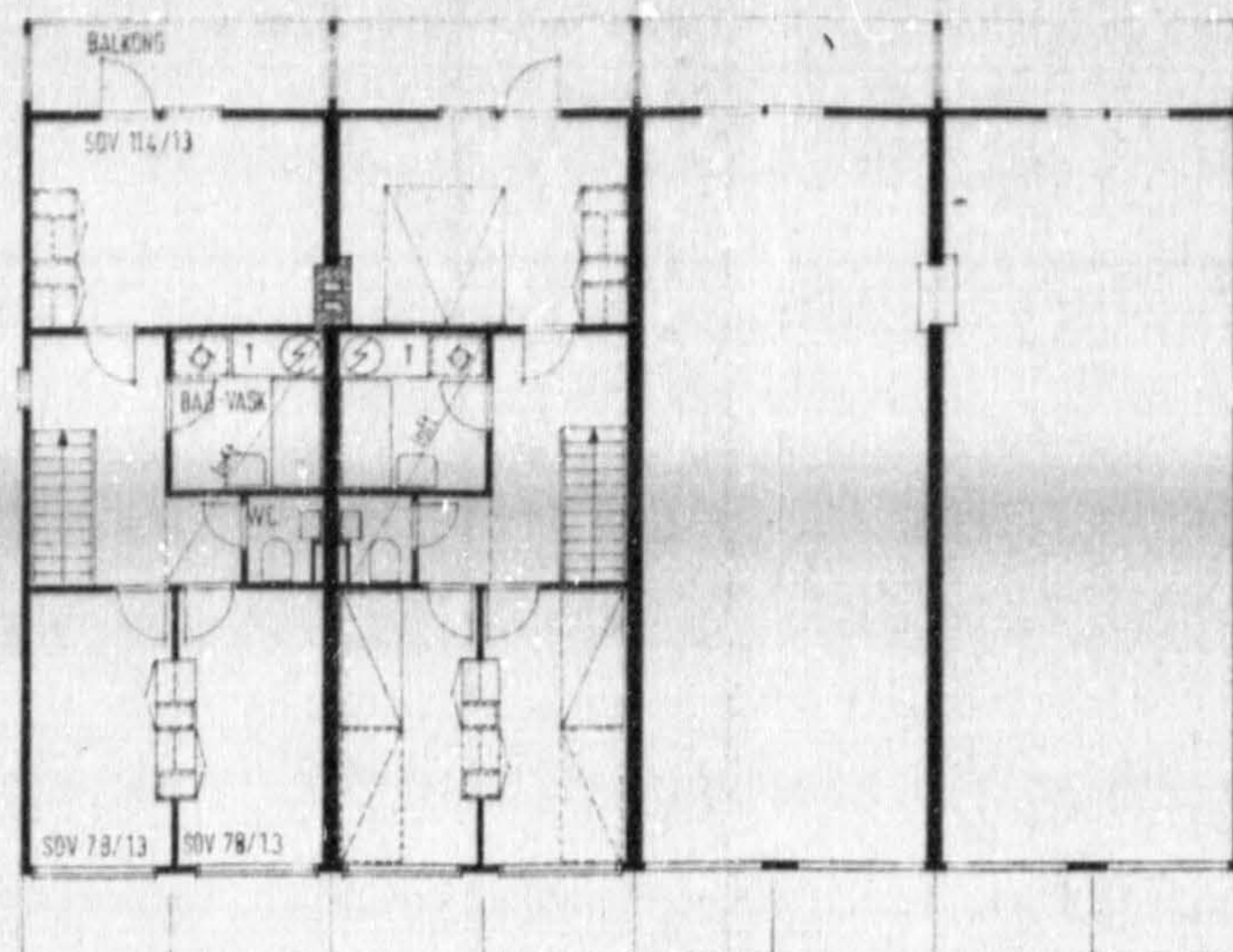
1/3-72.

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

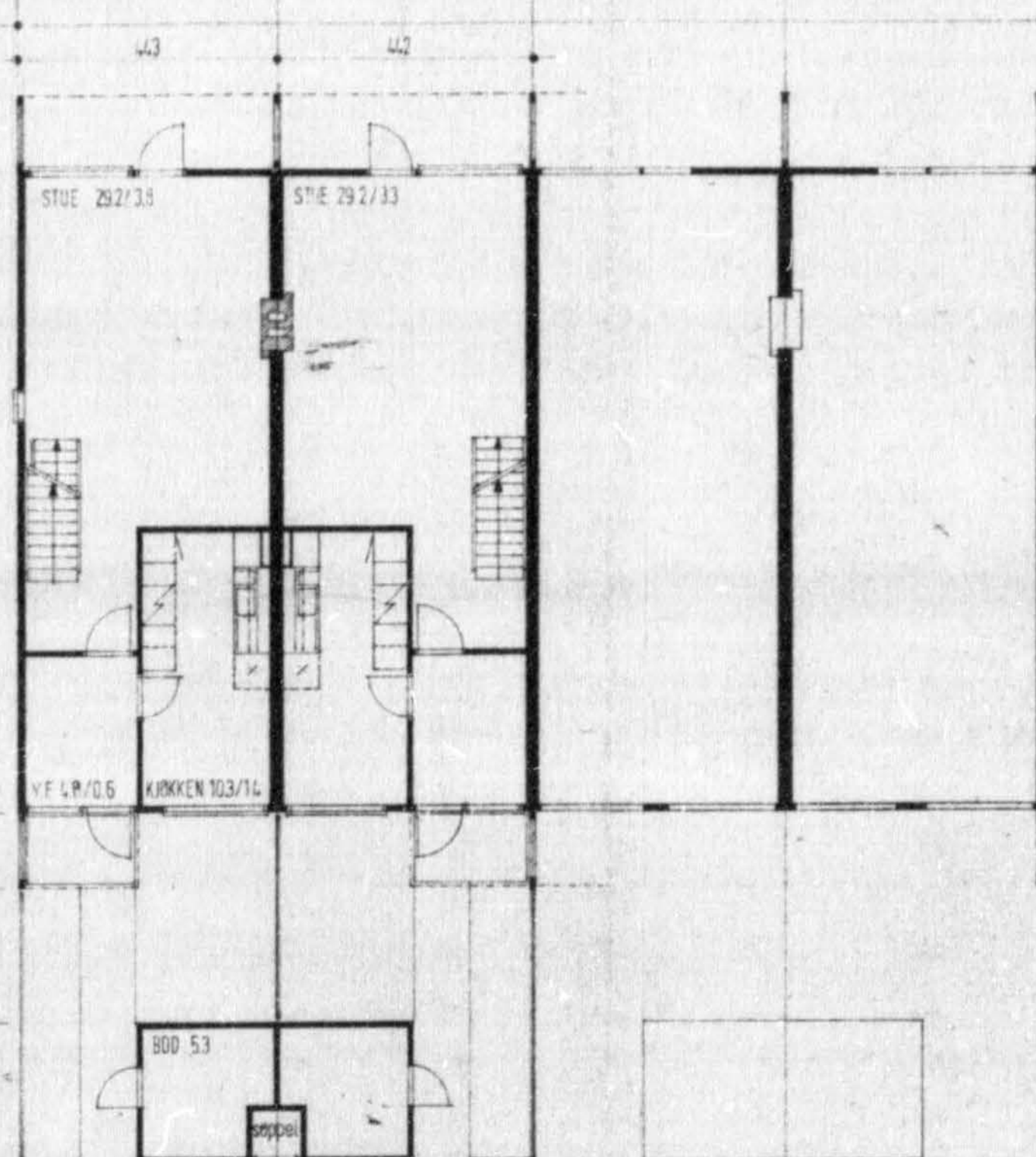
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


Distriktingeniør
Kr. Andersen

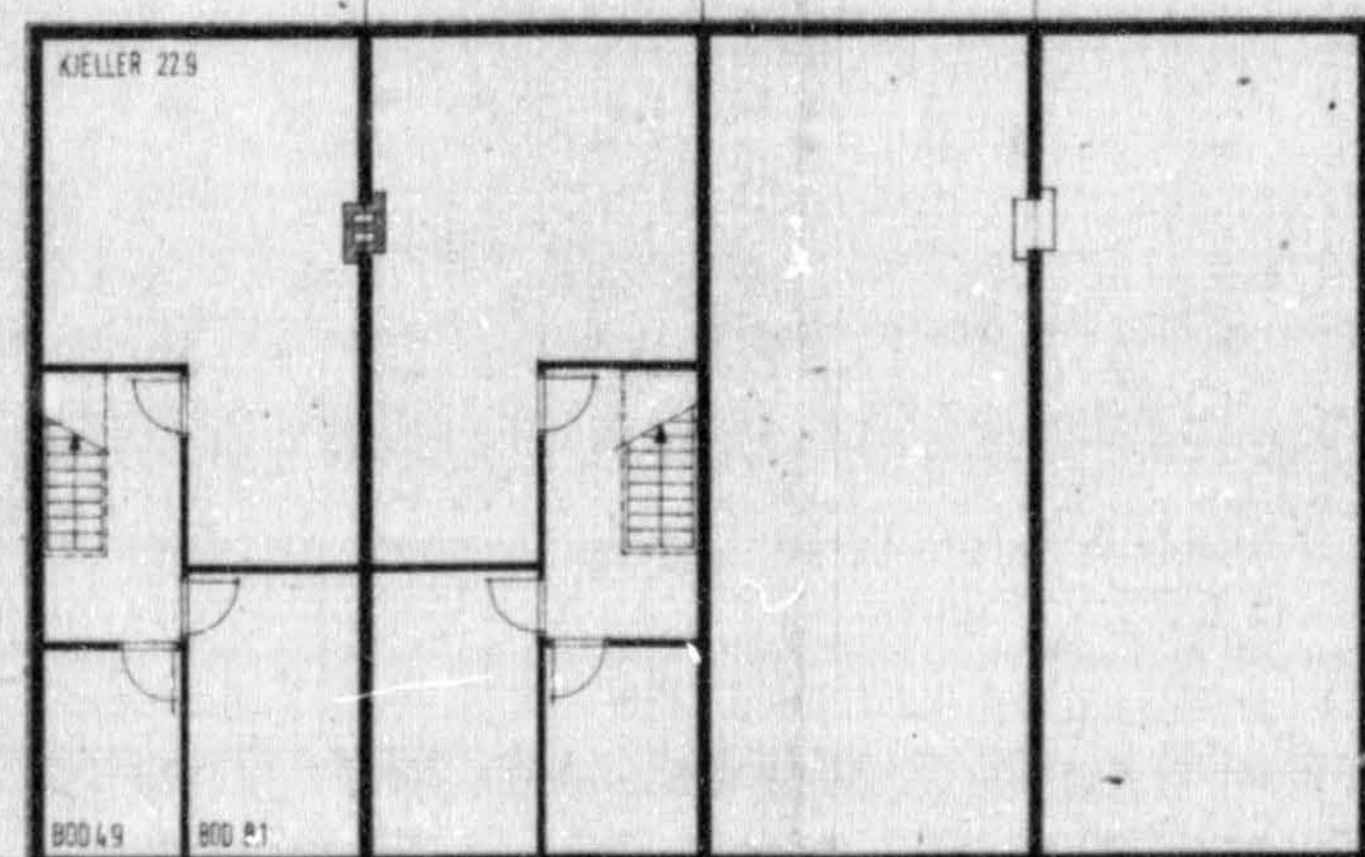
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygningers vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



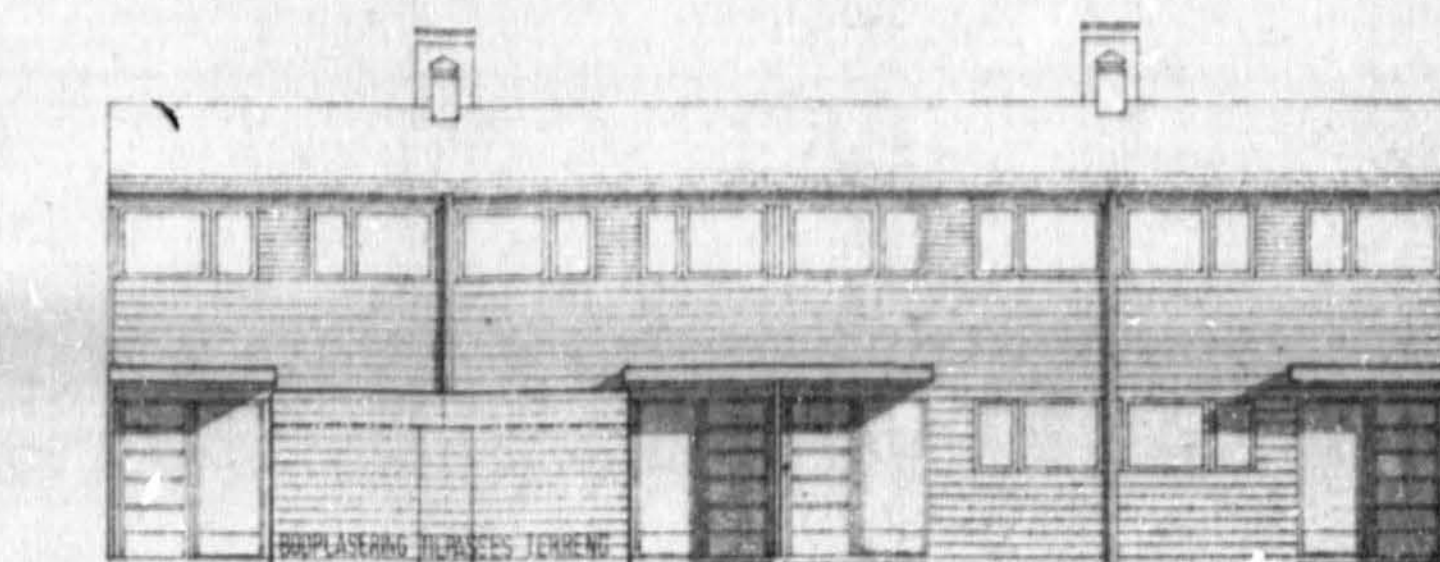
PLAN AV 2ETASJE



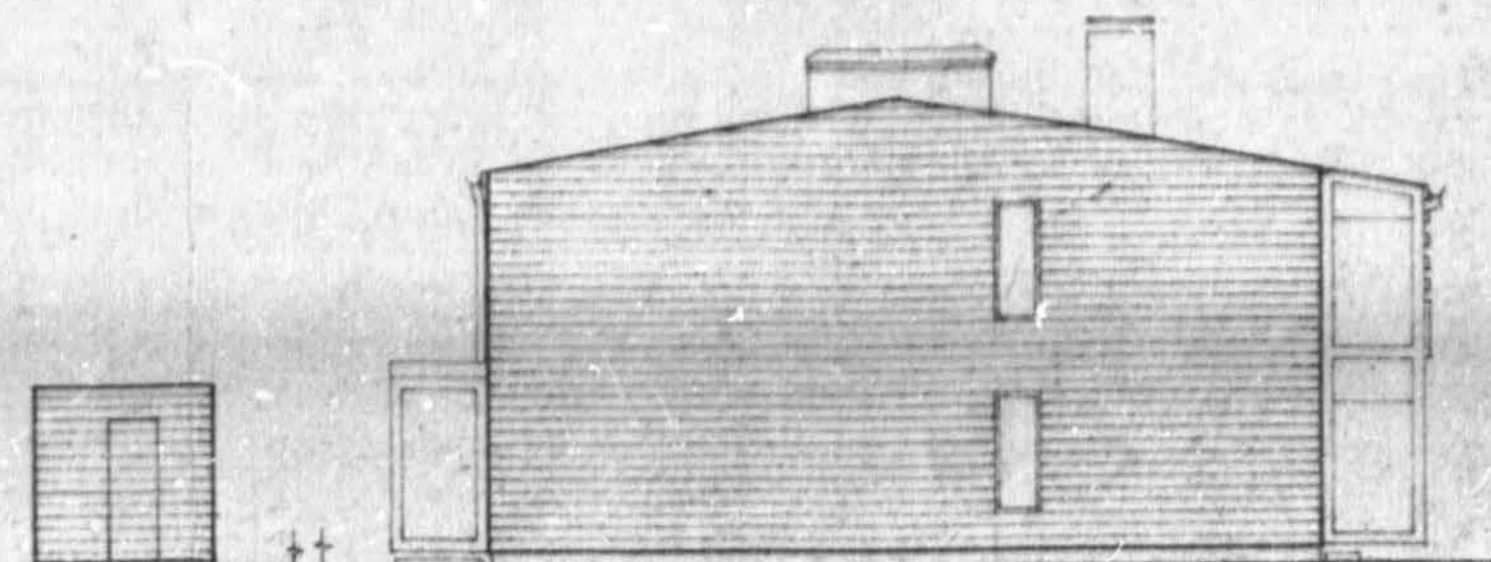
PLAN AV 1ETASJE



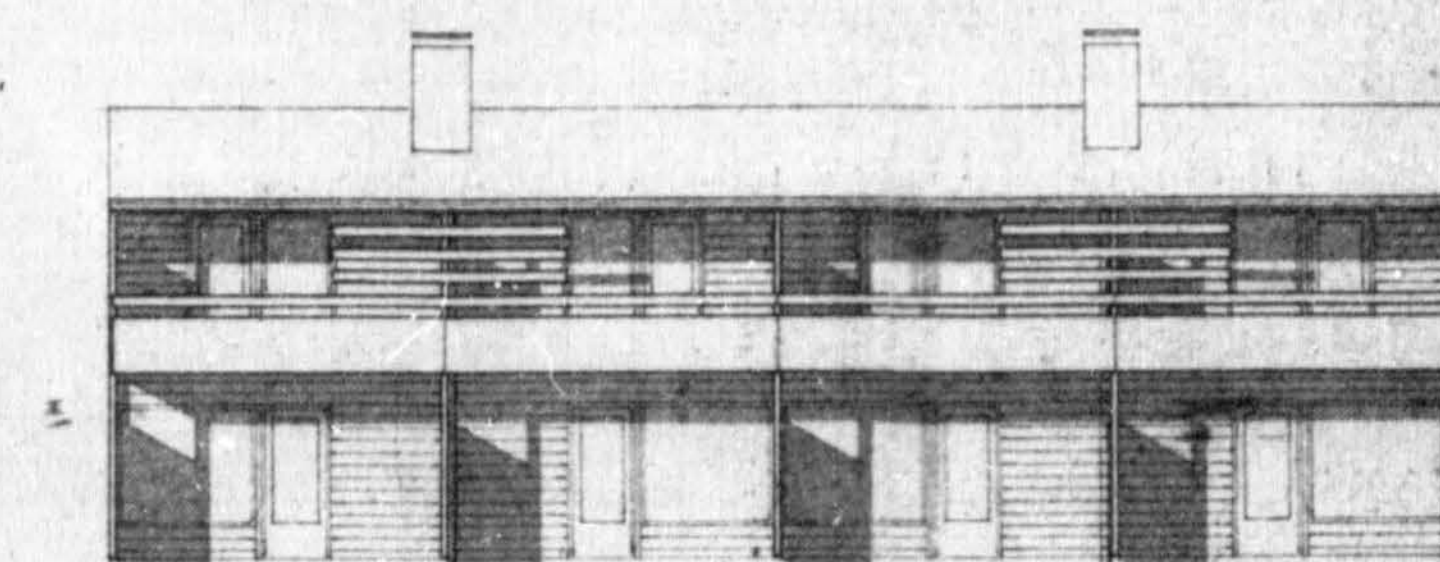
PLAN AV KJELLER



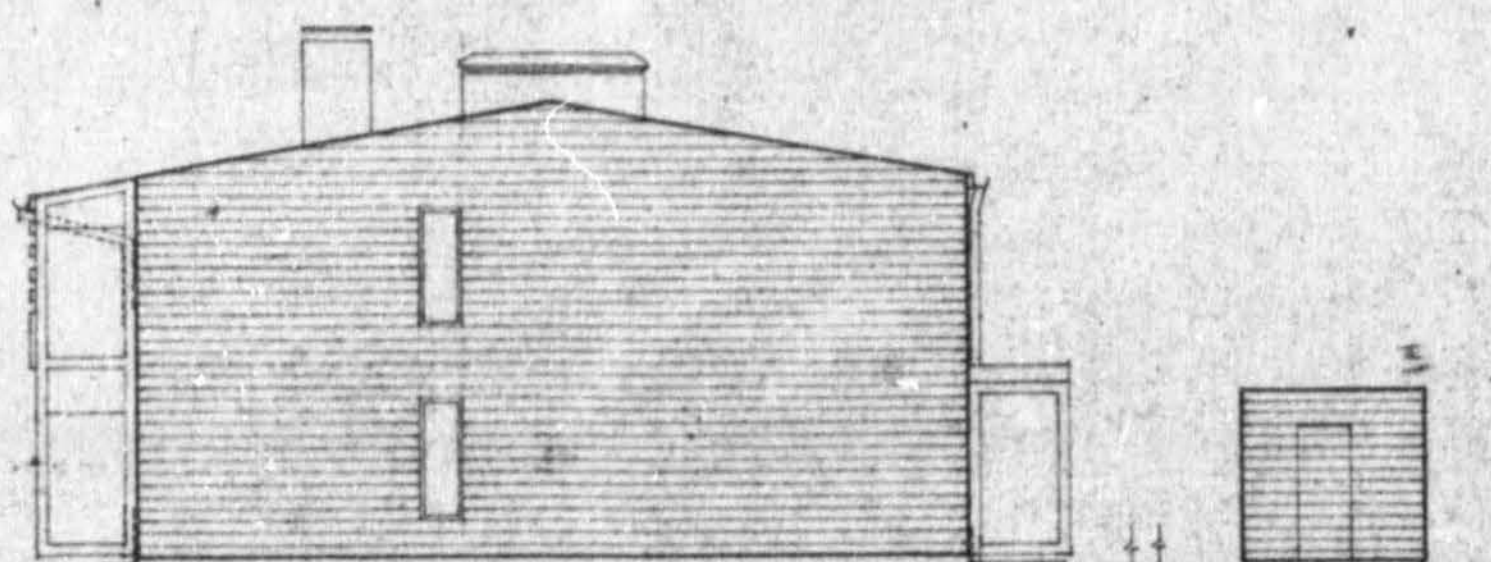
FASADE INNGANGSIDE



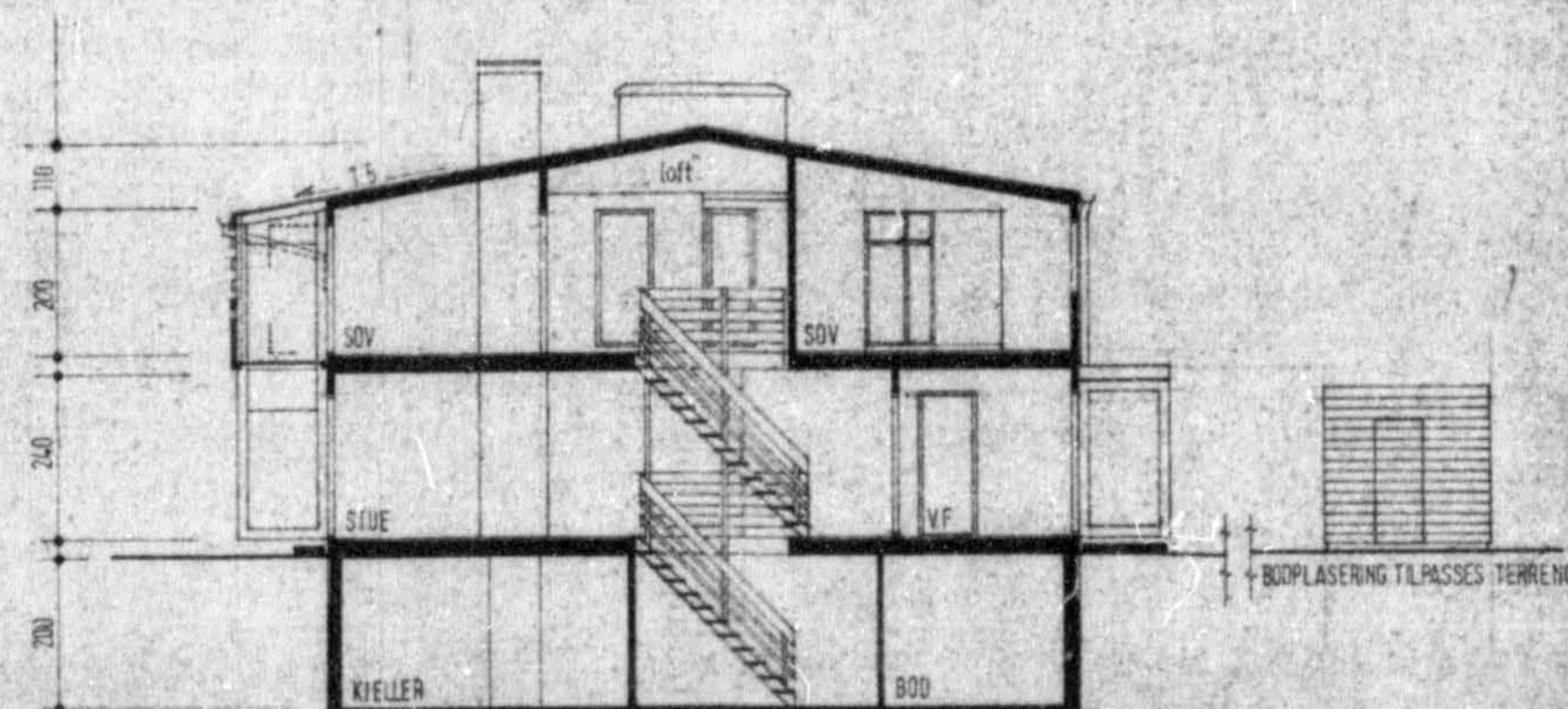
GAVL



FASADE HAGESIDE



GAVL



SNITT



Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 99 Bnr 317 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 OSLO

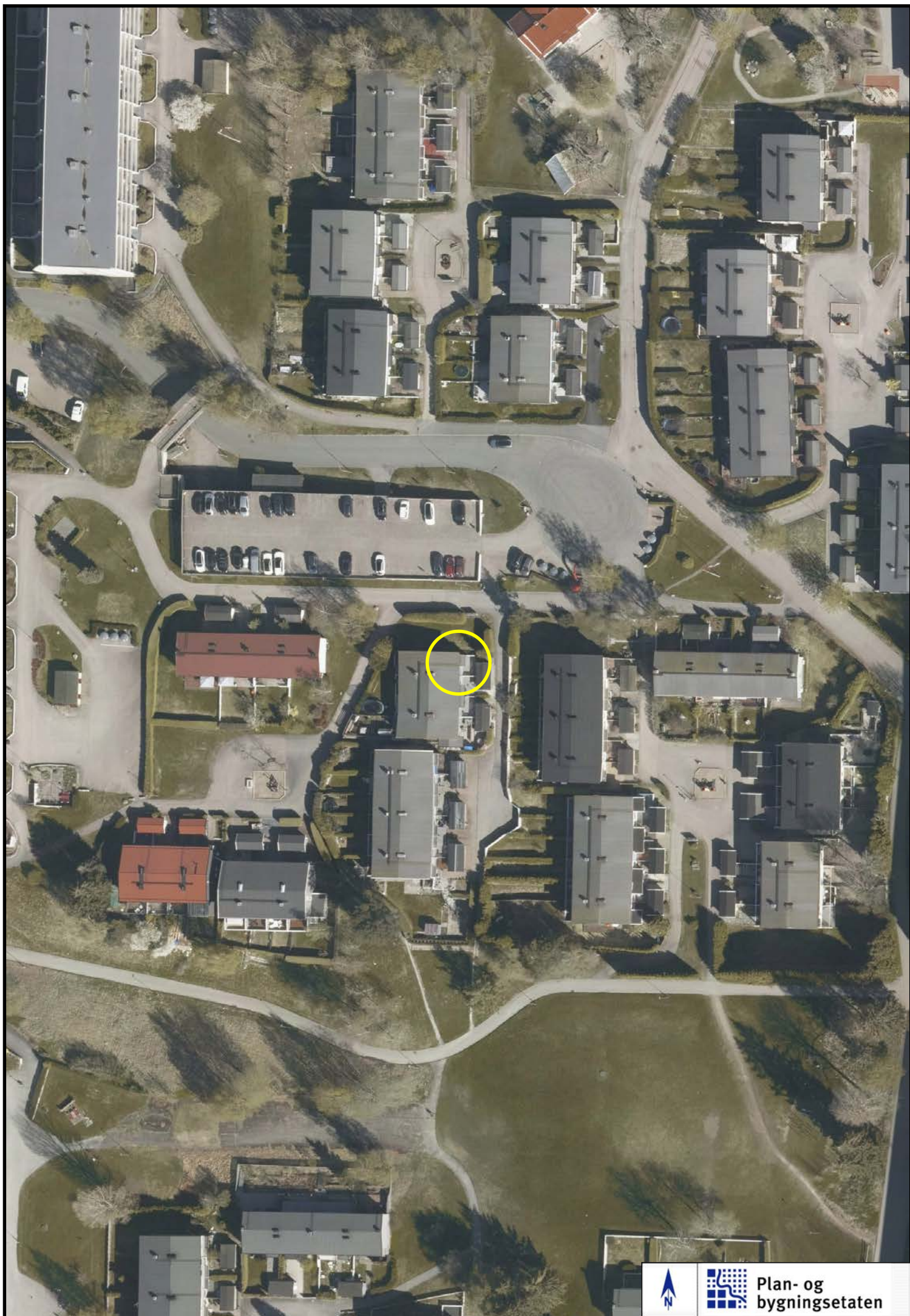
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 124 514
Som sekundærbolig:	kr 4 498 056

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Plan- og
bygningsetaten

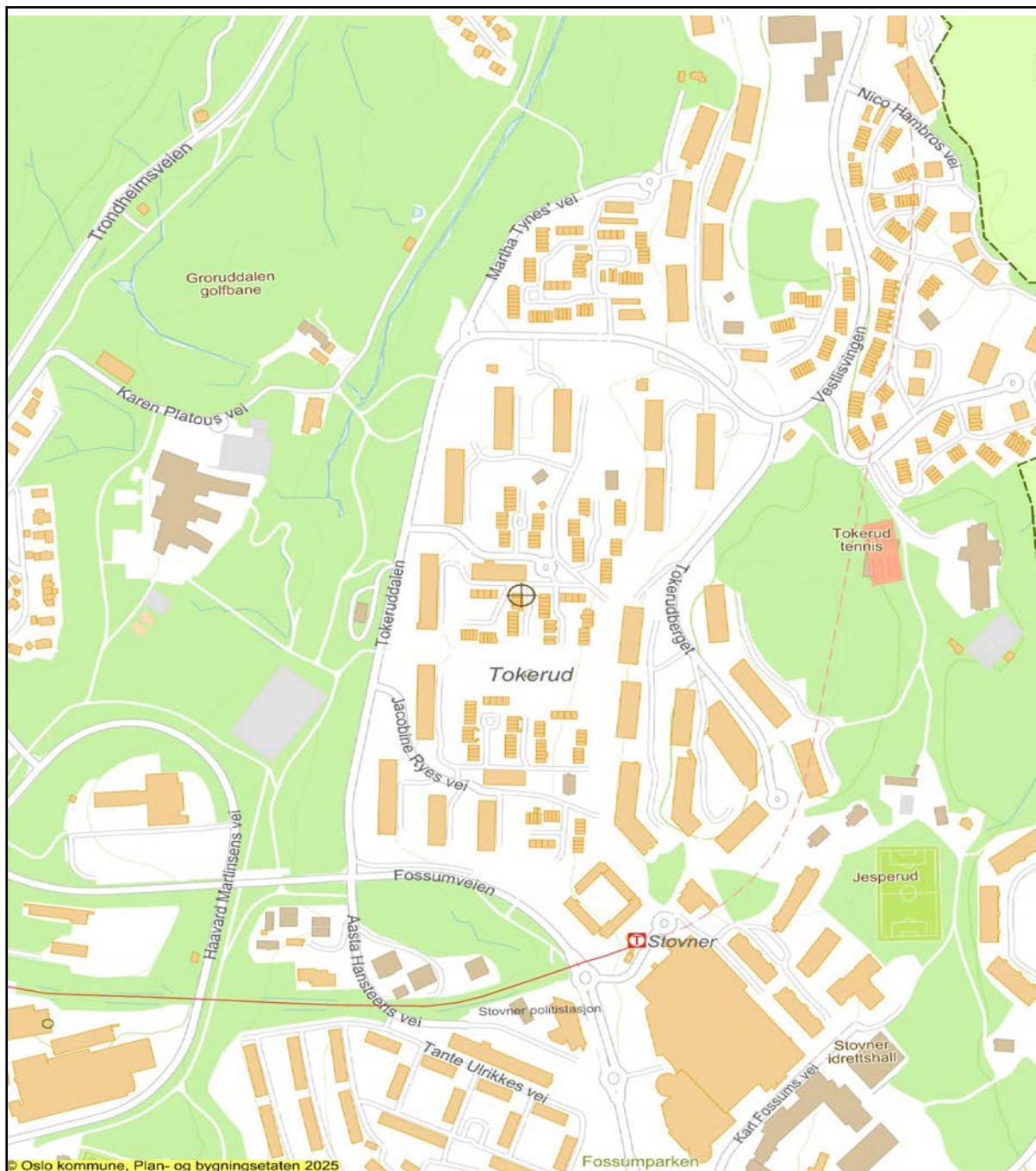
Oversiktskart

Adr.: Ellen Gleditsch' vei 37

Bydel : STOVNER

Gnr bnr : 99 / 317

Skolekrets (2020/2021): Rommen



Dato: 02.12.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

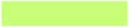
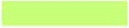
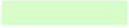
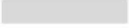
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

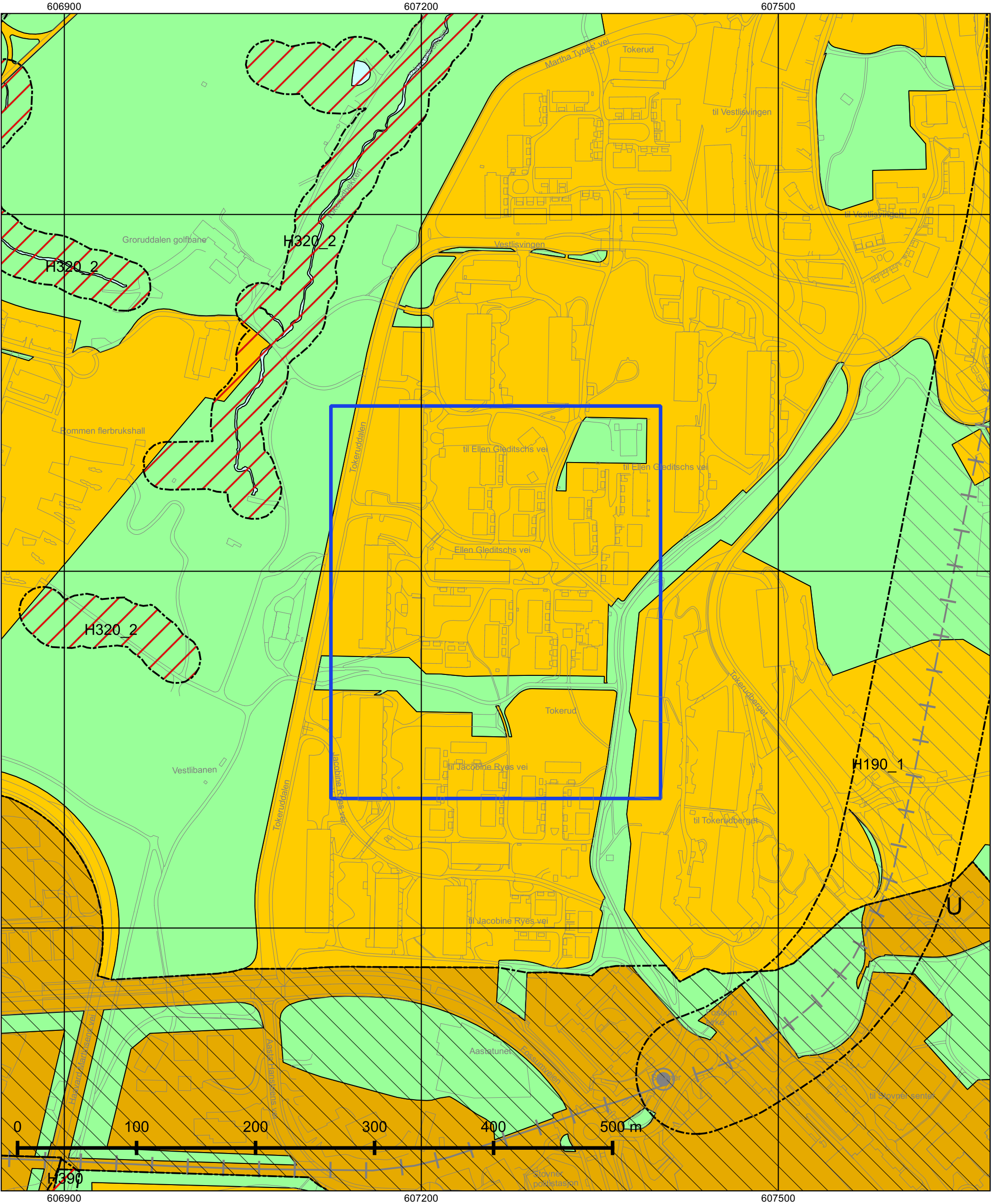
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)





Oslo

Dato: 02.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150436/86523154

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

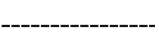
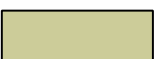
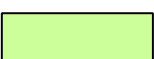
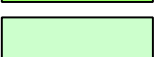
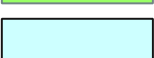
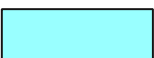
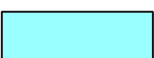
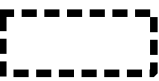
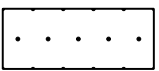
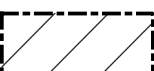
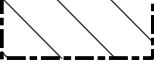
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo 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>



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

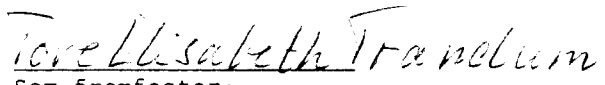
F R E M F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Vestligrenda Huseierlag, som fester av gnr. 99, bnr. 42, 48 og 51, samt bnr. 251-350 i Oslo, frembortfester bnr. 317 med rett til andel av bruksrett til grunnen for fellesanlegg på bnr. 42, 48 og 51.

Såmtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneieren, Oslo kommune og Vestligrenda Borettslag, tinglyst 13.7.1972 med senere tillegg, skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende bruksnummer med rett til bruk av fellesanlegg.

Oslo kommune gis 1. prioritet panterett i bygningene på parsellene, gnr. 99, bnr. 251-350 med fellesanlegg for inntil ett års forfallede festeavgift, skatter og avgifter, dog begrenset til størrelsen av de avgifter og skatter som vedrører den enkelte utskilte parsell.


Mari H. Gidske
Som frembortfester
Vestligrenda Huseierlag


Tove Elisabeth Trandum
Som fremfester:

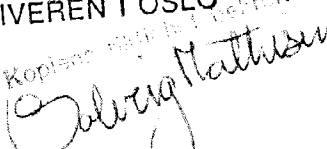
Gjenta navnet med blokkbokstaver:

Tove Elisabeth Trandum

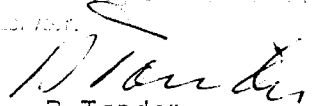
Oslo, den 19/5 - 84

DAGBOKFØRT

05 JUN 85 032497

BYSKRIVEREN I OSLO
Kopieret og kontrollert


Jeg bekrefter hermed at det er
erstattet og registrert i
eller i annen offentlig
i Oslo kommune.


B. Tønder
Advokat



Stemplet for kr. 2 300,-
den 13.7.72 av byskriveren

FESTEKONTRAKT

11959

§ 1.

Arealet.

13 JUL 1972

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Vestligrenda Borettslag

en del av eiendommen gnr. 99 bnr. 42, 48 og 51 i Oslo

Denne har fått

og er m² stor. Målebrev, datert , tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/6.1970. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 9.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 225.000,- pr.-m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6. og 31/12 og første gang 31/12.70.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldsgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfalle og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, den 14/12

Som fester:

[Signature]
[Signature]
[Signature]

for Oslo kommune

Oslo kommune
Boligsjefen

[Signature]
[Signature]

Avskriftens riktighet bekreftes

E B

bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o. l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til før sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.**Forkjøpsrett.**

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Se tillegg

§ 14.**Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.**Ikrafttreden.**

Fstekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.**Voldgiftsrett.**

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

~~Oslo, den~~

Som fester:

~~For Oslo kommune~~

~~Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet
i sitt nærvær og at han/hun er over 21 år.~~

Tillegg til § 13.
Forkjøpsrett.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslaget og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til familie og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og i vedtektene.

§ 17.
Parkerings m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikkskilt.

Oslo, den 24/1-72.

Som fester:

Vestligrenda Borettslag

[Handwritten signature]
Einar Gjølås

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligsjefen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Oslo kommune har festet bort til *Vestligrunds brattbry*
gnr. 99 bnr. 42, 48 og 51, *Storve*

Den øvrige av grunnen og bortfester søkjer
kommunen i forvegen med utarbeidelse av festetiden og i
resten av Oslo kommunes rettigheter.

Oslo den 24. apr. 1919

Holstedsadvokaten.

Olav Holst

E. R. Larsen
E. R. LARSEN

Einar Bjørnstad.Boligetaten. Akersgt. 55. Oslo 1.

DELINGSERKLÆRING

Ved kart- og delingsforretning den 4. november 1983 er 100 parseller fradelt gnr. 99 bnr. 42, 48 og bnr. 51.

Parsellene er gitt registernummer fra gnr. 99 bnr. 251 t.o.m. bnr. 350.

De nye parsellene skal ha gjensidig rett til nødvendig atkomst over hverandres eiendommer for reparasjon, vedlikehold m.v., og dessuten samme rettigheter med hensyn til bruk av eksisterende gangveier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og andre fellesareal på gnr. 99 bnr. 42, bnr. 48 og bnr. 51 som de hadde før delingen fant sted.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 99 bnr. 42, bnr. 48, bnr. 51 og fra gnr. 99 bnr. 251 t.o.m. bnr. 350 og kan ikke endres eller avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den ¹⁹/₁₂ 1983

Eier: *Habert Worsum*
Oslo kommune *Einar Bjørnstad*

Fester: *Einar Olsen* *Mai H. Gidske*
Vestligrenda borettslag

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.01.2026 kl. 08:08

Grunneiendom: Gnr: 99 Bnr: 317

Oppdatert per: 12.01.2026 kl. 08:08

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

0/907745-1/105 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420

Rettighetshavere til festerett

2011/377549-1/200 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
18.05.2011 VEDERLAG: NOK 0
 VESTLIGREND A HUSEIERLAG
 ORG.NR: 990702993
 Opprinnelig tinglyst 12.03.1984 med dokumentnr 11790.
 Rettet etter tgl § 18. 13.05.2011 K.B.E.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2005/82672-1/105 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
01.12.2005 VEDERLAG: NOK 2.080.000
 Aleksandersen Aleksander IDEELL: 1/2
 F.NR: 270473*****
 Cevro Ajla IDEELL: 1/2
 F.NR: 150973*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/1372007-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
10.11.2025 21:00 GJELDER: HJEMMEL TIL FRAMFESTE 2005/82672-1/105
 GJELDER: Aleksandersen Aleksander IDEELL: 1/2
 F.NR: 270473*****
 GJELDER: Cevro Ajla IDEELL: 1/2
 F.NR: 150973*****
 TINGRETT: Oslo
 SAKSNUMMER: 25-046283TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

Pengeheftelser i eiendomsrett

1972/11959-113/105 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
13.07.1972 FESTETID: 75 år
 ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.01.2026 kl. 08:08

Grunneiendom: Gnr: 99 Bnr: 317

Oppdatert per: 12.01.2026 kl. 08:08

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Pengeheftelser i festerett**1972/11959-113/105**

13.07.1972

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
FESTETID: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1985/32497-2/105

05.06.1985

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
FRAMFESTEKONTRAKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Pengeheftelser i framfesterett**1985/32497-2/105**

05.06.1985

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FRAMFESTE
FRAMFESTEKONTRAKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

2015/787500-1/200

31.08.2015

PANTEDOKUMENT

GJELDER FRAMFESTE
BELØP: NOK 3.300.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/258639-1/200

18.03.2016

**** TRANSPORT AV PANTHAVER**

FRA: SKANDIABANKEN AB NORSK AVDELING AV
ORG.NR: 981291220
TIL: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915287700
Gjenparten finnes under dokumentnummer 201167/2016

2023/444415-1/200

02.05.2023 10:17

**** ENDRING VED FUSJON**

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915287700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1361107-1/200

24.04.2024 10:24

**** MASSETRANSPORT**

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 12.01.2026 kl. 08:08

Grunneiendom: Gnr: 99 Bnr: 317

Oppdatert per: 12.01.2026 kl. 08:08

Servitutter**Servitutter i eiendomsrett****1983/41830-5/105**

29.12.1983

BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1983/41833-13/105**

29.12.1983

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:99 BNR:42

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.