KURVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling og protokoll til årsmøte
Vedtekter
Oversikt seksjonsnr/garasje/boder
Husordensregler
Reguleringskart og -bestemmelse
Arealbekreftelse
Brukstillatelse og ferdigattest
Grunnboksutskrift
Tinglyste servitutter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Likningsverdi
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Kurveien 11, 0495 OSLO

Oppdragsnr: 10305

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

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

Denne rapporten er utført av

Tyder



Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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



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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

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

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter målt i gangen.
TG 2	Gulv- soverom	Større slitasje på parkett.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 3	Ledningsnett - stoppekran	Manglende stoppekran i leiligheten.
TG 2	Utvendig solskjerming	Alder og slitasje. Slitasje på duk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder på sluk. Ufagmessig utførelse, ukjent membran/tettesjikt. Bom i fliser.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder på deler av anlegget.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

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

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

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

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

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

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
5. etasje	77	0		28
6. etasje		6		
Sum	**77**	**6**	**0**	**28**
Totalt bruksareal	**83**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
5. etasje	Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré, gang		
6. etasje		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	77	0	Bad, stue/kjøkken, to soverom, entré, gang	

BEBYGGELSEN

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

Byggeår

1987

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 5. etasje med vestvendt veranda.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, forblendet med tegl.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann (felles rom i kjeller).
Etasjeskiller i betong.
Personheis (kurveien 9).
Trapper i betong.
Felles varmtvann.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i badet.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i 6.etasje på ca. 6 m².

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger leiligheten.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Lengde og bredde: Garasjeplass 5,50 x 2,50 meter.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Skifte av sikringer i sikringsskapet	Håndverker	Ikke fremvist
2022	Utbedring av betongdekke på veranda.	Egeninnsats	
2020	Langt nytt laminatgulv i stue/kjøkken og i gangen.	Egeninnsats	
2020	Montert ny kjøkkeninnredning.	Håndverker	Ikke fremvist
2019	Pusset opp bad med nye fliser på gulv og vegg. Smurt membran. På gulv og vegg.	Egeninnsats	Ikke fremvist

Kommentar

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

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

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

Forhold under befaringen

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

Tilgjengelighet

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

Lovlighet/brannteknisk

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

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen

Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 01.02.1986 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk. Eneste endring er at lettvegg mellom stue og kjøkken er revet.

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

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

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

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1986.

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

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1986. Glass i et vindu i stue/kjøkken er byttet ut i 2021.

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

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte dører i tre.
Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og gangen.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 10 mm.
Totalt avvik i gangen er målt til 20 mm.

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

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

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 1

Laminat er belagt i stue/kjøkken og gangen.
Vinylfliser er lagt i entréen.

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

Gulv

TG 2

Trestavs parkett i to soverom.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer bruksmerker, riper og hakk

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflatene.

Vegger

TG 1

Malte overflater på veggplater.
Malt tapet.

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

Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,38 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,35 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Avløpsrør i støpejern og plast, skjult i konstruksjonen.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Ledningsnett - Stoppekran

TG 3

Hovedstoppekran er lokalisert i garasjekeller.
Det er montert enkle kuleventiler på vannrør i kjøkkenet og på sanitærutstyr i badet.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Nei. Hovedstoppekran stenger vannet til denne og en naboleilighet.
Egen hovedstoppekran i leiligheten er ikke lokalisert.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av manglende stoppekran i leiligheten,
Ved lekkasjer eller akutt behov for avstenging av vannet vil forholdet medføre høy risiko for vannskader.

Det må påregnes at stoppekran etableres i leiligheten for avstenging av vannet i bad og kjøkken. Vurderingen er satt iht. gitte sjekkpunkter i NS3600.

Kostnadsestimat: 10.000-20.000,-

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Ventilator i kjøkkenet, koblet til avtrekkskanal.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Vurdering

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator over koketopp med avtrekk ført gjennom yttervegg.
Stekeovn med pyrolyse og dampfunksjon, induksjon platetopp , kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier montert i 2020.
Epoq kjøkkeninnredning.
Hvitevarer fra Electrolux.

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

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår i normal stand med mindre slitasje, og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Fast inventar generelt

TG 1

Gardesobeskap med glatte fronter, montert i entré, gang og i to soverom.
Noe varierende alder.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 28 m².
Betongdekke, belagt med tremmer/gulvplater av plast/pvc.
Rekkverk i metall med glassfronter, hvor enkelte er frostede. Sidevegger i betong forblendet med teglstein. Frostede glassfelter i øvre del.

Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

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

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Utvendig solskjerming

TG 2

Elektriske styrt markise montert på vegg verandaen. Markisen er vind- og solstyrt.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Duken har slitasje og rifer.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badets konstruksjon er fra byggeåret. Badet er ifølge eier enkelt pusset opp i 2020 med nye fliser på gulv og vegg. Smøremembran er ifølge eier lagt på gulv og vegg. Ny innredning, servant og dusjkabinett.
Arbeidet er utført ved egeninnsats. Det er ikke dokumentasjon..

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utført arbeid i 2020.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket (stender) i vegg fra entréen mot bad, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. For øvrig er veggen bygget opp med konstruksjon i stål.

På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført noe utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i støpejern.
Gulv og vegger er flislagte.
Det er lagt flis over eksisterende flis (ifølge eier).

Membran/tettesjikt er ikke synlig klemt i sluket.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under flere fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert fall mot sluket. For øvrig begrenset mulighet for gode målinger ved sluket, da det er plassert dusjkabinett i rommet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

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

Vurdering

Det er registrert bom (hulrom) under flere fliser. Årsak må sees i sammenheng med dårlig limdekning under fliser mot underlag.
Det er ufagmessig flislegging og fuging i overganger. I hovedsak av estetisk betydning, men kan også påvirke fall mot sluk, og funksjon.
Sluket er ifølge eier fra byggeåret og har noen rustdannelser.

TG 2 er gitt på grunnlag av påviste avvik.Konstruksjonen har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
Det må ikke dusjes direkte på gulv/vegg da det ikke kan gis noen garanti for at overgang i sluk tåler denne fuktpåkjenningen.
Dusjkabinett er eneste anbefalte løsning. For øvrig bemerkes det at smøremembran skal være benyttet på gulv og vegger, og at denne vil forlenge levetiden noe.

Skal bruken endres må det påregnes full oppgradering med nytt sluk og fukttett sjikt.

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

Sanitær

TG 1

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.
Veggskap med glatte fronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entréen med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet (eldre dato).

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget med kabler i vegger er i hovedsak fra byggeåret. Nye sikringer i sikringsskapet er montert i 2025. Noe oppgradering av stikk og brytere de senere år.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider:
- Utskifting av innmat i sikringsskapet fra skrusikringer til jordfeilautomatvern: Rehabfront, 2-rader. Ny lastbryter. Nytt overspenningsvern. Ny automatvern, 8stk. Utført av ELITE Elektroentreprenør AS. Signert og datert 07.04.2025.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på øvrige deler av det elektriske anlegget.

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

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Det er observert misfaring og tegn til termiske skader på kabler på yttervegg tilknyttet verandaen. Bør undersøkes ytterligere.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av alder på anlegget og for manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. apr. 2025
Selger/eier til stede	Eiers representant.
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Kurveien 11
Kommune	0495 OSLO
Matrikkel	301-75/656/0/26
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	4 800 m² (felles)
Hjemmelshaver	Inger Elisabeth Nordlie Tor Magnus Nordlie

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

FORUTSETNINGER

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

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

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Renommè (WM)

Oppdragsnr.
40250032

Selger 1 navn
Inger Elisabeth Nordlie

Gateadresse
Kurveien 11

Poststed	Postnr
Oslo	0495

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Else Nordlie

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Elisabeth Nordlie

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40250032

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40250032

E-Signing validated

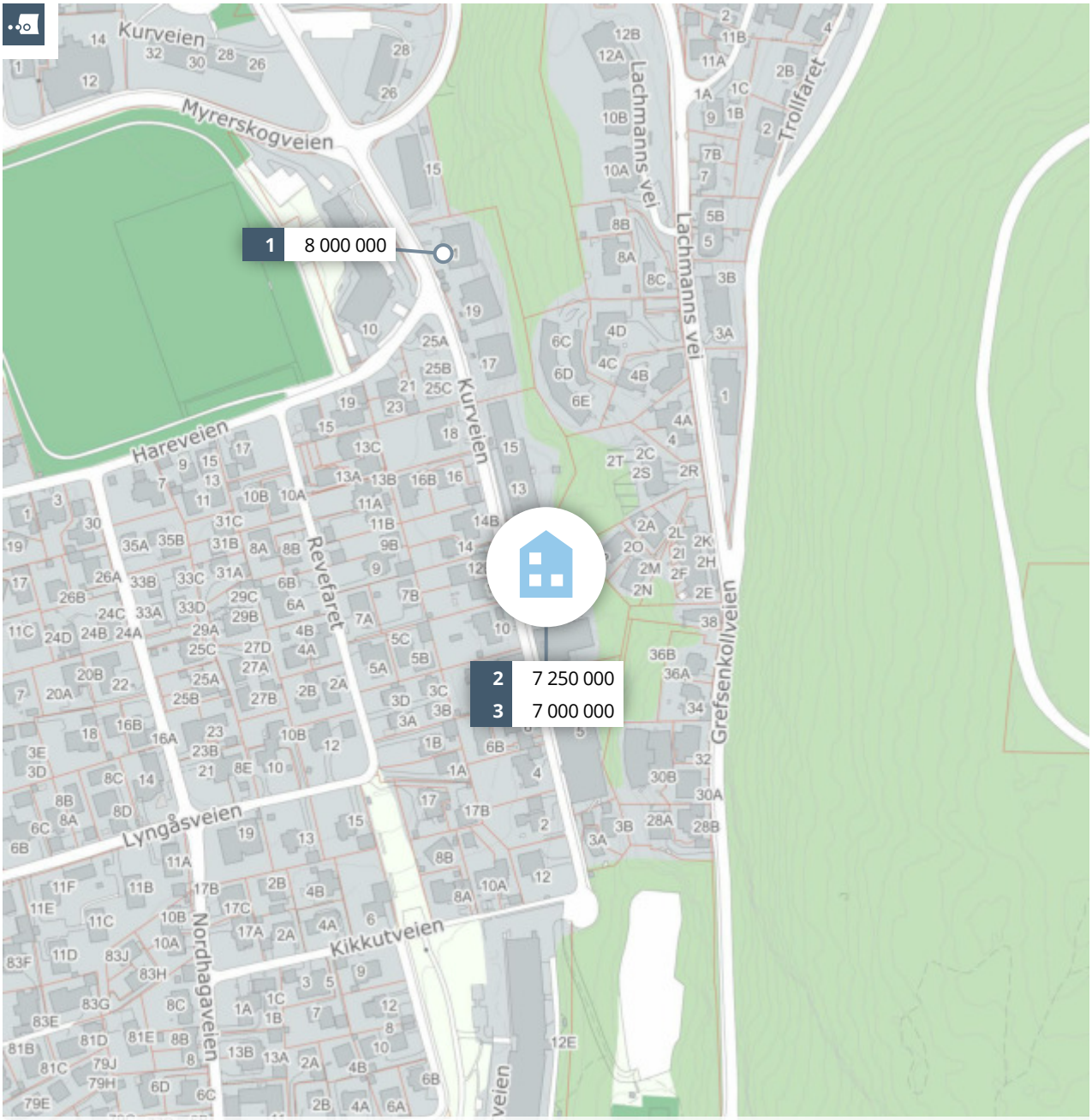
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Elisabeth Nordlie	09603bfb35b754e9c6254c0e7372e804298e3eab	06.04.2025 17:00:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 40250032

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KURVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 14.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Sætrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kurveien 11, 0495 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1987

GNR 75 BNR 656 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSENLIA

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	90 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	6 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	4 805
Formue	8 323
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Parkering Peis

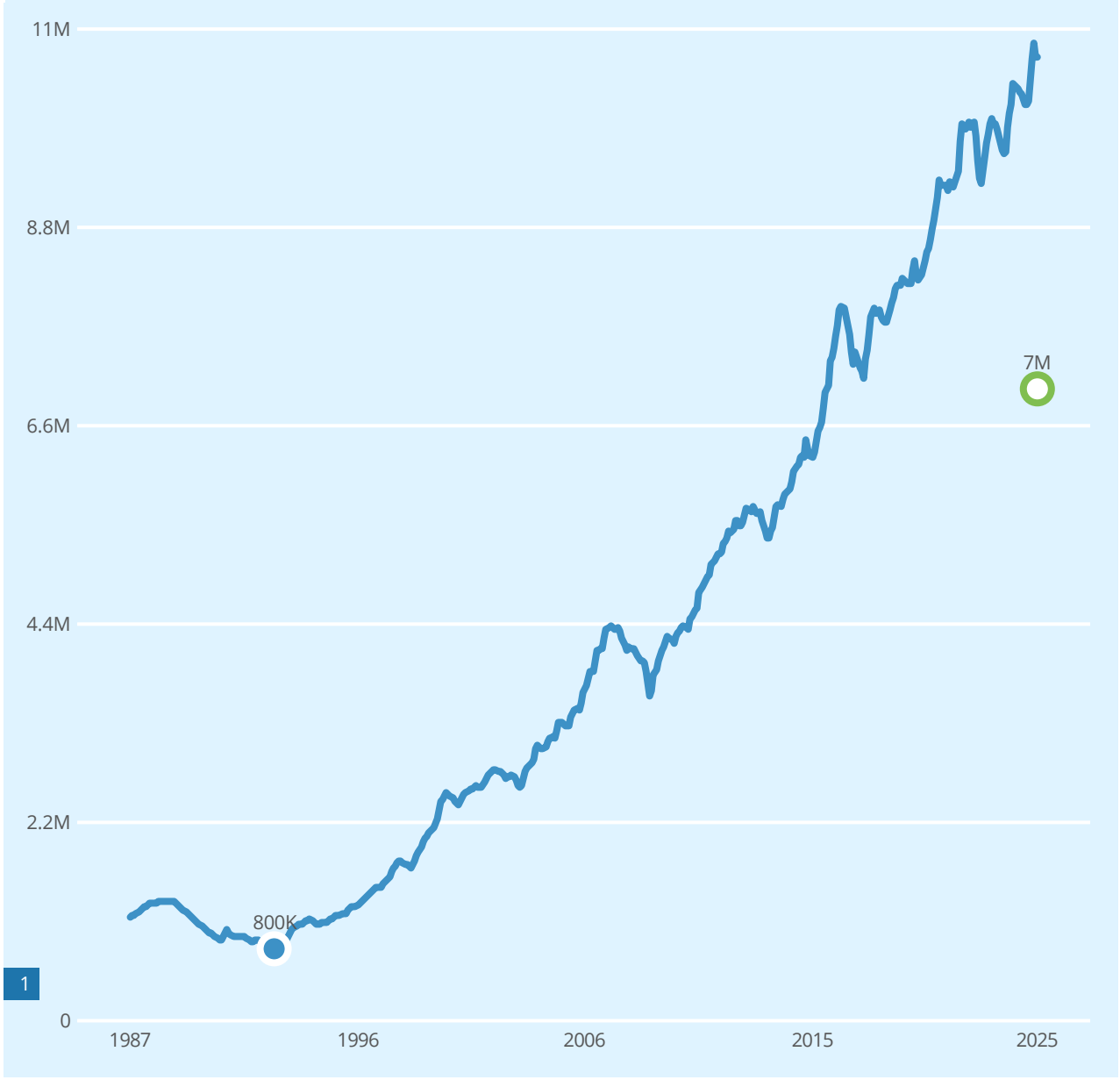
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kurveien 21 91 m²	1995	3. etg	2 sov	02.10.2024	8 100 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**87 912**
2	Kurveien 11 78 m²	1987	4. etg	2 sov	07.06.2023	6 500 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**92 949**
3	Kurveien 11 78 m²	1987	4. etg	2 sov	04.09.2023	6 950 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**89 744**

Kjelsås - Lys og tiltalende 3-roms selveier med en funksjonell planløsning og oppgradert standard. Området har nærhet til både skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.
•Fantastisk, vestvendt veranda på ca. 28 kvm med gode solforhold og flott utsikt mot Holmenkollen
•Åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater
•Moderne Epoq kjøkkeninnredning fra 2020 med integrerte hvitevarer
•Bad med nye fliser og innredning fra 2020, samt plass til vaskemaskin og tørketrommel
•To gode soverom med garderobeskap
•Romslig entré og gang med rikelige oppbevarings muligheter
•Ekstern bod på ca. 6 kvm
•En garasjeplass i sameiets garasjeanlegg

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.02.1993		03.02.1993	-	800 000	-	800 000	2
23.11.1987		23.11.1987	-	1 147 500	-	1 147 500	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GREFSENLIA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i GREFSENLIA grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

6.2M
5.9M
5 779 000 Salgspris i snitt
5 574 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 710 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

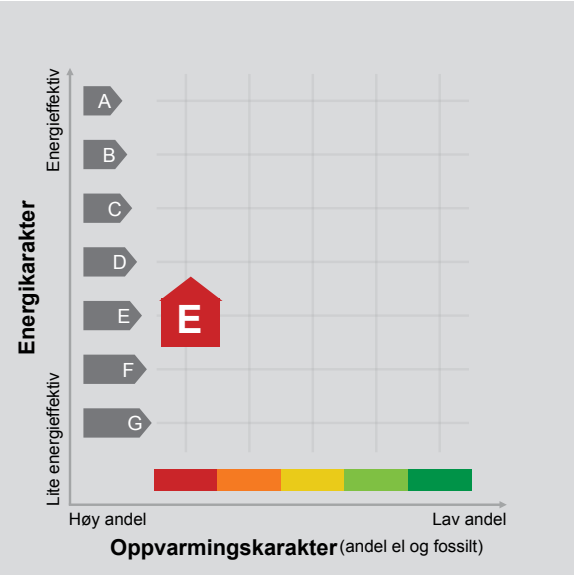
97 579 GREFSENLIA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

90 909 Kurveien 11 Totalpris 7 000 000

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kurveien 11
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	656
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81008078
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-104445
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for tradisjonell ventilasjon
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tilpasset drift og nedkjøring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Renommé AS
Postboks 29
0411 OSLO

Att: Victoria Nilsen Carroza

Oslo, 25.03.2025

Deres ref: 40-25-0032
Vår ref: 372-1-26
Eiendommens navn: Sameiet Kurveien 9-11
gnr 75 bnr 656 snr 26 i OSLO kommune
Adresse: Kurveien 11, 0495 OSLO
Org. nr.: 971286504
Selger: Nordlie, Else

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 71369978

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Parkering	kr	150,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 655,00
Totalt	**kr**	**4 805,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Annuitetslån nr. 1213.50.63183 i DNB Bank ASA med nominell rente 7,45 % p.a. .
Restgjeld pr. 25.03.25 er kr 73 460,-.
Lånet innfris i 2029.

Seksjon nr. 26 har innfridd sin andel av lånet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	8 323,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Marit Haugen
Mobil: 97566123
E-post: mhau1953@online.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Når det gjelder garasjeplasser, se bruksavtale

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

INNKALLING OG PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE

Innkalling til ordinært årsmøte 2025
Sameiet Kurveien 9-11



Til seksjonseiere i Sameiet Kurveien 9-11

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2025 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.
Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Kurveien 9-11 gir herved:

……..……
…..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 10.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift

....
Navn i blokkbokstaver

.....

Eiers underskrift

....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kurveien 9-11

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 10.04.2025 – KL 19:00
Sted: Folkets Hus, Myrerveien 40

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 02.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Kurveien 9-11
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Saksvedlegg til sak 5 om valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marit Haugen	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem	Trude Sundby	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Wenche-Cathrin Gavoll-Hansen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Emil K. H. Andexlinger	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Truls Kristoffersen	valgt i 2024 for 1 år

Valgkomite: Ingen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.
Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Kurveien 9-11 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971286504 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet har deltidsansatt vaktmester (7 timer/uke).

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer **71369978.**
Den enkelte sameier må tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygningsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. I garasjen er det montert et brannalarmanlegg med tilknytning til Oslo brann- og redningsetat.

3. EIERSKIFTER

En seksjon har skiftet eier i 2024

Seksjon	Selger	Kjøper	Overtagelse
905	Heidi Sødergren	Erik Gundersen Kristine Ekerhovd Hansen	01.08.2024

4. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 9 styremøter i 2024 og en del epost-kontakt mellom styremøtene.
Det er sendt ut 5 Beboerbrev i løpet av året, med informasjon fra styret.

Ordinært Årsmøte ble avholdt 15.04.2024 i kantinen i Hareveien 10.
Styrets årsrapport, regnskap og budsjettforslag ble gjennomgått.
Protokoll fra Årsmøtet ble sendt ut til alle seksjonseiere.

Etter årsmøtet hadde vi et informasjonsmøte om terrassenes tilstand.

Husleie
På grunn av sterk økning i kommunale utgifter og økende behov for vedlikehold, ble husleien økt med 10 % fra 01.03.2024

Dugnad
Dugnad ble gjennomført tirsdag 14. mai fra kl. 17.00.
Godt fremmøte sørget for at disse oppgavene ble gjort:

- Vasking av lampekupler og gelendere
- Vasking i heis
- Vasking av gang i fellesboder i 6. etg. Vasket også lamper og ventiler utenfor.
- Stell av bed mot fortau og klipping av busker
- Klipping av busker ved trapp i 6.-7. etg.
- Maling av murkanter både ved inngangspartier og i 6.-8. etg.
- Renset fjellvegg ved platting over kulvert i 6. etg. før utbedring der.

Som ekstradugnad ble glassoverbygget ved heisen malt ferdig.
Alle ytre heisdører fikk et malingstrøk. Postkassene ble malt.

Styret takker alle for innsatsen!

Vedlikeholdsarbeid
Terrasseslukene: Er fortsatt et stort problem.
I år har vi hatt tette sluk med behov for høytrykks-spyling 3 ganger.
I tillegg har vi hatt forebyggende rensing av sluk i 3., 4. og 5. etg. i både nr. 9 og nr. 11 (NORVA24 Gravco).

Tett avløpsrør og lekkasje i leil. 206: Arbeidet med å reparere perforert rør og å åpne røret som var tett helt ned til garasjenivå, har tatt veldig lang tid og vært preget av dårlig kommunikasjon og dårlig ledelse.

I tillegg måtte vi selv ta tak i en lekkasje som viste seg å komme fra terrassen, slik at den også måtte rehabiliteres.

OBOS Prosjekt ble kontaktet for å rehabilitere terrassen, og i tillegg gi oss en rapport som gir oss faglig råd om hva som anbefales for videre utbedringer.

Leilighet 206 ble innflytningsklar like før jul.

Glassoverbygg i 6. etg.: Gjenstående del over trapp i nr. 9 ble malt av frivillig. Utbedringer for å hindre at vann kommer inn ble gjort av Solberg Aluminium.

Reklamasjonsarbeider på platting over kulvert i 6. etg. i juni: Neteland AS monterte drensrør inn mot fjellet og luftekanaler under platene.

Heis: Etter at KONE AS overtok heisservicen har vi hatt mye mindre problemer. Men en større reparasjon i januar 2024 og en oppgradering i oktober 2024 har vært nødvendig.

Feiing/ kontroll av pipeløp: I forbindelse med lekkasjesøking oppdaget vi at noen pipebeslag virket utette og at pipeviftene satt veldig løst. Da dette kunne gi inntrenging av vann, bestilte vi service på alle piper. Dette ble utført av Feiermester Alf Pettersen AS. Han påviste også 3 piper som måtte feies.

HMS-fokus: Styret vil satse på økt HMS-fokus fremover.
Brannvern har vært på agendaen i år, med en varslet brannøvelse gjennomført lørdag 16. november. Sjekkliste om brannforebygging sendt ut til alle beboere som en påminnelse om ting det er viktig å tenke på.

Vedlikeholdsplan: Styret har sett behov for en faglig begrunnet vedlikeholdsplan som veileder for fremtidige vedlikeholdsoppgaver.
Huseiernes LF er kontaktet og styret fikk forslag til Vedlikeholdsplan januar 2025.

Forsikringssaker (Gjensidige 71369978, ...)

(..., 42) Lekkasje i 2. etg. (leil. 206) over gjestegarasjen, hvor de nå mener årsaken er kondens. Dette dekkes ikke av forsikring, men styret betviler rapporten fra Frøiland Bygg Skade.
Endelig avklart årsak og lekkasje utbedret i løpet av 2024.

(..., 43) Knust glass i to glassfronter på terrasse i leil. 101 og 105.
Begge hendelsene skyldes biler som har rygget inn i glassrekkverket.

Forsikringssaker som dekkes av bileieres forsikring. Utbedret i 2024.

(..., 44) Lekkasje i stuetak/vegg i leil. 206 pga perforert rør i bærevegg. Skaden skyldes oppstaking av tett avløpsrør fra leil. 406 og 506. Gravco ansvarlig for skaden som dekkes av deres forsikring. Gravco har nektet for skyld da dette er en risiko man må regne med! Skade utbedret og sak avsluttet i 2024.

(..., 45) Lekkasje i leil. 805, fukt i vegg. Skyldes sannsynligvis en utetthet i membran terrasse i leiligheten over. Utbedret i 2024.

(..., 49) Skadet parkett i leil 804 etter mulig lekkasje fra pipeløp?
Tettet beslag og festet vifte på pipe, forhåpentlig fjernet årsak til fukt.
Beboer mottatt erstatning fra Gjensidige til ny parkett.

El-bil ladere
Det er nå installert 20 ladere for el-biler i garasjen.
Retningslinjer for installering av ladere gis til hver installatør.

Hjemmeside for sameiet
Hjemmeside for sameiet etablert: https://kurveien9og11.no

Tiltaksliste
Tiltaksliste over arbeid styret ønsker å følge opp – i tillegg til vedlikeholdsplan utarbeidet av Huseiernes:

1. Skifte av låssystem på fellesområder.
2. Renovere glassoverbygget i 6. etasje i nr. 9. Utført i 2024.
3. Skifte ytterdørene i 7.-9. etasje.
4. Finne pen og varig løsning for kantene langs gressplenene ved nr. 9 og 11.
5. Skrape og male trapper og repos-beslag, skrape rust 7.-9. etg. (grå felt).
6. Betongheller i inngangspartiene. Det bør renses under hellene og legges nye isoporklosser. Dette må ses i sammenheng med fuktgjennomslag til garasjen i nr. 11. Mulig vi må grave opp gressplen for å legge ny membran.
7. Glassrekkverk til terrasser justeres? Tilgang via leilighetene.
8. Heisen må sannsynligvis utbedres med nye ledeskiver. Kostnad ca. 150 000.
9. Åpne avløpsrør i kulverten legges i rør for å hindre vanninntrengning i garasjen?
10. Nye el-tavler?
11. Male og feste postkasser. Utført 2024.
12. Fjerne busker og jord langs plattingen i 6. etg. Utført 2024, men må gjøres årlig på dugnad.
13. Rensing av ventilasjonsanlegg. (Sist 2017) Planlegges i 2025.
14. Mure/slemme skader på vegg langs fortau.
15. Malerarbeid på bakvegg i 7.-9- etg i nr. 9 (mørk farge).

I 2025 planlegger styret bl.a. å få gjort noe med punktene 5, 8, 12, 13 og 14.

TILLEGG:

For kontinuitetens skyld og som informasjon til nye sameiere, tar vi med litt historikk om utført vedlikehold de siste år.

- Heisen, hovedsaklig motor og elektronikk, ble byttet ut i 2014. Mekaniske deler som ledeskiver, skinner og hjul på dører må tas etter hvert.
- Teglsteinsveggen ved inngangen til leil. 705, 706, 805, 806 og 905, 906 ble revet og bygget opp igjen i 2015. Dette medførte både lekkasjer og mye ekstra reklamasjonsarbeid, derfor har vi bestemt oss for å ikke rive flere vegger, men heller spekke de fugene som er løse.
- Teglsteinsveggene i 6.-9. etg. som ikke ble tatt sist, ble spekket i 2020.
- Alle ventilasjonskanaler ble renset i 2017. Dette skal gjøres hvert femte år (2022). Konferert med GK Inneklima som mente det kunne utsettes et par år. Mulig dette må prioriteres i 2024 da noen har meldt om dårlig effekt.
- Det ble lagt til rette for lading av el-biler i garasjen i 2018. Tilkobling må betales av seksjonseier. (Pr 31.12.2023 har 17 beboere installert El-bil-lader)
- Vedtak fra juni 2018 om at de som velger full rehabilitering av terrasse, med fjerning av støp og rustne beslag, kan få støtte til dette på inntil 30 000 kr. Dette tilbudet gjelder i 5 år, dvs. til des 2023.
- Brannvarslingsanlegg ble montert i garasje og gjestegarasje i 2020.
- Ny mottager og nye håndsendere for åpning av garasjeport i 2022.
- Nye LED lysarmaturer i garasjen 2022.
- Ny hovedvifte for ventilasjon ble byttet i 2023.
- Piper og pipevifter sjekket i 2024. Kun 3 piper hadde behov for feiing.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Varen felleskostnader ble økt med 15 % fra 01.01.2025. Dette er hensyntatt i budsjettet. Budsjett for 2025 følger vedlagt.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Oslo, 14.03.2025

Styret i Sameiet Kurveien 9-11

Trude Sundby Styremedlem	Marit Haugen Styreleder	Wenche-Cathrin Gavoll-Hansen Styremedlem
Emil A. H. Andexlinger Styremedlem		Truls Kristoffersen Styremedlem

Resultatregnskap

Sameiet Kurveien 9-11

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 437 960	2 437 960	2 081 178
Andre inntekter	2	107 840	102 200	118 885
Sum driftsinntekter		**2 545 800**	**2 540 160**	**2 200 063**
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Andre personalkostnader	3	109 772	117 948	103 214
Kommunale avgifter		494 557	499 232	416 027
Vedlikehold	4	1 151 896	896 500	695 195
Kollektiv avtale TV/bredbånd		264 829	260 000	252 478
Driftskostnader	5	171 186	214 500	170 258
Honorarer	6	104 170	105 056	111 409
Forsikring		292 530	310 228	266 087
Andre kostnader	7	18 563	15 700	16 652
Sum driftskostnader		**2 697 503**	**2 509 164**	**2 121 320**
Driftsresultat		**-151 703**	**30 996**	**78 743**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	29 759	0	25 042
Finanskostnader	9	6 994	7 000	6 905
Netto finansresultat		**22 765**	**-7 000**	**18 137**
Årets resultat		**-128 938**	**23 996**	**96 880**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	-128 938	0	96 880
Sum overføringer		**-128 938**	**0**	**96 880**

Balanse

Sameiet Kurveien 9-11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 534	5 392
Forskuddsbet. kostnader		274 357	267 349
Bankinnskudd mv.	10	187 516	356 745
Sum omløpsmidler		**469 407**	**629 486**
Sum eiendeler		**469 407**	**629 486**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11	347 025	475 963
Sum egenkapital		**347 025**	**475 963**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	12	76 741	89 209
Sum langsiktig gjeld		**76 741**	**89 209**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 007	15 386
Leverandørgjeld		7 212	280
Påløpte kostnader		18 804	19 734
Annen kortsiktig gjeld	13	13 619	28 915
Sum kortsiktig gjeld		**45 641**	**64 314**
Sum gjeld		**122 382**	**153 524**
Sum egenkapital og gjeld		**469 407**	**629 486**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Kurveien 9-11

Marit Haugen Styrets leder	Trude Sundby Styremedlem	Wenche Cathrin Gavoll Hansen Styremedlem
Emil Kristoffer Hansen Andexlinger Styremedlem	Truls Olav Kristoffersen Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
Parkering	82 800	82 800	83 800
IN-lån innkrevd fra eiere 2	19 440	19 400	19 485
Andre inntekter	5 600	0	15 600
Sum	**107 840**	**102 200**	**118 885**

*IN lån innkrevd fra eiere består av akonto avdrag, renter og avregninger for 2024
*Andre inntekter gjelder viderefakturering av etablering EL-billader

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	**Budsjett 2024**	**Regnskap 2023**
lønn Til Ansatte	74 275	0	69 631
Overtid 50%	0	0	379
Feriepenger	10 620	12 000	9 389
Faste Lønninger	0	80 500	0
Forsikringer	0	204	0
Ulykkesforsikring	0	313	0
Motpost Fordel Fri Bil	0	-313	0
Motkonto Forsikringer	0	-204	0
Arbeidsgiveravgift	23 163	23 710	22 561
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	0	1 738	1 254
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	1 309	0	0
Andre sosiale kostnader	405	0	0
Sum	**109 772**	**117 948**	**103 214**

Sameiet har en vaktmester som får utbetalt lønn, iht avtale arbeider vaktmester ca 7 timer i uken, som tilsvarer ca 17,5% av et helt årsverk. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt..

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	634 249	450 000	388 568
Vedlikehold utearealer	0	2 500	428
Vedlikehold bygning innv.	0	2 500	0
Vedlikehold og drift heis	271 935	250 000	66 051
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	16 573	5 000	477
Vedlikehold porter	0	10 000	0
Vedlikehold VVS	79 574	40 000	71 236
Egenandel forsikring	10 000	40 000	30 000
Vedlikehold elektro	7 608	20 000	9 500
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 500	0
Vedlikehold garasjeanlegg	15 245	20 000	1 445
Vedl.hold ventilasjon	33 686	30 000	91 386
Vedlikehold	0	25 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	83 026	0	36 104
Sum	**1 151 896**	**896 500**	**695 195**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	155 784	200 000	155 501
Utskifting av matter og mopper	7 313	8 000	6 500
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 823	1 000	3 760
Driftsmaterialer	380	0	0
Dugnad	3 317	2 000	1 507
Hjemmeside/internett	1 569	2 000	1 544
Porto	0	1 500	1 446
Sum	**171 186**	**214 500**	**170 258**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 500	14 000	18 000
Forretningsførsel	91 076	91 056	86 720
Andel systemkostnader	850	0	0
Beboerportal	2 744	0	2 614
Konsulenttjenester	0	0	4 075
Sum	**104 170**	**105 056**	**111 409**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 600	2 000	3 900
Styre- og årsmøter	500	700	630
Bankomkostninger	5 818	3 000	3 421
Diverse kostnader	7 646	10 000	8 689
Øreavrunding	-1	0	12
Sum	**18 563**	**15 700**	**16 652**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	115	0	0
Bankrenter	673	0	18
Andre finansinntekter	28 971	0	25 024
Sum	**29 759**	**0**	**25 042**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter 2*	6 994	7 000	6 905
Sum	**6 994**	**7 000**	**6 905**

*Gjelder renter på IN- lånet som det kun er en seksjon igjen på.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44800	176 579	345 845
BN 9235 24 47732	2 901	2 865
9666 01 48075 skatt	8 036	8 036
Sum	**187 516**	**356 746**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	475 963	479 286
Årets resultat	-128 938	96 880
Fordring IN-lån	0	-100 204
Egenkapital 31.12.	**347 025**	**475 963**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB 1213.50.63183**
Formål:	Refinansiert gammelt lån
Lånetype	Annuitetslån
Opptaksår	2017
Renter (nom.) pr. 31.12.24	7,45 %
Beregnet innfridd	21.08.2029
Opprinnelig lånebeløp	400 000
Lånesaldo 01.01.	89 209
Avdrag innbetalt i år	-12 468
Lånesaldo 31.12.	**76 741**

Sum langsiktig gjeld	76 741
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 1213.50.63183, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
akonto strøm EL-bil*	1 500	1 250
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	1 498	579
Skyldig feriepenger	10 621	4 517
Avsetninger Og Forpliktelser	0	22 569
Sum	**13 619**	**28 915**

*Akonto strøm EL-bil gjelder akontobeløp som er innkrevd fra de som betaler akonto for strøm tilknyttet sin EL-billader i garasjen.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**565 172**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-128 938
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	-12 468
C. Disponible midler 31.12	**423 766**
Årets endring i disponible midler	-141 406
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	467 907
- Kortsiktig gjeld	44 141
= Disponible midler 31.12	**423 766**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Kurveien 9-11

Oslo, 20. mars 2025

14673 12110

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Kurveien 9-11' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 128.938. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. mars 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Kurveien 9-11 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 846 816	2 437 960
Andre inntekter	102 240	107 840
Sum driftsinntekter	**2 949 056**	**2 545 800**
Styrehonorar	100 000	90 000
Andre personalkostnader	122 448	109 772
Kommunale avgifter	556 500	494 557
Vedlikehold	953 500	1 151 896
Kollektiv avtale TV/bredbånd	278 000	264 829
Driftskostnader	218 400	171 186
Honorarer	365 700	104 170
Forsikring	302 841	292 530
Andre kostnader	21 100	18 563
Sum driftskostnader	**2 918 489**	**2 697 503**
Driftsresultat	**30 567**	**-151 703**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	29 759
Finanskostnader	7 000	6 994
Netto finansresultat	**-7 000**	**22 765**
Årets resultat	**23 567**	**-128 938**

Sak 5 – valg

Styreleder Marit Haugen er den eneste som ikke er på valg i sittende styre.

Følgende kandidater foreslås:

Styremedlem: Emil K. H. Andexlinger	Foreslås at velges for 2 år i årsmøte 2025
Styremedlem: Krister Smeholen	Foreslås at velges for 2 år i årsmøte 2025
Styremedlem: Wenche Gavoll Hansen	Foreslås at velges for 2 år i årsmøte 2025
Styremedlem: Truls Kristoffersen	Foreslås at velges for 1 år i årsmøte 2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET KURVEIEN 9-11

23. januar 2025, kl. 18.00 i kantinen i Hareveien 10

Konstituering
Valg av møteleder og referent
Registrering av møtedeltagere og godkjenning av fullmakter
Godkjenning av innkalling og saksliste
Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Saker
1. **Informasjon om terrassenes tilstand.**
2. **Gjennomgåelse av rapporten fra OBOS Prosjekt om anbefalte tiltak.**

Følgende sak skal stemmes over under sak 1:
Finansiering av kostnader til utbedring av terrasser.

A. **Sameiet tar opp et lån på 3 mill. kroner som brukes til rehabilitering av de mest problematiske terrassene, 10-14 stk.**

Rente ca. 7,5 %, nedbetaling over 10 år, vil utgjøre en årlig kostnad for avdrag og renter på ca. 450 000 kr.

Tilleggsinformasjon – til møtet (forklaring til vedtak A; banklån):
1) Vi kan ta opp et lån, på f.eks. 3 mill. kr som nedbetales over 10 år over felleskostnader (via husleien). Sameier får dårligere rentebetingelser enn borettslag, ca. 7,5 %. Renter og avdrag utgjør ca. 430 000 kr per år.

2) Vi tar opp et lån på 3 mill. kr som fordeles etter sameierbrøk, så hver leilighet hefter for sin del av lånet. Forretningsfører administrerer lånet. Beboer kan innfri sitt lån hvis ønskelig. Administrasjon av lånet har ekstra kostnad.

B. **Seksjonseiere med terrasse som må rehabiliteres, må regne med en kapitalinnkreving på ca. 250 000 kr.**

Den enkelte seksjonseier kan få lån til bedre rentebetingelser enn sameiet får. Mange har allerede utbedret sin terrasse, og dermed spart sameiet for flere hundre tusen kroner.

Tilleggsinformasjon – til møtet (forklaring til vedtak B; kapitalinnkreving):

1) Hvis årsmøtet kommer til enighet om tidligere praksis (vedtak fra 2018), kan vi fortsette med at de som må rehabilitere sin terrasse betaler det meste av utbedringen. Ikke helt juridisk korrekt fordi fellesområder/uteområder er sameiets ansvar, og skal finansieres etter sameierbrøk.

2) En mer juridisk korrekt løsning er at styret kan beregne hva hver enkelt må betale etter sameierbrøk, størrelse ca. 100-150 000 kr. Dette beløpet må brukes til å tilbakebetale alle som allerede har utbedret sin terrasse for egen regning + rehabilitere de terrassene som styret mener haster.

Oslo 5. januar 2025
for Styret i Sameiet Kurveien 9-11

Marit Haugen
Styreleder

Vedlagt: Fullmaktskjema

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kurveien 9-11
Tid: 23.01.2025 – kl. 18.00
Sted: Kantinen, Hareveien 10, 0491 Oslo

Konstituering

- 36 seksjoner var representert, hvorav 7 seksjoner med fullmakt.
- Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marit Haugen ble valgt som møteleder og Trude Sundby som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Espen Johnsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet:

1. Informasjon om terrassenes tilstand.
2. Gjennomgåelse av rapporten fra OBOS Prosjekt om anbefalte tiltak.

Styret hadde sendt ut innkalling til ekstraordinært styremøte med forslag til vedtak under sak 1:

A. Sameiet tar opp et lån på 3 mill. kroner som brukes til rehabilitering av de mest problematiske terrassene, 10-14 stk.

B. Seksjonseiere med terrasse som må rehabiliteres, må regne med en kapitalinnkreving på ca. 250 000 kr.

Styreleder Marit Haugen åpnet møtet, og informerte om at hensikten med møtet var å informere om at styret mener det haster med rehabilitering av en del terrasser, og presentere alternativer til hvordan denne rehabiliteringen kan finansieres.

Det ble orientert om styrevedtaket fra 2018, og at 11 seksjonseiere har utbedret sin terrasse for egen regning etter dette.

Så ble terrassenes tilstand diskutert, og det ble opplyst om at kvaliteten på påstøp har vist seg å være veldig forskjellig. Det ble vist bilder av mulige svake punkter, og det ble referert til OBOS-Prosjekt sin sluttrapport som har skissert 3 alternativer for rehabilitering, avhengig av hva som avdekkes underveis.

Styreleder presenterte forslag til finansiell løsning for at sameiet skal ha økonomi til å gjennomføre en slik rehabilitering ved banklån, alternativt kapitalinnkreving:

Banklån

1. Sameiet tar opp et lån på 3 mill. kroner.
   Dvs. at vi har et felleslån, og betaler renter og avdrag via felleskostnader,
   ca. 450 000 kr pr år i 10 år.
2. Sameiet tar opp et lån på 3 mill. kroner.
   Lånet kan fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk, slik at hver leilighet hefter for sin del av lånet. Forretningsfører administrerer lånet. Seksjonseier kan innfri lånet hvis ønskelig.

Administrasjon av et slikt IN-lån vil koste 21 000 kr for etablering + 12 500 kr i årlig administrasjonsgebyr. Innfrielsegebyr 2600 kr.

Kapitalinnkreving

1. Hvis årsmøtet er enig, kan vi fortsette med tidligere praksis, slik at de som må rehabilitere sin terrasse, betaler det meste av utbedringen.
   Ikke helt riktig juridisk korrekt, da uteområder/fellesområder er styrets ansvar og utgifter skal fordeles på alle.
2. Innhenting av et beløp fra alle 41 seksjonseiere fordelt etter sameiebrøk = ca. 100-150 000 kr.
   Beløpet skal dekke tilbakebetaling til de som har rehabilitert sin terrasse, så alle står likt. Det blir å gi og ta, men er mest korrekt juridisk.

Årsmøtet ønsket at for videre arbeid med terrassene, må styret innhente kompetanse fra fagfolk for å registrere hvilke terrasser det haster å gjøre noe med, og lage en oversikt. Deretter må det gjennomføres en anbudsrunde for valg av leverandør.

Det er også viktig å få avklart om seksjonseierne selv skal bekoste «belegget» på terrassen, noe som ble gjort ved forrige rehabilitering. Hagestuene og hvem som har ansvar for dem, må også komme klart frem i vedtektene.

Styret innså at årsmøtet ikke var klare for å ta noen endelig avgjørelse, så avstemning ble ikke gjennomført.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19.15.

Oslo 23. januar 2025

Marit Haugen
møteleder

Espen Johnsen
seksjonseier leil. 402

Innkalling til ordinært årsmøte 2024
Sameiet Kurveien 9-11



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Kurveien 9-11

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Kurveien 9-11 gir herved:

……..……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 15.04.2024.

....., den ...../ 2024

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kurveien 9-11

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 15.04.2024 – KL 18:00
Sted: Kantinen, Hareveien 10, 0491 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkommet forslag – Ønske om at alle med garasjeplass i garasjeanlegg får lik tilgang til vedlikeholds-lading av bilens startbatteri
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Etter årsmøtet vil det avholdes et beboermøte. Her vil styret blant annet orientere om situasjonen rundt terrassene – se eget vedlegg fra styret.

Oslo, 05.04.2024
på vegne av styret i Sameiet Kurveien 9-11

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024
- Saksvedlegg til sak 4
- Informasjon om terrasser til diskusjon etter årsmøtet

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marit Haugen	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Trude Sundby	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Wenche-Cathrin Gavoll-Hansen	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Per Didrik Løveid	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Emil A. Andexlinger	valgt i 2023 for 2 år

Valgkomite: Elisabeth Haug og Jon Andreas Hasle

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av
Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson er Rune Dybvik.
Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Kurveien 9-11 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971286504 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet har deltidsansatt vaktmester (7 t/uke).

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer **71369978.**
Den enkelte sameier må tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygningsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom

utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. I garasjen er det montert et brannalarmanlegg med tilknytning til Oslo brann- og redningsetat.

3. EIERSKIFTER

Det har vært fem eierskifter i 2023

Seksjon	Selger	Kjøper	Overtagelse
403	Aase Marie Skråvang	Merete Walby	01.09.2023
302	Oddvar Hansen Inger Johanne Hanssen	Inger Hilde Zahl	01.09.2023
705	Svanhild Solløs	Gunhild Skrivervik	01.10.2023
402	Berit Skeppstedt's bo	Espen Johnsen Gro Stefferud	01.12.2023
103	Merete Walby	Ruth Helen Karlsen	01.12.2023

4. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 9 styremøter i 2023 og en del mailkontakt mellom styremøtene.
Det er sendt ut 5 Beboerbrev i løpet av året, med informasjon fra styret.

Ordinært Årsmøte ble avholdt 18.04.2023 i kantinen i Hareveien 10.
Styrets årsrapport, regnskap og budsjettforslag ble gjennomgått.
Protokoll fra Årsmøtet ble sendt ut til alle seksjonseiere.

Husleie

På grunn av sterk økning i strømutgifter, kommunale utgifter og økende behov for vedlikehold, ble husleien satt opp med 15 % fra 01.04.2023.
På årsmøtet ble husleien økt med ytterligere 10 % fra 01.07.2023.

Graving i Kurveien

Oslo Kommune skal skifte ut gamle rør for vann og avløp på hele Kjelsås/Grefsen. Det har medført støy fra sprengning og graving i Kurveien i hele år. De begynte i januar og ble nesten ferdig i desember, men asfaltering mangler. Mulige sprengningsskader vi har observert viser seg å ikke skyldes sprengningene likevel.

Dugnad

Pga graving i Kurveien med mye støy og støv ble det ikke holdt vanlig dugnad i 2023. Men mye godt arbeid ble gjort likevel av frivillige.

- Vasking av lampekupler og gelendere
- Vasking i heis
- Stell av bed mot fortau
- Utbedret kant på bed i 9. etg.
- Pusset og malt ca. halvparten av glassoverbygg ved heisen i 6. etg.

Styret takker alle for innsatsen!

Vedlikeholdsarbeid
Terrasseslukene: er fortsatt et stort problem. I år har vi hatt tette sluk med behov for høytrykks-spyling 7 ganger. (NORVA24 Gravco)
Ved ett tilfelle ble rør i bærevegg perforert med påfølgende lekkasje.
Hva gjør vi med problemet?
Se vedlagte informasjon fra styret

Glassoverbygg i 6. etg: Ved oppussing så vi at det var behov for en del utbedringer for å hindre at vann renner ned i trappeløpene. Det ble derfor skiftet en del glassflater i tak, noen nye takrenner og nye beslag rundt pleksiglassene. Overbygget i nr. 11 ble utvidet med ca. en halv meter.

Ventilasjonsvifte: Hovedvifta som er plassert i garasjen ved inngang til nr. 11 måtte byttes. Ny vifte på plass i mars 2023.

TV og Internett: Ny avtale med Telia, Kollektiv Flex Premium 50, som inneholder TV-tilbud som før, men i tillegg 50 mbps bredbånd. Ønsker man høyere hastighet på bredbånd, må det bestilles i tillegg.

Heis: Etter en del misnøye med ORONA heisfirma, har vi byttet til KONE AS som tok over 01.07.2023.

Feiing av piper: Etter klage fra beboer om røyk fra piper, bestilte vi ettersyn fra Oslo Brann- og redningsetat. Siste kontroll av piper var i 2014. OBRE kom 23.10.2023 og sjekket de fleste piper og ildsteder. Ingen piper måtte feies.

Forsikringssaker (Gjensidige 71369978, ...)

(..., 40) Lekkasje fra tak over 9. etg. og inn i stue i leil. 906.
Utbedret av Hesselberg Tak i 2023.

(..., 41) Lekkasje i leil. 202 i vindu/vegg mot terrasse. Utbedret (2023) med skjøting av membran og nye beslag på terrassen over, samt på fire terrasser som ble rehabilitert i 2021. Reklamasjon Murpartner'n.

(..., 42) Ny lekkasje i 2. etg. (leil. 206) over gjestegarasjen hvor de nå mener årsaken er kondens. Dette dekkes ikke av forsikring, men styret betviler rapporten fra Frøiland Bygg Skade.

(..., 43) Knust glass i to glassfronter på terrasse i leil. 101 og 105.
Begge hendelsene skyldes biler som har rygget inn i glassrekkverket.
Forsikringssaker som dekkes av bileieres forsikring.

(..., 44) Ny lekkasje i stuetak/vegg i leil. 206 pga perforert rør i bærevegg.
Skaden skyldes oppstaking av tett avløpsrør fra leil 406 og 506. Gravco ansvarlig for skaden som dekkes av deres forsikring.

(..., 45) Lekkasje i leil. 805, fukt i vegg. Skyldes sannsynligvis en utetthet i membran terrasse i leiligheten over. Utbedres til våren

Sprekk i en vindusrute i stue 904. Reklamasjon.

Heisen
Etter en del problemer og misnøye med ORONA som servicepartner, ble avtalen sagt opp fra 01.07.2023. KONE AS er vår nye servicepartner på heis. Det ble planlagt en del utbedringer på slutten av året, men dette ble ikke utført før i begynnelsen av januar 2024.

El-bil ladere
Det er nå installert 17 ladere for el-biler i garasjen.
Retningslinjer for installering av ladere gis til hver installatør.

Hjemmeside for sameiet
Hjemmeside for sameiet etablert: https://kurveien9og11.no

Vaktmester
Tor Gunnar Carolin sluttet hos oss 30.05.2023.
Ny vaktmester, Rolf Olsen, ansatt fra 01.06.2023.

Tiltaksliste
Tiltaksliste over ønsket vedlikehold:

1. Skifte av låssystem på fellesområder.
2. Renovere glassoverbygget i 6. etasje i nr. 9. Påbegynt i 2023.
3. Skifte ytterdørene i 7.-9. etasje.
4. Finne pen og varig løsning for kantene langs gressplenene ved nr. 9 og 11.
5. Skrape og male trapper og repos-beslag, skrape rust 7.-9. etg. (grå felt).
6. Betongheller i inngangspartiene. Det bør renses under hellene og legges nye isoporklosser.
   Dette må ses i sammenheng med fuktgjennomslag til garasjen i nr. 11.
   Mulig vi må grave opp gressplen for å legge ny membran.
7. Vannansamling mellom papp og membran på tak i nr. 11. Utbedret 2023
8. Glassrekkverk bør justeres. Lumon anslår dette arbeidet til 15-20 000 kr.
9. Skravlebenk til fellesterrassen i 6. etg. Innkjøpt i 2023.
10. Heisen må oppgraderes med bytte av ledeskiver og bevegelige deler på alle dører (200-300 000 kr). Noe er byttet i 2023, men mer gjenstår.
11. Utbedre lekkasje fra øverste tak over leilighet 906. Utbedret i 2023.
12. Åpne avløpsrør i kulverten legges i rør for å hindre vanninntrengning i garasjen.
13. Nye el-tavler.
14. Male og feste postkasser.
15. Fjerne busker og jord langs plattingen i 6. etg.
16. Rensing av ventilasjonsanlegg. (Sist 2017)

I 2024 planlegger styret bl.a. å få gjort noe med punktene 2, 14 og 15.

TILLEGG:
For kontinuitetens skyld og som informasjon til nye sameiere, tar vi med litt historikk om utført vedlikehold de siste år.

- Heisen, hovedsaklig motor og elektronikk, ble byttet ut i 2014.
  Mekaniske deler som ledeskiver, skinner og hjul på dører må tas etter hvert.
- Teglsteinsveggen ved inngangen til leil. 705, 706, 805, 806 og 905, 906 ble revet og bygget opp igjen i 2015. Dette medførte både lekkasjer og mye

ekstra reklamasjonsarbeid, derfor har vi bestemt oss for å ikke rive flere vegger, men heller spekke de fugene som er løse.

- Teglsteinsveggene i 6.-9. etg. som ikke ble tatt sist, ble spekket i 2020.
- Alle ventilasjonskanaler ble renset i 2017. Dette skal gjøres hvert femte år (2022). Konferert med GK Inneklima som mente det kunne utsettes et par år. Mulig dette må prioriteres i 2024 da noen har meldt om dårlig effekt.
- Det ble lagt til rette for lading av el-biler i garasjen i 2018. Tilkobling må betales av seksjonseier. (Pr 31.12.2023 har 17 beboere installert El-bil-lader)
- Vedtak fra juni 2018 om at de som velger full rehabilitering av terrasse, med fjerning av støp og rustne beslag, kan få støtte til dette på inntil 30 000 kr. Dette tilbudet gjelder i 5 år, dvs. til des 2023.
- Brannvarslingsanlegg ble montert i garasje og gjestegarasje i 2020.
- Ny mottager og nye håndsendere for åpning av garasjeport i 2022.
- Nye LED lysarmaturer i garasjen 2022.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Varen felleskostnader ble økt med 10 % fra 01.03.2024.
Dette er hensyntatt i budsjettet. Budsjett for 2024 følger vedlagt.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Oslo,

Styret i Sameiet Kurveien 9-11

Trude Sundby Styremedlem	Marit Haugen Styreleder	Wenche-Cathrin Gavoll-Hansen Styremedlem

Emil A. H. Andexlinger Styremedlem	Per Didrik Løveid Styremedlem

Resultatregnskap

Sameiet Kurveien 9-11

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 081 178	1 978 818	1 738 050
Andre inntekter	2	118 885	82 800	89 159
Sum driftsinntekter		**2 200 063**	**2 061 618**	**1 827 209**
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Andre personalkostnader	3	103 214	117 948	105 603
Kommunale avgifter		416 027	404 585	351 275
Vedlikehold	4	695 195	937 000	912 748
Kollektiv avtale TV/bredbånd		252 478	242 260	177 902
Driftskostnader	5	170 258	210 000	212 758
Honorarer	6	111 409	103 414	98 404
Forsikring		266 087	262 000	225 369
Andre kostnader	7	16 652	22 000	17 610
Sum driftskostnader		**2 121 320**	**2 389 207**	**2 191 670**
Driftsresultat		**78 743**	**-327 589**	**-364 461**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	25 042	1	26 563
Finanskostnader	9	6 905	0	0
Netto finansresultat		**18 137**	**1**	**26 563**
Årets resultat		**96 880**	**-327 588**	**-337 898**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	13	96 880	0	-337 898
Sum overføringer		**96 880**	**0**	**-337 898**

Balanse

Sameiet Kurveien 9-11

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 392	0
Forskuddsbet. kostnader		267 349	244 717
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	0	100 204
Andre fordringer	11	0	273
Bankinnskudd mv.	12	356 745	346 779
Sum omløpsmidler		**629 486**	**691 972**
Sum eiendeler		**629 486**	**691 972**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	13	475 963	479 286
Sum egenkapital		**475 963**	**479 286**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	89 209	101 254
Sum langsiktig gjeld		**89 209**	**101 254**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		15 386	30 959
Leverandørgjeld		280	44 081
Påløpte kostnader		19 734	23 773
Annen kortsiktig gjeld	15	28 915	12 619
Sum kortsiktig gjeld		**64 314**	**111 432**
Sum gjeld		**153 524**	**212 686**
Sum egenkapital og gjeld		**629 486**	**691 972**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Sameiet Kurveien 9-11

Marit Haugen Styrets leder	Trude Sundby Styremedlem	Wenche Cathrin Gavoll Hansen Styremedlem
Per Didrik Løveid Styremedlem	Emil Kristoffer Hansen Andexlinger Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Prinsippendring
Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen. Se note 10 og 13 for nærmere omtale.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Parkering	83 800	82 800	83 300
IN-lån innkrevd fra eiere 2	19 485	0	0
Andre inntekter	15 600	0	5 859
Sum	**118 885**	**82 800**	**89 159**

*IN lån innkrevd fra eiere består av akonto avdrag, renter og avregninger for 2023
*Andre inntekter gjelder viderefakturering av etablering EL-billader og tilbakebetaling fra forsikringsselskapet vedrørende en regressak.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
lønn Til Ansatte	69 631	0	71 208
Overtid 50%	379	0	0
Feriepenger	9 389	12 000	10 183
Faste Lønninger	0	80 500	0
Forsikringer	0	204	0
Ulykkesforsikring	0	313	328
Motpost Fordel Fri Bil	0	-313	-328
Motkonto Forsikringer	0	-204	0
Arbeidsgiveravgift	22 561	23 710	22 777
Arb.giv.avg. avs.	1 254	1 738	1 436
Sum	**103 214**	**117 948**	**105 603**

Sameiet har en vaktmester som får utbetalt lønn, iht avtale arbeider vaktmester ca 7 timer i uken, som tilsvarer ca 17,5% av et helt årsverk. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	388 568	400 000	495 054
Vedlikehold utearealer	428	5 000	747
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	66 051	300 000	176 482
Vedl. nøkler, låser, skilt	477	10 000	5 044
Vedlikehold porter	0	35 000	1 358
Vedlikehold VVS	71 236	30 000	45 776
Egenandel forsikring	30 000	40 000	12 000
Vedlikehold elektro	9 500	60 000	57 581
Lyspærer, lysrør etc.	0	2 000	1 238
Vedlikehold garasjeanlegg	1 445	0	41 534
Vedl.hold ventilasjon	91 386	30 000	38 511
Vedlikehold	0	20 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	36 104	0	37 425
Sum	**695 195**	**937 000**	**912 748**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	155 501	200 000	203 422
Utskifting av matter og	6 500	6 000	6 047
Snebrøyting, strøing, m.m.	3 760	2 000	1 995
Dugnad	1 507	0	0
Hjemmeside/internett	1 544	0	1 252
Porto	1 446	2 000	0
Km.godtgjørelse	0	0	42
Sum	**170 258**	**210 000**	**212 758**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	18 000	13 500	13 000
Forretningsførsel	86 720	87 454	81 656
Ekstra forretningsførsel	0	0	1 288
Beboerportal	2 614	2 460	2 460
Konsulenttjenester	4 075	0	0
Sum	**111 409**	**103 414**	**98 404**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	3 900	3 000	3 650
Styre- og årsmøter	630	1 000	500
Bankomkostninger	3 421	4 000	4 922
Diverse kostnader	8 689	14 000	8 544
Øreavrunding	12	0	-6
Sum	**16 652**	**22 000**	**17 610**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankrenter	18	0	2
Andre finansinntekter	25 024	1	26 561
Sum	**25 042**	**1**	**26 563**

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Gjeldsrenter 2	6 905	0	0
Sum	**6 905**	**0**	**0**

*Grunnet prinsippendring for IN-lån vil renter tilknyttet IN-lånet også føres i resultatet.

Note 10 Lån ikke innfridd fra seksjonseiere

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rentekostnader lån	0	0
Rentekostnader lån DNB	0	5 290
Lån 1 ikke innfridd	0	94 914
Sum	**0**	**100 204**

Frem til 31.12.2022 ble lånet med administrativ IN-ordning, ført i balansen.
Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet. Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Det er kun en seksjon igjen på felleslånet. Se også note 13 Egenkapital.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	0	273
Sum	**0**	**273**

Note 12 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44800	345 845	335 891
BN 9235 24 47732	2 865	2 852
Dnb sk 5003 05 25989	0	8 036
9666 01 48075 skatt	8 036	0
Sum	**356 745**	**346 779**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2023		*Regnskap 2022*
Egenkapital 01.01	*479 286*		*817 184*
Årets resultat	*96 880*		*-337 898*
Fordring IN-lån	*-100 204*		*-*
Egenkapital pr 31.12.23	***475 963***	**-**	***479 286***

Grunnet prinsippendringen (se note 10) er fordringen på seksjonen som er igjen på lånet ført mot egenkapitalen.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Styret sørger for at innbetalinger fra seksjonseierne dekker sameiets løpende kostnader og forpliktelser, og det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**
Lånenummer:	**1213.50.63183**
Lånetype	Annuitet
Opptaksår (refinansiering av tidligere lån i Fornebubanken)	2017
Rentesats (nom.) pr 31.12.23	7,45 %
Beregnet innfridd	30.10.2029
Opprinnelig lånebeløp:	400 000
Lånesaldo 01.01. :	101 254
Ordinære avdrag i 2023	-12 045
Ekstraordinær innbetalinger i 2023	0
Lånesaldo 31.12.23	**89 209**
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	14 935

For dette lånet har sameiet vedtatt en administrativ ordning for innfrielse av andel fellesgjeld. Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av sameiet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje en gang årlig, pr 30.06. Frist for å gi melding om dette er 1.mai. Ved innfrielse påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører på kr 1 500.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023		***Regnskap 2022***
Akonto strøm EL-bil	*1 250*		*1 000*
Gebyrer EBF	*-*		*1*
På. arb.giv.avg. avs feriep.	*579*		*1 436*
Skyldig feriepenger	*4 517*		*10 183*
Avsetninger og forpliktelser	*22 569*		*-*
Sum	***28 915***	**-**	***12 619***

*Akonto strøm EL-bil gjelder akontobeløp som er innkrevd fra de som betaler akonto for strøm tilknyttet sin EL-billader i garasjen.

Note 16 Disponible midler

		Regnskap 2023
Bankbeholdning 31.12.23		356 745
Kortisiktige fordringer		272 741
Kortsiktig gjeld	-	64 314
Arbeidskapital 31.12.23		**565 172**
Budsjettert resultatet 2024		23 996
Stipulerte avdrag 2024	-	12 400
Beregnet arbeidskapital 31.12.24		**576 768**

*Likviditetsoversikten hensyntar ikke eventuelle balanseposter per 31.12.23

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Kurveien 9-11

Oslo, 27. mars 2024

14311 12110

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Kurveien 9-11' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 96.880. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskaps-skikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

DnB 7076.13.55234 Telefon + 47 22 49 26 71 Mobil + 47 95 24 99 05
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com www.larsharald-brinchmann.no

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Kurveien 9-11 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 437 960	2 081 178
Felleskostnader		**2 437 960**	**2 081 178**
3635	Parkering	82 800	83 800
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 2	19 400	19 485
3900	Andre inntekter	0	15 600
Andre inntekter		**102 200**	**118 885**
Sum driftsinntekter		**2 540 160**	**2 200 063**
5330	Styrehonorar	90 000	90 000
Styrehonorar		**90 000**	**90 000**
5000	lønn Til Ansatte	0	69 631
5005	Overtid 50%	0	379
5090	Feriepenger	12 000	9 389
5100	Faste Lønninger	80 500	0
5250	Forsikringer	204	0
5252	Ulykkesforsikring	313	0
5290	Motpost Fordel Fri Bil	-313	0
5295	Motkonto Forsikringer	-204	0
5400	Arbeidsgiveravgift	23 710	22 561
5401	Arb.giv.avg. avs. feriepenger	1 738	1 254
Andre personalkostnader		**117 948**	**103 214**
6320	Kommunale avgifter	499 232	416 027
Kommunale avgifter		**499 232**	**416 027**
6600	Vedlikehold bygning utv.	450 000	388 568
6605	Vedlikehold utearealer	2 500	428
6610	Vedlikehold bygning innv.	2 500	0
6612	Vedlikehold og drift heis	250 000	66 051
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	477
6617	Vedlikehold porter	10 000	0
6620	Vedlikehold VVS	40 000	71 236
6621	Egenandel forsikring	40 000	30 000
6625	Vedlikehold elektro	20 000	9 500
6626	Lyspærer, lysrør etc.	1 500	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	1 445
6640	Vedl.hold ventilasjon	30 000	91 386
6641	Vedlikehold brannvarslingsanlegg	25 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	36 104
Vedlikehold		**896 500**	**695 195**
7690	Kabel-TV	260 000	252 478
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**260 000**	**252 478**

Budsjett Sameiet Kurveien 9-11 for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6340	Strøm fellesanlegg	200 000	155 501
6361	Utskifting av matter og mopper	8 000	6 500
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	3 760
6791	Dugnad	2 000	1 507
6910	Hjemmeside/internett	2 000	1 544
6940	Porto	1 500	1 446
Driftskostnader		**214 500**	**170 258**
6700	Revisjon	14 000	18 000
6710	Forretningsførsel	91 056	86 720
6715	Beboerportal	0	2 614
6750	Konsulenttjenester	0	4 075
Honorarer		**105 056**	**111 409**
7500	Forsikringspremie	310 228	266 087
Forsikring		**310 228**	**266 087**
7400	Kontingenter	2 000	3 900
7700	Styre- og årsmøter	700	630
7770	Bankomkostninger	3 000	3 421
7790	Diverse kostnader	10 000	8 689
7797	Øreavrunding	0	12
Andre kostnader		**15 700**	**16 652**
Sum driftskostnader		**2 509 164**	**2 121 320**
Driftsresultat		**30 996**	**78 743**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	18
8070	Andre finansinntekter	0	25 024
Finansinntekter		**0**	**25 042**
8152	Gjeldsrenter 2	7 000	6 905
Finanskostnader		**7 000**	**6 905**
Netto finansresultat		**-7 000**	**18 137**
Årets resultat		**23 996**	**96 880**

SAK 4: **Ønske om at alle med garasje plass i garasje anlegg får lik tilgang til vedlikeholds-lading av bilens startbatterier.**

Forslagsstiller: Aage Kalsæg

Bakgrunn for sak:
Torunn og Lars Kalsæg har de to innerste plasser til venstre i garasje anlegget. Nærmeste stikkontakt er kontakten ved oppgang til leilighetene i nr 9.

Siden far ikke bruker bilen like mye som før (han fyller 99 år i mai) har det blitt behov for ladning av bilens start batteri. Dette har vi løst ved å bruke nærmest kontakt ved å legge en skjøteledning bundet til rørene i taket. Dette for at ledningen ikke skal være til hinder for andre leietagere.

Det er nå blitt nektet av styret å bruke skjøteledning til ladning av startbatteri, pga. brannfaren.

Jeg forstår at om man ønsker lademulighet for elektriske kjøretøy eller har behov for mer lys på sin parkeringsplass må dette kostes av den enkelte leietager.
Det er urimelig at det ikke er jevnt fordelt med kontakter i garasjeanlegget, og at man samtidig nektes å bruke skjøteledning av styret.

Forslagsstiller sitt til vedtak:

1. At det tillates å bruke skjøteledning til nærmeste kontakt, for kortere vedlikeholds ladning av startbatterier.
   a. Skjøteledningen må legges forsvarlig og ikke være til hinder for andre brukere av garasjeanlegget, eller krysse kjørebanen.

2. Alternativt må det installeres flere kontakter i garasje anlegget slik at alle har lik tilgang til disse, betalt av sameierne.

Styrets innstilling til forslagene er som følger:

Forslag 1: *Det er ikke ønskelig med skjøteledninger i garasjen over lengre tid, pga potensiell brannfare.*

Forslag 2: *Styret ser ikke behov for at alle skal ha tilgang til stikkontakter for annet enn støvsuging og enkle reparasjoner. Behovet for å lade startbatterier er ikke så stort at styret ser det som en viktig oppgave å legge til rette for dette.*

Styret tillater heller at beboer selv bekoster montering av ekstra kontakt, da dette har vært praksis tidligere. Dette går på sameiets fellesstrøm, så flere stikkontakter vil kunne bidra til å øke bruken av fellesstrøm, noe som heller ikke er ønskelig. (Eks lading av el-sykkel batterier, verktøy o.l.)

Til diskusjon i beboermøte 2024
Terrasseblokken i Kurveien 9-11 stod ferdig høsten 1987 og er allerede 37 år gammel.

Yttertak og terrasser ble totalrenovert i 2008-2009. Bl.a. ble det skiftet til glassfronter på terrassene og alle terrasser fikk ny membran og påstøp over membranen.
Så var det opp til hver seksjonseier hva slags «topping» man ville ha, fliser eller tregulv.

Kort tid etter renoveringen ble det reklamert overfor Moderne Bygg angående kalkholdig «svetting» i fuger, og fuger og fliser som løsnet. Etter hvert kom det også rust på beslag og sand- og kalkholdig væske tettet til avløpsrør på terrassene.

Klagene førte til at mange av terrassene fikk fjernet fliser og det ble lagt fliser på nytt, men de samme problemene oppsto. Dette ble til og med gjort flere ganger på enkelte terrasser.
Det viste seg etter hvert at feilen sannsynligvis lå i støpen , evt i støp og flislim, men reklamasjon på dette førte aldri frem og ble etter hvert foreldet.

Tette avløpsrør har blitt et stort problem og ført til behov for staking/høytrykksspyling flere ganger i året. Rørene har for liten dimensjon og er plassert inne i bærevegger, noe som gjør det veldig vanskelig å utbedre når noe går galt.

Dette var bakgrunnen for styrevedtaket i 2018 som skulle inspirere til at hver seksjonseier tok tak i problemet selv, ved å få dekket noe av kostnadene.

På styremøtet 23. september 2018 ble følgende vedtatt:

1. *Tilbud om å dekke inntil 20 000 kr for å fjerne påstøp og inntil 10 000 kr til blikkenslagerarbeid på terrassen skal gjelde i fem år fra 01.01.2019.*
2. *I samme tidsperiode dekker sameiet utgifter til å åpne tette terrassesluk. Etter 01.01.2024 må den enkelte seksjonseier dekke slike utgifter selv.*

Vedtaket er nå avsluttet og styret ønsker en diskusjon om saken.

10 seksjonseiere har til nå benyttet seg av dette og fått refundert 30 000 kr av utgiftene.
8 terrasser er vurdert tilfredsstillende, så 23 terrasser gjenstår med behov for utbedring.

Vi er nødt til å gjøre noe med terrassene for det vil bare bli mer og mer problemer i årene fremover, og dette er i utgangspunktet ytre vedlikehold og sameiets ansvar.

Men i og med at mange allerede har tatt utbedringen på egen kappe og noen av terrassene er i tilfredsstillende stand, ønsker vi en debatt om økonomien i dette. Se oversikt under.

Hva kan gjøres?

Erfaring vi har nå tilsier at fliser, flislim og påstøp bør bort, for avløpsrørene er for trange og har for mange vinkler for at de kan holdes åpne, når det stadig samler seg betongaktig belegg i rørene.

Som dekke over membran finnes det flere alternativer:

1. Det kan legges fliser/heller som står på pidestaller/ben. Vannet renner fritt under hellene.

2. Det kan legges tregulv uten at membranen perforeres. Vannet renner fritt under tregulvet.

3. Etter at fliser, lim og påstøp er fjernet, kan det legges ny membran og støpes på nytt med fall mot fremsiden. Når påstøpen er helt tørr, legges et lag med sterk «mikrosement». Det vil gi en jevn overflate, men inneholder noe sand så det ikke blir glatt.

Fordelen med denne løsningen er at man legger om fallet på terrassene, så vann renner mot frontsiden og ned i en utvendig «takrenne». Derfra må vann ledes videre i rør ned i bakken til offentlige avløp.

Et tilleggsproblem er at på noen av terrassene lekker det grå, kalkholdig væske ned til terrasse under. Dette ødelegger markiser og utemøbler hos nabo.
Kan evt få satt opp en «takrenne» som fanger opp dette sølet, men det hjelper jo ikke på sikt.

Forslag til retningslinjer for styret:

Alternativ 1:
Styret ønsker å videreføre styrets beslutning tatt i styremøte 23. september 2018 om at sameiet dekker noe av kostnadene til fjerning av påstøp og blikkenslagerarbeid ved rehabilitering.
Styret foreslår at vedtaket står, i 5 nye år, og at beløpsgrensen heves iht konsumprisindeks/økte materialkostnader.
Tilbud om å dekke inntil 40 000 kr for å fjerne påstøp og rehabilitering av terrasser. Tilbudet skal gjelde i fem år fra 01.01.2024-31.12.202

Alternativ 2:
Sameiet tar ansvaret for rehabilitering av de terrassene som vi vet vil gi oss problemer i nærmeste fremtid.
Sameiet bekoster fjerning av fliser, lim og påstøp, legging av ny membran og nye beslag.
Seksjonseier velger og bekoster «topping» selv, enten heller på ben, tregulv eller mikrosement.

Merk: Med dette vedtaket vil det måtte tas opp banklån, øremerket rehabilitering av terrasser. Banklånet betjenes via husleien. I praksis vil det si at de som allerede har rehabilitert sine terrasser også må betale for rehabiliteringen til alle de andre.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Kurveien 9-11
Tid: 15.04.2024 – KL 18:00
Sted: Kantinen, Hareveien 10, 0491 Oslo

Konstituering

- 25 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Maria Ødegaard Kubosch ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 96 880 og en egenkapital på kr 475 963, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 90 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkommet forslag – Ønske om at alle med garasjeplasser i garasjeanlegg får lik tilgang til vedlikeholds-lading av bilens startbatteri**

   Forslagsstiller presenterte saken, styret presenterte sin innstilling til forslagene og spørsmål fra årsmøtet ble besvart. Årsmøtet gikk deretter til votering over forslagene:

   Forslag 1:
   Det tillates å bruke skjøteledning til nærmeste kontakt, for kortere vedlikeholds-lading av startbatterier. Skjøteledningen må legges forsvarlig og ikke være til hinder for andre brukere av garasjeanlegget, eller krysse kjørebanen.

Resultat av avstemming:
11 Stemte for at dette godkjennes,14 stemte i mot. Forslaget falt.

Forslag 2:
Det installeres flere kontakter i garasjeanlegget slik at alle har lik tilgang til disse. Tiltaket betales av sameiet.

Resultat av avstemming:
6 stemte for at dette godkjennes, 19 stemte i mot. Forslaget falt.

5. Budsjett 2024 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 23 996. Felleskostnader ble økt med 10% fra 01.03.2024 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg
Styreleder Marit Haugen var på valg og styremedlem Per Didrik Løveid var på valg. Marit Haugen Stilte til gjenvalg som styreleder for 2 år. Truls Kristoffersen stilte til valg som styremedlem for 1 år.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marit Haugen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Emil K. H Andexlinger	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Truls Kristofferen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Trude Sundby	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Wenche Gavoll Hansen	Valgt for 2 år i 2023

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Oslo 15. april 2024

Rune Dybvik
møteleder

Maria Ødegaard Kubosch
seksjonseier

VEDTEKTER

Vedtekter for Sameiet Kurveien 9-11

Vedtatt på årsmøte 19. april 1999 med endringer vedtatt på senere årsmøter, senest 19. april 2018.

Hvis tvil vedrørende disse vedtektene skulle oppstå, retter en seg etter Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Sameiet
Sameiet eier den faste eiendommen Kurveien 9-11, gnr 75, bnr 656 i Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

Totalt areal: 4.333 m².

Seksjonsinndeling:

Seksj.nr.	Leilighet nr.	Sameiebrøk	Seksj.nr.	Leilighet nr.	Sameiebrøk
1	101	98	22	405	85
2	102	132	23	406	107
3	103	152	24	501	91
4	104	152	25	502	62
5	105	152	26	503	85
6	201	90	27	504	85
7	202	132	28	505	62
8	203	152	29	506	91
9	204	152	30	703	125
10	205	132	31	704	103
11	206	90	32	705	65
12	301	130	33	706	77
13	302	107	34	803	125
14	303	130	35	804	103
15	304	130	36	805	65
16	305	107	37	806	102
17	306	130	38	903	125
18	401	107	39	904	103
19	402	85	40	905	65
20	403	85	41	906	77
21	404	85			

2. Seksjonseiernes disposisjonsrett
Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin bruksenhet ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser meldes til styret.

3. Vedlikeholdsansvar
Seksjonseier: Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut, og for egen regning, den enkelte seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra, seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger i seksjonen til og med seksjonens sikringsboks.

Før det foretas forandringer med vegger, røropplegg o.l. i den enkelte seksjon, skal planene forelegges styret. Styret kan pålegge tiltakshaver å legge fram en redegjørelse fra person med ansvarsrett, om at tiltaket er byggeteknisk forsvarlig.

Sameiet: Ytre vedlikehold av eiendommen, med bygninger, fasader, vinduer, vannrør i vegger og gulv som ansees som en integrert del av bygningen, avløpsrør fra sluk i den enkelte seksjon – også fra terrasser, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører mot trapperom, er sameiets ansvar.

4. Installasjoner

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruks-enheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5. Sameiets panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

7. Sameiets øverste myndighet
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styrets leder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styrets medlemmer og revisor har møterett og rett til å uttale seg.

8. Flertallskrav
Med unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller vedtektenes § 19, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt under lovens § 20, annet ledd, annet punktum.
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9. Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Fellesutgifter og vedlikehold
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning av de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Vedlikehold av garasjeanlegget betales som en månedlig avgift for hver garasjeplass. Vedlikeholdsavgiften avgjøres av sameiet.

11. Innkalling til ordinære årsmøter
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum åtte, maksimum 20 dager. Årsrapport fra styret og revidert regnskap skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes alle sameiere med kjent adresse.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 15. mars.

12. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst eiere av 1/10 av seksjonene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel.

13. Om årsmøtet
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig, som må stille skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre noe annet fremgår.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en seksjonseier.

Det ordinære årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) Behandle styrets årsberetning.
b) Behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår.
c) Velge styremedlemmer.
d) Velge revisor.
e) Velge valgkomité.
f) Fastsette styrets honorar for foregående kalenderår.

Bortsett fra i tilfellene som er nevnt over (a-f), kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede.

14. Valg
Valg av styre, valgkomité og revisor foregår ved simpelt flertall.

En valgkomité med to medlemmer, skal finne kandidater til styrevalg innen 15. mars. Valgkomiteen velges på årsmøtet etter at styrevalget har funnet sted. Komiteen skal normalt bestå av de to som sist har gått ut av styret.

15. Styret
Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer. Styrets leder skal velges ved særskilt valg på årsmøtet.

Styrets funksjonstid er to år, således at styreleder og ett medlem velges det ene året og tre styremedlemmer det neste. Gjenvalg er tillatt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

16. Innkalling til styremøter
Det innkalles til styremøter etter behov når styreleder, forretningsfører eller ett styremedlem krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter, og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

17. Styrets beslutningsmyndighet og oppgaver
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

18. Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseierne

Kommunikasjonen mellom sameiet og seksjonseierne kan skje elektronisk (e-post / beboerportal / på annen måte).

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger per brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styret.

19. Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke Lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

OVERSIKT SEKSJONSNR/GARASJE/ BODER

4-30 J

Sameiet Kurveien 9-11

Oversikt seksjonsnummer/eierbrøk/leilighetsnr./garasjepl./boder/etg.

Snr.	Leilnr.	Eierbrøk	Bod nr.	Bod i etg.	Garasjeplass
1	101	98/4333	6	1	1
2	102	132/4333	5	1	2
3	103	152/4333	3	1	9
4	104	152/4333	13	2	19 , 23
5	105	152/4333	18	2	17
6	201	90/4333	12	2	28
7	202	132/4333	11	2	3 , 4
8	203	152/4333	10	2	10
9	204	152/4333	14	2	11 , 12
10	205	132/4333	17	2	15
11	206	90/4333	16	2	16
12	301	130/4333	7	2	5
13	302	107/4333	8	2	6
14	303	130/4333	9	2	29
15	304	130/4333	15	2	30 , 31
16	305	107/4333	22	6	18
17	306	130/4333	23	6	39
18	401	107/4333	1	1	25
19	402	85/4333	2	1	26
20	403	85/4333	4	1	32
21	404	85/4333	19	6	33
22	405	85/4333	20	6	40
23	406	107/4333	21	6	41
24	501	91/4333	27	6	7
25	502	62/4333	28	6	8
26	503	85/4333	29	6	13
27	504	85/4333	30	6	14
28	505	62/4333	31	6	42
29	506	91/4333	32	6	43
30	703	125/4333	33	6	27
31	704	103/4333	34	6	20
32	705	65/4333	37	6	21
33	706	77/4333	40	6	22
34	803	125/4333	25	6	34
35	804	103/4333	26	6	35
36	805	65/4333	38	6	36
37	806	102/4333	39	6	37
38	903	125/4333	24	6	44
39	904	103/4333	41	6	45
40	905	65/4333	35	6	46
41	906	77/4333	36	6	47

Y-50

BRUKSAVTALE

FOR
SAMEIET KURVEIEN 9-11
G.NR. 75 B.NR. 656

Vedrørende boder, fellesrom og biloppstillingsplasser.

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Kurveien 9-11 i Oslo. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av boder og biloppstillingsplasser slik det fremgår av følgende oversikt. (referanse til plantegning i oppdelingsbegjæringen)

S.nr/lei.nr	garasje-plass	Boder/etg.		S.nr/leil.nr.	Garasje-plass	Boder/etg.	
101	1	6	1	501	7	27	6
102	2	5	1	502	8	28	6
103	9	3	1	503	13	29	6
104	19 + 23	13	2	504	14	30	6
105	17	18	2	505	42	31	6
201	28	12	2	506	43	32	6
202	3+4	11	2	703	27	33	6
203	10	10	2	704	20	34	6
204	11+12	14	2	705	21	37	6
205	15	17	2	706	22	40	6
206	16	16	2	803	34	25	6
301	5	7	2	804	35	26	6
302	6	8	2	805	36	38	6
303	29	9	2	806	37	39	6
304	30+31	15	2	903	44	24	6
305	18	22	6	904	45	41	6
306	39	23	6	905	46	35	6
401	25	1	1	906	47	36	6
402	26	2	1				
403	32	4	1				
404	33	19	6				
405	40	20	6				
406	41	21	6				

3. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de boder og biloppstillingsplasser som de har eksklusive bruksrett til.

   For garas eanlegget påhviler disse pliktene de bruksberrettigede i forhold til hvor mange garasjeplasser bruksretten omfatter. Garasjebrukerne skal dekke bruksavhengige utgifter som faller på garasjeanlegget, jfr. sameievedtektene § 11.

4. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de boder/biloppstillingsplasser som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imildertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om de fellesrom som de har enerett til bruken av.

5. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

Oslo den 7. august 1987

HUSORDENSREGLER

Ordensregler Kurveien 9-11
Endret på ordinært sameiermøte 2016.

1. Generelt
Nedenstående ordensregler omfatter kun de vesentligste punkter for å regulere beboernes adferd i Sameiet. De må derfor ikke betraktes som et komplett regelverk, men snarere som et supplement til de uskrevne regler som gjelder for vanlig, høflig omgangsform i en boligform som Kurveien 9-11.

Betrakt ikke ordensreglene som en rekke forpliktelser, men snarere som retningslinjer for å sikre ro og orden i Sameiet.

2. Utvendige forhold
Samtlige beboere må være behjelpelige med å hindre tilgrising av utvendige arealer samt påse at ikke noe blir ødelagt på annen måte.

Inngangsparti, trappeoppgangen og øvrige fellesarealer/-ganger må ikke brukes til hensetting av gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje.

Husdyr skal ikke ferdes fritt innenfor Sameiets område. Lufting av husdyr må skje på en måte som er til minst mulig sjenanse for beboerne. Eventuell avføring fra husdyr må fjernes umiddelbart.

Da snakk, bjeffing o.l. i inngangspartier og trappeoppganger høres meget godt, bør dette begrenses mest mulig og unngås etter kl. 22.

Påse at barn ikke bruker heisen til lek.

Støyende lek i inngangspartiet, trappeoppganger og øvrige fellesarealer, bør unngås.

Ballspill av enhver art er ikke tillatt på fellesarealene.

3. Garasjer, boder og søppelrom
For at to biler skal kunne passere hverandre i garasjeanlegget, er det ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser. (Husk at garasjeplassene ikke går lenger ut enn der sideveggene ender.)

Det er ikke tillatt med tomgangskjøring i garasjen.

Det er ikke tillatt å lade kjøretøy fra sameiets stikkontakter.

Alle brukere må gjøre sitt til at det til enhver tid hersker orden og renslighet i garasjeanlegget.

Dekk, mopeder o.l. må kun plasseres i garasjen, innenfor seksjonens garasjeplass. Sykler
settes på seksjonens plass i sykkelstativet eller i seksjonens garasjeplass.

Leking, herunder også ballspill, i garasjeanlegget er strengt forbudt.

Beboerne er ansvarlig for at husstandens medlemmer og besøkende påser at inngangene til garasjeanlegget holdes låst. Ved bruk av garasjeporten er man ansvarlig for å påse at denne lukkes uten at uvedkommende tar seg inn i garasjen.

Gjestegarasjen er kun for gjester til beboerne i Kurveien 9-11. Med gjester menes i denne sammenheng, personer som kommer på besøk en gang i blant. Personer som kan betraktes som mer eller mindre fastboende (selv om de har annen postadresse), regnes ikke som gjester. Tvilstilfeller avgjøres av styret. Det skal legges en lapp i frontruten med navn og leilighetsnummer på den man besøker i sameiet – gjerne også et mobilnummer til bileieren.

Søppelrommet skal alltid være låst. Søppel skal legges i søppelkassene, ikke ved siden av. Kartonger må gjøres flate eller rives før de legges i kassene for papir. Øvrig søppel skal pakkes i poser for kildesortering. Pakk godt inn søppel som lukter. Søppelkassene skal ikke fylles mer enn at lokket ligger nedpå kassens overkant. Søppelrommet er ikke for spesialavfall, som malingsspann, batterier, lyspærer/lysstoffrør eller elektriske artikler.

Boder skal holdes rene (støvsug gjerne minst en gang i året). Ventilasjonen i bodene må ikke hindres ved f.eks. tildekking av nettingveggene.

4. Innvendige forhold
Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Fester som kan medføre støy, bør varsles naboer tidligst mulig, og minst to dager i forveien.

Alt arbeid som medfører støy (bruk av drill, hammer o.l.) bør begrenses mest mulig og skal ikke skje før kl. 8 og etter kl. 22 (kl. 18 på lørdager) og ikke på søndager og helligdager.

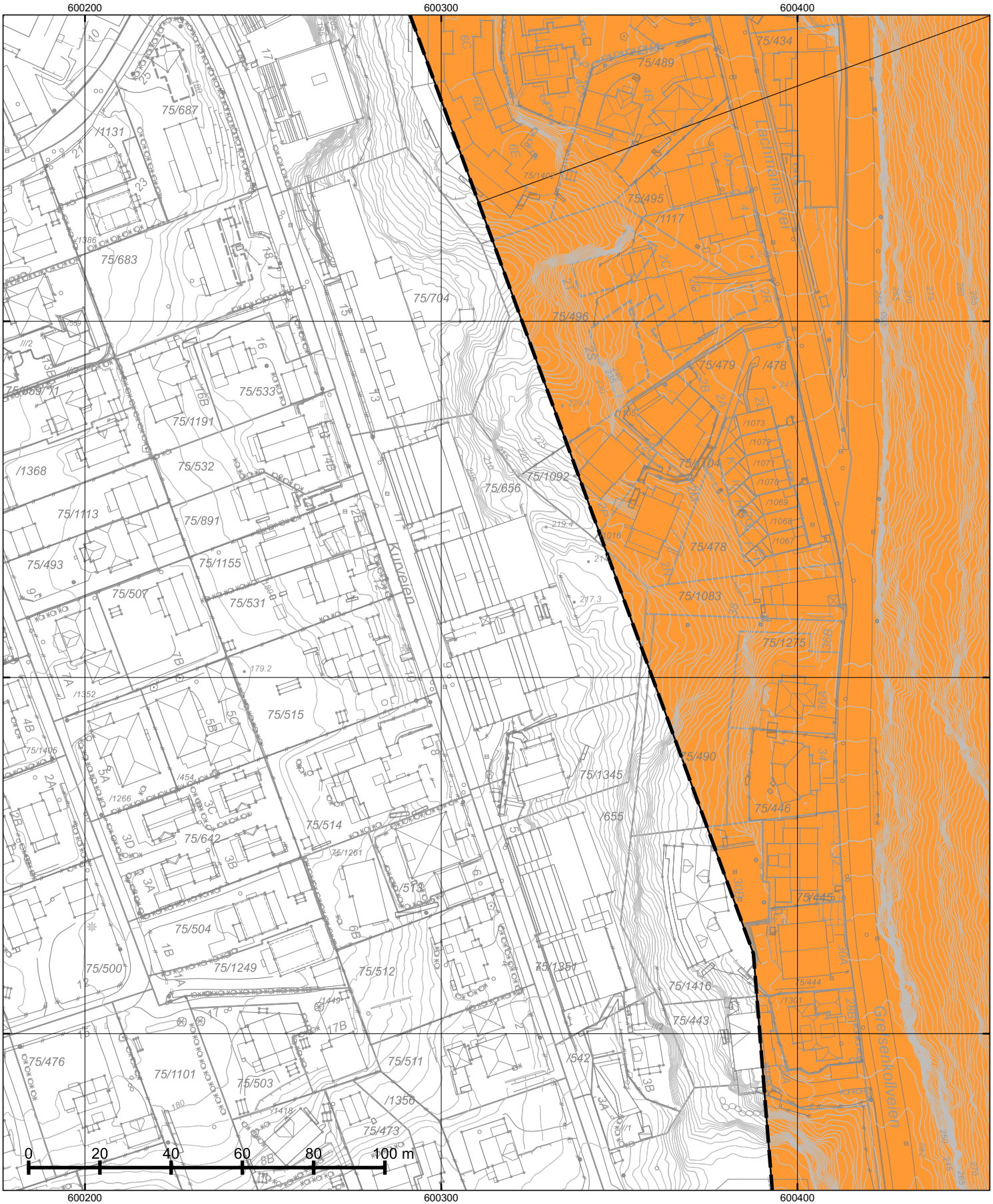
Ved bruk av musikkanlegg, instrumenter, vaskemaskiner o.l. må beboerne vise hensyn, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dette gjelder spesielt etter kl. 22.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og tøy på terrassene eller i trappeoppgangene.

Klesvask og andre gjenstander bør ikke plasseres slik at de skjemmer fasaden.

Grilling på terrassen kan gi sjenerende lukt for naboene. Ved grilling bør fortrinnsvis elektrisk- eller propangrill benyttes.

REGULERINGSKART OG -BESTEMMELSE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

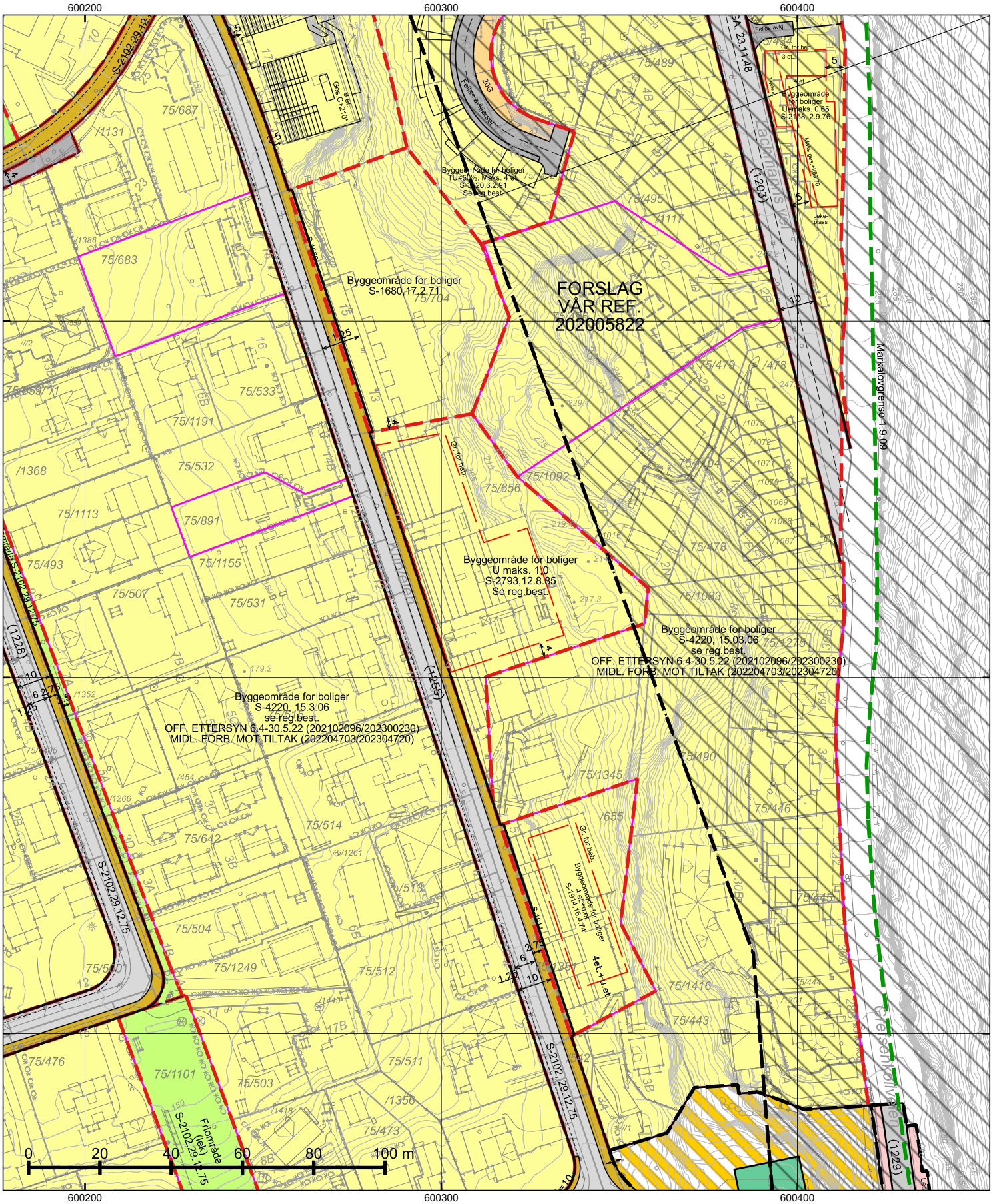
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140146/ 86508327
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Adresse: KURVEIEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/656

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

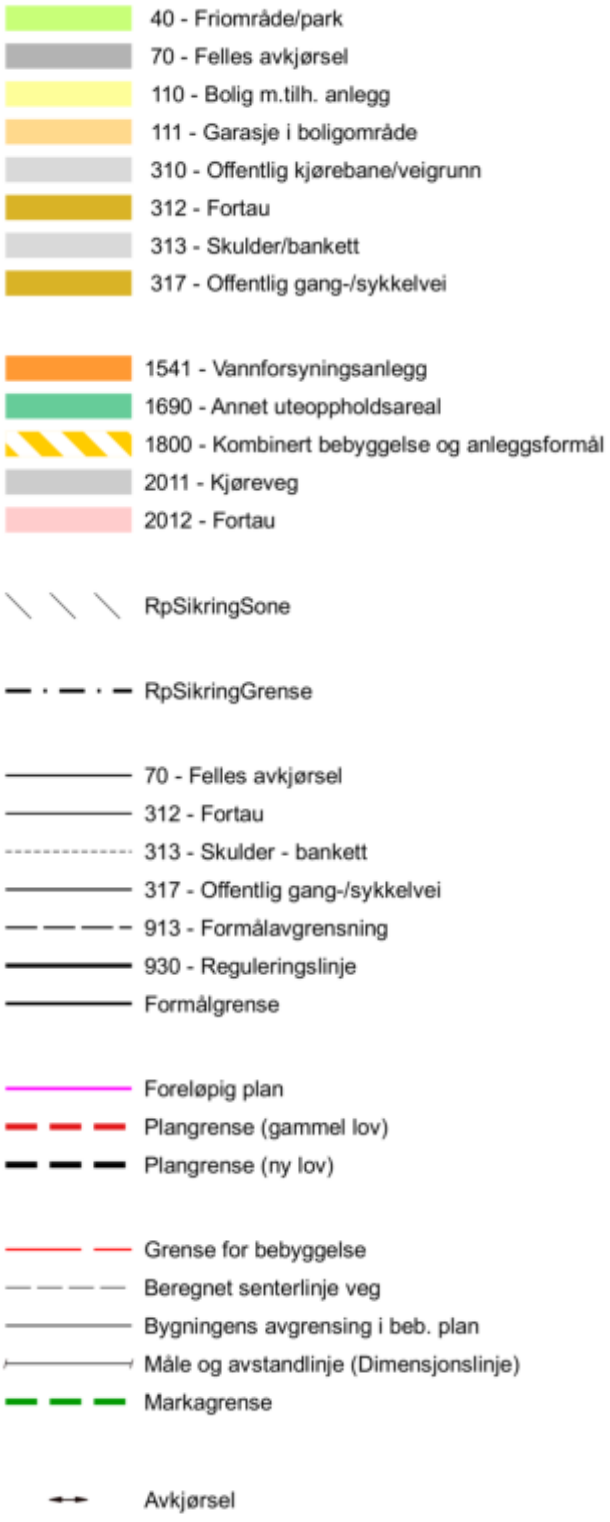
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140146/ 86508327
Adresse: KURVEIEN 11
Gnr/Bnr: 75/656
Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

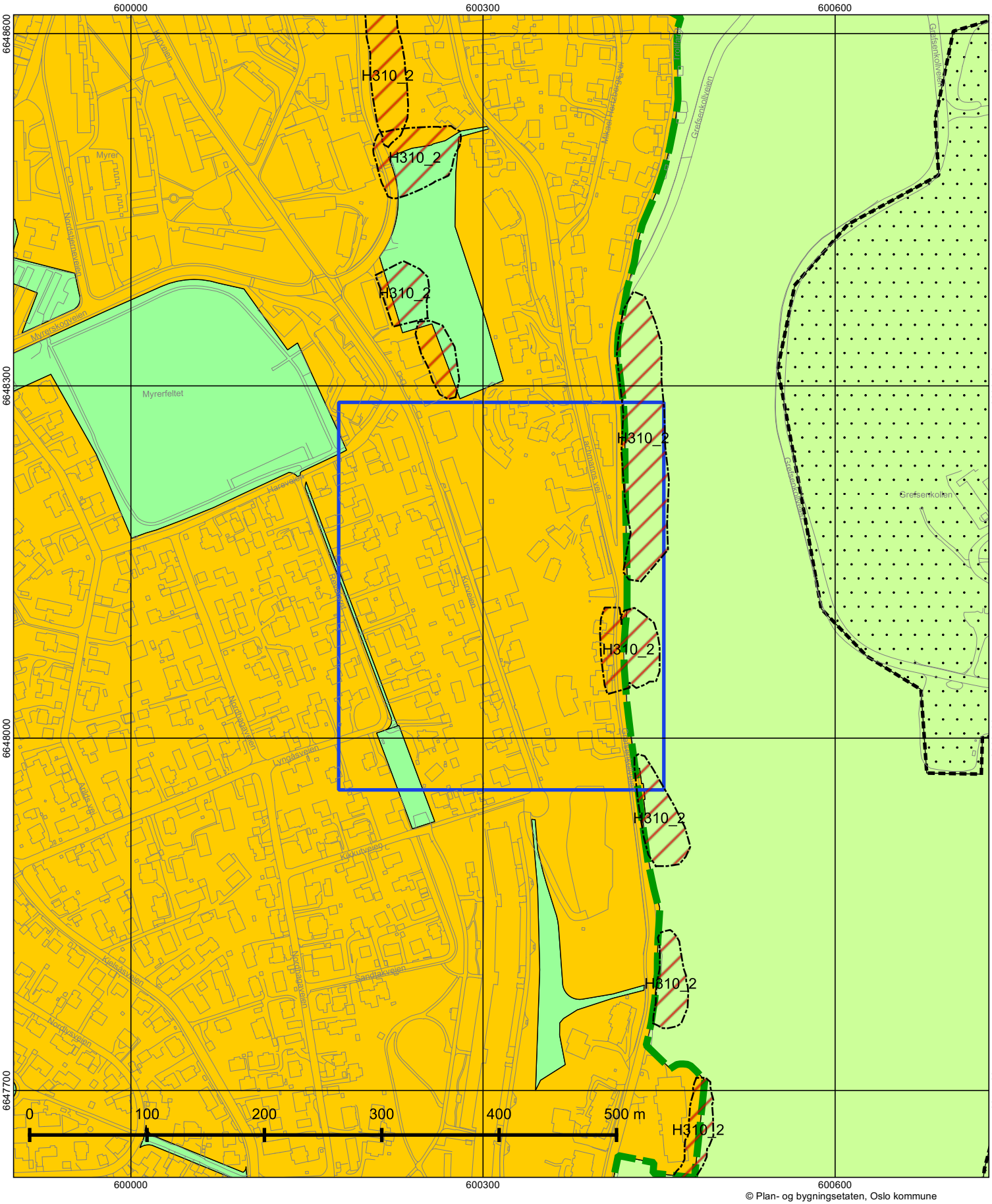
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140146/ 86508327
Adresse: KURVEIEN 11
Gnr/Bnr: 75/656

Deres ref.: 40114/ WM120_3000045_3005933
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140146/86508327
Deres ref.: 40114/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2793

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og bebyggelsesplan for 75/679 og 880, Kurvn. 9 og 11-boliger.

Vedtaksdato: 12.08.1985

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198503013

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 75 BNR 679 OG 880, KURVEIEN 9 OG 11

§ 1. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger med utnyttelsesgrad maks 1,0. Antall leiligheter skal være maks 30 stk. Bebyggelsen skal være terrassert i henholdsvis 5 og 8 plan.

§ 3. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser i garasjekjeller pr. bolig.

§ 4. Eiendommen skal ha en atkomst direkte til Kurveien.

§ 5. Før byggemelding innsendes skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplanen.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt areal for lek og opphold jfr. § 69 nr 3 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

Oslo

S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501353
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
KURVEIEN 11

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508327
8398163

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.75 BNR. 656

Vi viser til bestilling av 20250324 for KURVEIEN 11.

GNR. 75 BNR. 656

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.11.1937.

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

4797 m²

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

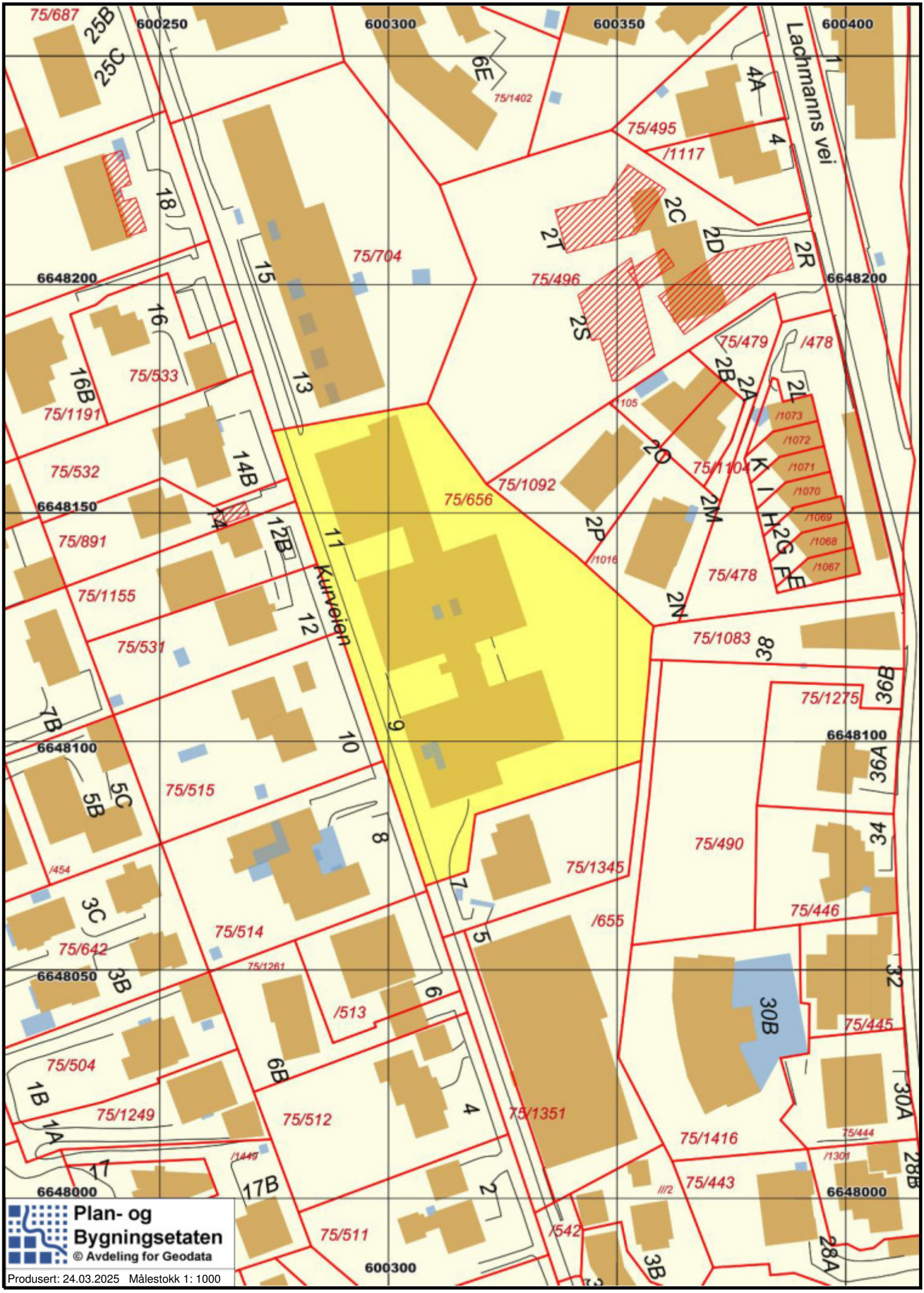
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600250
600300
600350
600400
6648200
6648150
6648100
6648050
6648000
Lachmanns vei
Kurveien
75/687
75/1402
75/495
/1117
75/704
75/496
75/479
/478
75/533
75/1191
75/532
75/891
75/1155
75/531
75/656
75/1092
75/1104
75/478
75/1083
75/1275
75/515
75/490
75/1345
75/514
75/642
75/1261
/655
75/446
/513
75/504
75/1249
75/512
75/1351
75/445
75/1416
75/444
75/443
/1301
75/511
/542
/454
/1449
/1073
/1072
/1071
/1070
/1069
/1068
/1067
/1016
/105
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.03.2025 Målestokk 1: 1000

BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Terrasseblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kurveien 7,9,11	Gnr.75,bnr.656-679-880	85/3027

Byggherre	Ansvarshavende
Moderne Bygg A/S Blindernveien 5 0361 OSLO 3	Siv.ing. Inge N.Dolve, Blindernveien 5 0361 OSLO 3
ARJ/bs	

Dato 21.sepetember 1987.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Forskriftsmessig rekkverk må oppsettes på topp av støttemurer for gavlvegger, syd og nord.

2. Brannvesenets og helserådets ekspedisjon av 5.8.87 og 8.9.87 vedlegges.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Arild R.Johannessen

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB/BYGN	Terrasseblokk				JOUR.NR.	85/3027
ADRESSE	Kurveien 7-9-11				GNR./BNR.	75/656-679-680
BYGGHERRE	Moderne Bygg A/S				BYGN.ENH.NR	81008078
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	
		31.12.85		21.9.87		

Ifølge vår melding til byggherren dat. 16.7.90, gjenstår det mangler som må rettes før ferdigattest kan gis.

En har motatt brev fra byggherren dat. 21.8.90, hvor det opplyses at sikringsarbeidene ikke er utført, samtidig som det ønskes ferdigattest.

Tegninger i saken er ikke funnet.

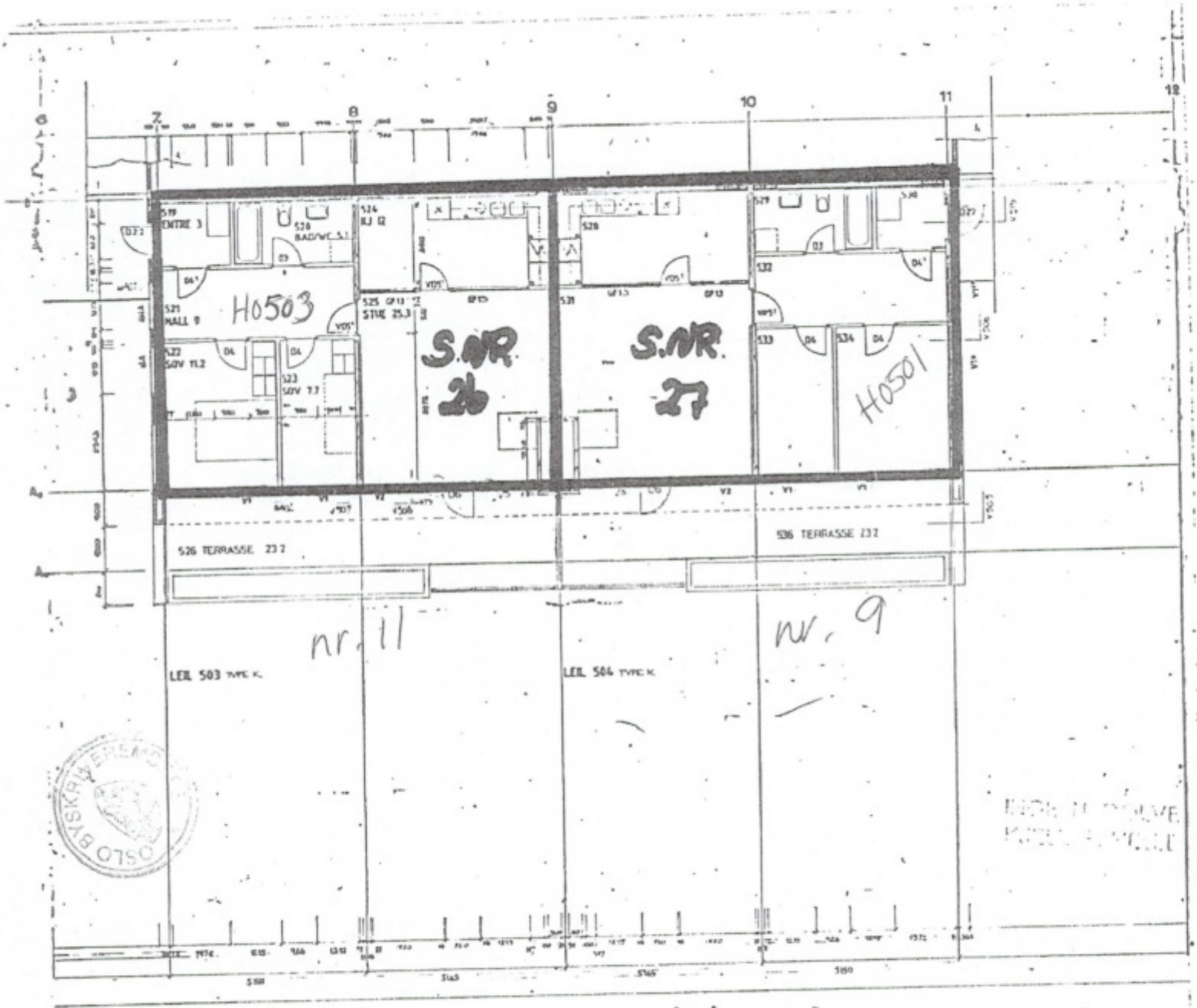
Konklusjon: Saken henlegges uten ferdigattest.

22. februar 1993

Gullik Strand

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.						

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDL. (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			22.2.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES OG SENDES FILMARKIV			22.2.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



5. etg. Wolik 2

5. etg.

KURVEIEN 7-11

1:50

01.02.84

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (85/3027)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kurveien 9-11	Gnr.75/bnr.656-679-880	86/1193

Byggherre

Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5,

0361 OSLO 3

ARJ/nb

~~xxxxxxxx~~ Anmelder:

VVS-Prosjektering A/S
Halvdan Svartesgate 4 A,

0260 OSLO 2

Dato

7.sept.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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

SH C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ola Roald As Arkitektur
Pb. 274 Sentrum
3101 TØNSBERG
firmapost@olaroald.no

Dato: 26 MARS 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200814482-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 9 - 11	Eiendom:	75/656/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kurveien 9-11	Adresse:	Kurveien 9-11, 0495 OSLO
Søker:	Ola Roald As Arkitektur	Adresse:	Pb. 274 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE ETT TRINN - KURVEIEN 9 - 11

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter rehabilitering av rekkverk på eksisterende terrassehus, og består i montering av nye terrasserekkverk. Tiltaket endrer ikke BRA eller grad av utnytting.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 16.12.2008 og endret søknad 17.03.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse:
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter utskifting av eksisterende terrasserekkverk som fjernes og erstattes av rekkverk med ny utforming på ovennevnte terrassehus tilhørende Sameiet Kurveien 9-11. Rekkverk utformes med et profilsystem i aluminium eller stål, med innfylling av gjennomsiktig glass og ikke- gjennomsiktig glass etter en bestemt fordeling slik det fremkommer på innsendte fasadetegninger. Det foreligger detaljtegning i målestokk 1: 5 som viser innfestingsdetaljer for rekkverk mot dekkeforkanten. BRA oppgis til uendret. Se for øvrig avsnitt Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200814482			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.12.2008	1/9
Plan 1. Rev A	A 11A	16.03.2009	6/9
Plan 2, 3, 4.	A12	16.03.2009	6/10
Plan 5. Rev A	A 15A	16.03.2009	6/11
Plan 6.	A16	16.03.2009	6/12
Plan 7.	A17	16.03.2009	6/13
Plan 8.	A18	16.03.2009	6/14
Plan 9	A19	16.03.2009	6/15
Takplan. Rev A	A 10A	16.03.2009	6/16
Snitt. Rev A	A 20A	16.03.2009	6/17
Fasade vest. Rev A	A 30A	16.03.2009	6/18
Fasade sør og nord.	A33	16.03.2009	6/19
Detalj. Rev A	A39	16.03.2009	6/20

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200814482	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979446071 MODERNE BYGGFORNYELSE AS	Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltakskl. 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
980501310 OLA ROALD AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig for arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for arkitekturprosjektering, tiltakskl 2
976810015 REINERTSEN AS	Ansvarlig for brannteknisk prosjektering iht tidligere GOF-kode 121.2 nivå 1, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for brannteknisk prosjektering iht tidligere GOF-kode 121.2 nivå 1, tiltaksklasse 2

Spesielle forhold:
Omsøkte bygningsarbeider er allerede igangsatt uten tillatelse. Det tillegges derfor et tilleggsgebyr på 50% av fullt behandlingsgebyr.

Søknaden omfattet opprinnelig oppføring av nye terrasserekkverk og innglassing på deler av terrasser. Ansvarlig søker anfører at søknaden er endret til å kun omfatte erstatning av eksisterende rekkverk med nye rekkverk. Tiltakshaver (Sameiet Kurveien 9- 11) ønsket i utgangspunktet å søke tillatelse til nye rekkverk på absolutt alle terrasser, med en intensjon at rekkverkene i sin helhet skulle realiseres umiddelbart. I tillegg var det ønsket å søke en generell tillatelse til glassinndekning av deler av alle terrasser slik det ble vist på fasadetegning som var vedlagt søknaden. Det ble imidlertid gjort oppmerksom på i søknaden at kun enkelte av disse glassinndekningen ville bli realisert nå, men at det ville gi mulighet for sameierne å realisere glassinndekningen på sin terrasse ved en senere anledning uten ny søknad. Tiltakshaver har i samråd med ansvarlig søker, besluttet å endre søknaden til kun å gjelde nye rekkverk. Det søkes derfor ikke om noen form for glassinndekninger på terrasser nå.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan, S-2793, vedtatt 12.08.1985 med reguleringsformål - byggeområde for boliger.

Byggetomten:
Eiendommen ligger på Grefsen i bydel Nordre Aker, og eksisterende bebyggelse består av ett terrassehus oppført i 9 etasjer + kjeller. Bygningen er oppført på midten av 1980-tallet, og inneholder 41 seksjoner. Eiendommen har i henhold til etatens GAB-register et areal på 4797 m^2. Byggetomten er særdeles bratt, og tiltaket medfører ikke endrede avkjøringsforhold.

Estetiske krav:
I medhold av pbl § 74.2 skal tiltak ha god estetisk utforming og tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn samtidig som utformingen skal vise respekt for bygde og naturgitte omgivelser. Ved endring av eksisterende byggverk skal historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi knyttet til bygningens ytre bevares så vidt mulig, jamfør samme lovs § 92 tredje ledd.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering tilfredsstiller tiltaket plan- og bygningslovens § 74.2, både i seg selv og i forhold i til omgivelsene. Se for øvrig avsnittet Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:
Tiltaket medfører ingen endringer i beliggenhet og høydeplassering.

Avkjørselsplan:
Tiltaket endrer ikke atkomst- eller parkeringsforholdene og det stilles dermed ikke krav om ny avkjørselsplan.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester/bemerkninger til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:
Uttalelser fra annen myndighet anses som ikke nødvendig i omsøkte sak.

Dispensasjoner:
Tiltaket krever ingen dispensasjoner for å kunne gjennomføres.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Eksisterende bygning er en terrassehus lagt inn mot en høy og bratt skrent mellom Kurveien og Grefsenkollen. Langs og i skråningen øst for Kurveien består bebyggelsen av både småhus og flermannsboliger, deriblant flere terrasseblokker. Terrasseringen av bebyggelsen i Kurveien 9-11 bidrar til å dempe byggverkets fjernvirkning.

Fasaderehabiliteringen består i montering av nye terrasserekkverk i form av et profilsystem i aluminium eller stål, med innfylling av gjennomsiktig glass og ikke gjennomsiktig glass etter en bestemt fordeling. I de 2 nederste etasjene oppleves bevegelse i og innsyn fra gata forstyrrende. Det planlegges derfor her med utelukkende bruk av ikke- gjennomsiktig glass. I etasjene over er utsikt en vesentlig kvalitet som blir mer og mer framtredende jo høyere opp man kommer. I de øverste etasjene er det utsikt til Maridalsvannet, Tryvannstårnet, Holmenkollbakken og Oslofjorden. I disse etasjene planlegges det en fordeling med gjennomsiktig glass foran oppholdsrom, og ikke- gjennomsiktig glass foran soverom. Årsaken til at det

delvis benyttes ikke- gjennomsiktig glass i de øvre etasjer, er at det på deler av terrassene ønskes skjerming for innsyn mellom terrasser som ligger over eller under. Det er benyttet begrepet "ikke-gjennomsiktig glass" ut fra at endelig utførelse ikke er bestemt. Det menes med dette glass som slipper lys gjennom, men som ikke er mulig å se gjennom. Utformingen tenkes løst slik at det gjennomsiktige glasset og det ikke- gjennomsiktig glasset oppfattes som samme type materiale for å oppnå et enhetlig fasadeuttrykk. Det valgte profilsystem er mulig å bygge på for en eventuell senere innglassing av deler av terrasser.

Plan- og bygningsetaten anser at omsøkte tiltak på en tilfredsstillende måte følger opp og tar hensyn til byggverkets opprinnelige utforming samtidig som rekkverkene i seg selv tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn. Plan- og bygningsetaten anser det som viktig at rekkverkene gis et enhetlig uttrykk ved valg av materialer. Tiltaket tilfredsstiller lovens krav til utforming og tilpasning. Ved utforming av de nye rekkverkene, er det lagt spesiell vekt på å få til en estetisk løsning som i minst mulig grad bryter med dagens formspråk, samtidig som en bedre funksjonsmessig løsning sikres.

Tiltaket utløser ingen dispensasjonsforhold og har videre en utforming som tilfredsstiller krav i plan- og bygningsloven. Det foreligger ingen protester til fasaderehabilitering og tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvarsrett.

Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Vedr Avfallsplan:

Grunnet endring av tiltaket utløses ikke lenger krav om avfallsplan. Innsendt avfallsplan vil derfor ikke bli behandlet. Krav om miljøsaneringsbeskrivelse frafalles.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

for Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Rufa Trading AS
Gamle Forus vei 8
4033 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.08.2023
Tore Høyland	201007132 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Leif Volmar Lindberg	

Adresse:	KURVEIEN 9 - 11	Eiendom:	75/656/0/0
Tiltakshaver:	Boligsameiet Kurveien 9 - 11	Søker:	Rufa Trading AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kurveien 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Kurveien 9 - 11, mottatt 01.08.2023

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201007132			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart	D1	12.05.2010	1/4
Fasade vest med innglassing for leiligheter. Rev A	E1	14.09.2010	5/3
Fasade vest m/innglassing for leilighet; plan, oppriss, snitt	E4	14.09.2010	5/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
Boligsameiet Kurveien 9 - 11, Kurveien 9-11, 0490 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ACCESS VITAL AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Dato: 08.02.2018

Deres ref.: ELIN SVENDSEN	Vår ref.: 201616238-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 11	Eiendom:	75/656/0/0
Tiltakshaver:	LIV HELENE BARSTEIN	Adresse:	KURVEIEN 11, 0495 OSLO
Søker:	ACCESS VITAL AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kurveien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av trappeheis, mottatt 05.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616238			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		27.10.2016	1/8
Snitt og fasade		27.10.2016	1/12

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.02.2018 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LIV HELENE BARSTEIN, KURVEIEN 11, 0495 OSLO, es@accessvital.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 25.06.2020

Deres ref.: Marius Pedersen | Vår ref.: 201919445-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Spånberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 9 - 11	Eiendom:	75/656/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET KURVEIEN 9-11	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kurveien 9 - 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Montering av brannalarmanlegg, mottatt 15.06.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Celine Spånberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
SAMEIET KURVEIEN 9-11, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

GRUNNBOKSUTSKRIFT

40-25-0032 Kurveien 11 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 75 Bnr: 656 Snr: 26

Data uthentet: 25.03.2025 kl. 15:37
Oppdatert per: 25.03.2025 kl. 15:37

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/217798-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
25.02.2025 21:00

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1938/14257-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
18.11.1938
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1944/5000-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
21.06.1944
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1952/914171-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
15.01.1952
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 75 bnr 679
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/11762-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**

30.09.1957
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/2648-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
07.03.1959
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/14519-1/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
18.11.1960
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra gnr 75 bnr 880
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/9302-1/105 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
08.06.1972
Dok. tgl. m/dbnr. 9302 - 9303
Overført fra gnr 75 bnr 880
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/11060-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
30.06.1972
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:478
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1016 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1016 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 75 bnr 679
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/14841-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
06.07.1977
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 75 bnr 679
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/60188-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
02.10.1985
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/47223-1/105 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
20.07.1987
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1345
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/50494-71/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
06.08.1987
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
90% AV TAKST BASERT PÅ FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/54693-1/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
26.08.1987
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1345
Bestemmelse om forstøtningsmur
OVERFØRT FRA: 0301-75/656
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1987/50494-70/105	**SEKSJONERING**
06.08.1987	OPPRETTET SEKSJONER:
	SNR: 26
	FORMÅL: Bolig
	SAMEIEBRØK: 85/4333
	EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

TINGLYSTE SERVITUTTER

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1944, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbac/L0034

T.Lomsdalen, Nordhagaveien 19, Grefsen. 208

DAGB. NR. 5000-44
AVSKRIFT. AKER

Dagbokført
21 JUNI 1944

Erklæring.

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

5. mai 1944.

„G.-nr. 75, br.-nr. 656, parsell 33 av bnr. 434.

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

1. Kurveien godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde 4,5 meter. Den regulerte gangvei opparbeides langs tomten etter reguleringen.

Aker Kommune

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når [illegible] måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser".

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

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

Tinglysingsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Grefsen den 11 - 5 - 19 44

sign. T. Lomsdalen

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

den 19

Form nr 3 1000 8-39 P. as.

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1938, Astaref: SAO/A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0027

Dagbokf. nr. 1261/38 207

18. NOV. 1938

DAGB. NR. 1261/38
AVSKRIFT. AKER

S K J Ø T E.

Undertegnede N. Heldal, Neslandsvatn st. i Drangedal ~~bekjentgjør~~ bekjentgjør herved at jeg ~~ved kjøpekontrakt av~~ har solgt en parsell av mitt tomtefelt matr.nr.75/434 ØVRE GREFSEN i V. AKER. til herr F. Sunn Dahl for en omforenet kjøpesum av Kr. 1700.- hvilke Sytten hundrede Kroner kjøperen har avgjort ~~som omforenet, nemlig~~ ved kontant betaling ~~av og ved å overtede til mig en annenprioritets pantobligasjon i parsellen for restbeløpet~~, ~~hvilken obligasjon tinglyses samtidig hermed~~.

Den solgte parsell er på utparselleringskartet betegnet som 33. og er i skylddelingsforretningen betegnet som gr. nr. 75. br. nr. 656.

Fra kjøpekontrakten hitsettes:

"A": Kjøperen er gjort opmerksom på at byggeloven er gjort gjeldende i strøket. Han har nøie satt sig inn i utparselleringskartet, dets vann og kloakkplan, veiplan med lengdeprofiler, og veienes regulerte bredde. Akers bygningskommisjon har- med Formannskapets samtykke godkjent, at adkomstveiene midlertidig godkjennes oparbeidet i en effektiv bredde av 4,5-fireogenhalvmeter, uten fortaug- med undtagelse av tverrveien mellem veiene 1256 og 1257 , som midlertidig tillates oparbeidet i 2-tometers bredde, med en avstand av 4-fire-meter mellem gjerdene. Detbpåhviler selgeren å bekoste adkomstveiene oparbeidet i denne bredde, under kontroll av Akers Veivesen, efter Veivesenets anvisning og godkjent av dette. Utover sådan veioparbeidelse er anlegg og vedlikehold av veier over tomtefeltet selgeren uvedkommende.
Når (eller efterhvert som) -Akers Formannskap i sin tid måtte forlange det, er kjøperen, og senere eiere av den herved solgte parsell forpliktet til å utlegge den fornødne grunn og tillatt utvide veiene i inntil full regulert bredde- uten utgift for kommunen- i den lengde som den regulerte vei går over den solgte parsell. Parsellkjøperne besørger og bekoster selv- i fellesskap- vedlikeholdet av adkomstveiene på en av Akers Veivesen godkjent måte- inntil vedlikeholdet eventuellt overtas av kommunen.
Enes ikke parselleierne sig imellem om vedlikeholdet og utgiftene dertil, avgjøres dette med endelig bindende virkning av 2 av lensmannen i V. Aker opnevnte kyndige menn som har å tilkalle lensmannen som opmann, hvis de ikke enes om forholdet. Skjønnet bestemmer fordelingen mellem partene av utgiftene ved skjønnet.

Stempelmrk. Kr. 20.—
Attestert den 18/11 38 av Aarebrot.

{}

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710202/26033422
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 94

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11762	105	30.9.1957	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/11762/105
Uthentet 2025-03-25 12:38

30 SEP 1957 11762.

75/656.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 7 Kirkeveien. 75/656 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 28/1 19 57

Liv Lomsdalen
Borghild Lomsdalen
Skjøteinnehaver.

Liv Lomsdalen
Borghild Lomsdalen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710201/26033417
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 95

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2648	105	7.3.1959	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/2648/105
Uthentet 2025-03-25 12:38

Liv og Borghild Lomsdalen, Nordhageveien 19
Grefsen

ERKLÆRING

29.10.58

7 MAR 1959 2648

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kurveien 7 gnr. 75 bnr. 656 parsell 33 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Kurveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4,5 m. kjörebane.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 7/3 1959

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

Oslo, den 7/3 1959

Borghild Lomsdalen.
Liv Lomsdalen

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710197/26033397
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 96

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14841	105	6.7.1977	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/14841/105
Uthentet 2025-03-25 12:39

14841 - 6 JULI 1977

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eiere av Kurveien 9, gnr. 75, bnr. 679 og gnr. 75, bnr. 1083 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommene, og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Gnr. 75, bnr. 679 gir gnr. 75, bnr. 1083, nuværende og fremtidige eiere, rett til tilknytning til fellesledning fra gnr. 75, bnr. 478, 1067, 1068, 1070, 1071, 1072, 1069 1073, 1016, 1092, 1104 og 1105.

Gnr. 75, bnr. 1083 har plikt til på like fot med de andre brukerne av fellesledningen å bære omkostningene med inspeksjon, vedlikehold og evt. omlegging uten utgifter for gnr. 75, bnr. 679.

Tinglysningen skal skje uten utgifter for 75/679.

Oslo, den 13.juni 1977.

Eier av gnr. 75, bnr. 679, Kurveien 9

ØVRE GREFSEN VEL

Jon Sundland, v.formann; Bjørn Skårsmoen, sekretær; Ragnar Bø, formann; Marit Pedersen, kasserer; Roar Lien styremedlem

Varamenn: Jørgen Tøyenseter, Anne Preis.

Eier av gnr. 75, bnr. 1083, Grefsenkollvn. 38

Arnfinn Vik

Det bekreftes at styret i ØVRE GREFSEN VEL for 1977 består av:

Ragnar Bø, formann,
Jon Sundland, v. "
Bjørn Skårsmoen, sekretær,
Marit Pedersen, kasserer,
Roar Lien, styremedlem.

Varamenn: Jørgen Tøyenseter.
" Anne Preis.

OSLO POLITIKAMMER, dato 13.6.77
TRAFIKKAVSNITTET

Avskriftens riktighet bekreftes!

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710198/26033402
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 98

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11060	105	30.6.1972	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/11060/105
Uthentet 2025-03-25 12:49

11060 23 juni 1972

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eiere av Kurveien 9, gnr. 75, brnr. 679 og gnr. 75, brnr. 479, gnr. 75,brnr. 1016, gnr. 75, brnr. 478 i V.Aker, avgir herved nedenstående erklæringer som skal tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten samtykke av eierne og Oslo vann- kloakkvesen.

Eier av Kurvn. 9, gnr. 75, brnr. 679, V.Aker, gir herved gnr. 75, brn . 479, gnr. 75, brnr. 1016 og gnr. 75, brnr. 478 i V.Aker, rett til å føre vann- kloakk- overvanns-og spillvannsledning over vår tomt og rett til fremtidig inspeksjon, vedlikehold og omlegning av disse ledninger.

Ledningene skal legges langs grense mot gnr. 75, brnr. 656 og til kurveien og dimensjoneres tilstrekkelig for tilknytting av tilsvarende ledninger fra eiendommen Kurvn. 9, gnr. 75,brnr. 679. Eier av Kurveien 9, gnr. 75,brnr. 679 skal ha rett til gratis tilknytting til nevnte ledninger.

Eier av gnr. 75, brnr. 479, gnr. 75, brnr. 1016, gnr. 75, brnr. 478, forplikter seg overfor eier av Kurvn. 9, gnr. 75, brnr. 679, til å sette tomta i forsvarlig stand etter byggearbeid og etter inspeksjons- vedlikeholds-eller omlegningsarbeider uten utgifter for eier av sistnevnte tomt.

Eier av gnr. 75, brnr. 479, gnr. 75, brnr. 1016 og gnr. 75, brnr.478 forplikter seg til å tinglyse foranstående som hefte på sin eiendom før arbeide med legging av nevnte ledninger settes i gang.

Foran nevnte tinglysninger skjer uten utgifter for eier av Kurveien 9, gnr. 75, brnr. 679.

Oslo den 27.oktober 1970.

Eier og hjemmelshaver av Kurveien 9, gnr. 75, brnr. 679.

ØVRE GREFSEN VEL.

Agnar Amundsen formann, Kåre Borander v.formann, B. Paaen-Iversen sekretær, Øivind Enersen kasserer, styremedlem, styremedl

Eier og hjemmelshaver av gnr. 75, brnr. 479, gnr. 75,brnr. 1016 og gnr. 75, brnr. 478. Helmer H. Flinskau(s) A/S Ajå-Hus Alette Årnes(s)
Gunnbjørg Flinskau(s) Hawel systemet A/S Hans Welde(s)

Det bekreftes at styret i ØVRE GREFSEN VEL for 1970 består av:

Agnar Amundsen, Kåre Borander, B. Paaen-Iversen, Øivind Enersen, B. Sandberg, Ragnar Bo, politiavdeling

Statsaut. eiendomsmegler
Arnold J. Arnse

Avskriftens riktighet bekreftes
GF

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710200/26033412
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 99

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14519	105	18.11.1960	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/14519/105
Uthentet 2025-03-25 12:50

14679

18 [illegible] 1960

S K J Ø T E

Undertegnede Inger Juel, født 1/5.1911, og Nils Heldal, født 3/7.1907, enearvinger etter brukseier Nils Heldal, skjøter herved til Gustav Mogrem, født

parsell nr.35, Kurveien 11, av gr.nr.75 br.nr.434

som har fått br.nr. 880

Kjøpesummen x) er avgjort på omforenet måte i stemplet kjøpekontrakt av 29/2.1932.

x) kr 1500,-

Fra kjøpekontrakten hitsettes de for tomtefeltet anordnede alminnelige salgsbestemmelser:

a. Kjøperen er gjort bekjent med at bygningsloven er gjort gjeldende i strøket. Han har nøie satt sig inn i utparcelleringskartet - dets vann- og kloakplan, veiplan med lengdeprofiler, og veienes regulerte bredde. Akers Bygningskommisjon har - med Formannskapets samtykke - godkjent, at adkomstveiene midlertidig oparbeides i en effektiv bredde av 4.1/2 - fire og en halv-meter,uten fortaug - med unntagelse av tverveien mellem veiene 1256 og 1257 som midlertidig tillates opparbeidet i 2 - to - meters bredde med en avstand av 4 - fire - meter mellem gjerdene. Det påhviler selgeren at bekoste adkomstveiene opparbeidet i denne bredde, under kontroll av Akers Veivesen, etter veivesenets anvisning, og godkjente av dette. Utover sådan veiopparbeidelse er anlegg og vedlikehold av veie over tomtefeltet selgeren uvedkommende.
Når (eller etterhvert som) - Akers Formannskap i sin tid måtte forlange det, er kjøperen, og senere eiere av den herved solgte parcel forpliktet til -
at utlegge den fornødne grunn og til at utvide veiene i inntil full regulert bredde - uten utgift for kommunen - i den lengde som den regulerte vei går over den herved solgte parcel.
Parcelkjøperne besørger og bekoster selv - i fellesskap - vedlikeholdet av adkomstveiene på en av Akers Veivesen godkjent måte - inntil vedlikeholdet eventuelt overtas av kommunen. Enes ikke parceleierne sig imellem om vedlikeholdet og utgiftene dertil, avgjøres dette med endelig bindende virkning av 2 av Lensmannen i V.Aker oppnevnte kyndige menn som har å tilkalle lensmannen som oppmann, hvis de ikke enes om forholdet. Skjønnet bestemmer fordelingen mellem partene av utgiftene ved skjønnet.

b. Selgeren bekoster anlegg av den over tomtefeltet planlagte hovedledning for vann- og kloak - fra kum nr. I b - gjennem kummene II - III - IV - V - VI - VII - VIII-IX til kum nr.X ved parcel nr.1 -(vei nr.1223). Anlegg av andre vann- og kloakledninger er selgeren uvedkommende.
Kjøperne bekoster selv - i fellesskap - anlegg av alle planlagte sideledninger og forgreningsledninger således:

etterhvert som samtlige til sideledningene og til noen av for greningsledningene sognende parceller er solgte, plikter samt lige parceleiere ved samme ledning å delta forholdsmessig i anlegget av vedkommende ledning når flertallet av de parceleeiere der sogner til samme ledning beslutter at den skal anlegges. Enes ikke parceleierne om fordelingen av de med ledningens anlegg forbundne utgifter avgjøres dette ved skjønn som foran under a) betinget.
Såfremt det viser seg hensiktsmessig at vann- og kloakledning - eller lukkede drensledninger - føres over parcellen, er kjøperen forpliktet til å betale erstatning for eventuell skade på hus, frukttrær, vei eller gjerde. Enes ikke partene om erstatningens størrelse, fastsettes denne av sådant skjøn, som foran under a betinget, idet skjønnets omkostninger skal utredes av den - eller de - parceleiere som i tilfelle gjør retten gjeldende overfor annen eller andre parceleiere.

c. Hvis kjøperen ikke finner vann på den kjøpte parcel skal han mot at delta forholdsmessig i skadeserstatning og omkostninger ved graving av brønn og vedlikehold av samme være berettiget til å hente eller lede vann til alminnelig husbruk fra hvilken somhelst andre parceller av utparcelleringsfeltet dersom det på vedkommende parcel finnes mere vann enn parcellens eier og eventuell leier med husstand trenger. Han har også rett til å utføre gravningsarbeider m.v. over ovennevnte parseller for nedlegging og vedlikehold av vannledningsrør, mot å betale vedkommende parceleiere full erstatning for den skade dette måtte forvolde. Hvis kjøperen ikke blir enig med vedkommende parceleiere om forholdet eller om erstatningens størrelse, fastsettes dette ved skjønn som foran under a betinget. Hvis i sin tid parcelkjøperen får sin parcel tilknyttet kommunens vannledning bortfaller hans rett til vann fra andre parceller. M.h.t. de i dette punkt omhandlede vannrettigheter er også kjøperen underkastet de samme forpliktelser likeoverfor andre parceleiere

d. Parcellen skal holdes inngjerdet med solid, ordentlig og pent gjerde, som må anordnes slik at det ikke virker skjemmende. Alle gjerder anbringes etter Akers reguleringsvesens nærmere bestemmelse. Mot vei, og mot hovedbølets gjenværende parceller - sålenge disse ikke er solgte - gjelder hel gjerdeplikt. Mot solgte parceller og andre naboer gjelder halv gjerdeplikt. Utgifter til anlegg og vedlikehold av gjerder mellem solgte parceller, som støter sammen, deles likt mellem disses eiere. Parceleiere av tomtefeltet, som oppfører fyldestgjørende gjerd mot usolgte parceller av det gjenværende hovedbøle har - når disse fraselges - refusjonskrav mot kjøperne av sådanne parceller for halvdelen av den verdi gjerdet langs den motstøtende parcel har, på den tid kravet stilles.
I tilfelle tvist om gjerdeforholdene avgjøres denne, med endelig bindende virkning av skjønn som foran under a betinget.

e. På parcellen må der ikke uten selgerens uttrykkelige samtykke drives noen industriell virksomhet, håndverksnæring, handelsvirksomhet eller kafé eller noen bedrift som ved røk, støi eller lukt virker generende eller til ulempe for naboene. Med unntagelse av bevillingsmessig handel med øl og norske fruktvine på parceller hvor selgeren - eller den han dertil bemyndiger - meddeler uttrykkelig tillatelse til å drive handelsvirksomhet eller kafé, skal overhodet all restaurasjonsvirksomhet og handel med spåritousa, øl og vine være forbudt.

f. Utenom renskningshugst (vinnfall, kratt og tørrtrær etc.) må der ikke, før halvdelen av kjøpesummen er betalt, foretas

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/14519/105
Uthentet 2025-03-25 12:50

av. 14519

hugst på parcellen uten selgeren samtykke. Hus, gjerde eller treplantninger (ferdig eller uferdig) - skal altid betraktes som fast integrerende del av parcellen og tilfaller selgeren i tilfelle kjøperens misligholdelse av nærværende kontrakt, og kan ikke fjernes fra parcellen uten selgerens samtykke.

Neslandsvatn den 7. novbr. 1955.

Nils Heldal Inger Juel

Undertegnede bekrefter herved at dette skjøtet er undertegnet av fru Inger Juel og Nils Heldal i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

Neslandsvatn st.den 7. novbr. 1955.

Signe Berg

Ruth Nordlie

Kjøpekontrakt av 29/2 1952 stemplet for kr. 10,- forevist.
Skjøtet kassert 8/12 1952 av Selger
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 8/12 1952
for byskriveren
Flaskeien

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710195/26033387
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 100

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60188	105	2.10.1985	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/60188/105
Uthentet 2025-03-25 12:50

E R K L Æ R I N G

Vedrørende Gnr.75 bnr.656+679+880,Kurveien 7,9,11.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 23.07.85 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

Kurveien utvides til regulert bredde langs eiendommen når kommunen forlanger det.

DAGBOKFØRT

02.OKT.85 060188

BYSKRIVEREN I OSLO

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av ~~6 m/~~20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på ~~10 m/~~20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____ 19____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 2/10 1985

Moderne Bygg A/S

Inge N. Dolve

Kjell R. Helle

Rikts gjenpart ekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710199/26033407
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 101

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9302	105	8.6.1972	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/9302/105
Uthentet 2025-03-25 12:50

9302/03

8 JUNI 1972

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 75 bnr. 880 i Oslo (tidl. Aker), fru Kari Nordby, og eieren av gnr. 75 bnr. 986 i Oslo (tidl. Aker), Sinding-Larsen og Rønne A/S, er dags dato blitt enige om i fellesskap å avgi følgende erklæring:

Det er herved enighet om at fremtidig bebyggelse på våre eiendommer gnr. 75 bnr. 880 og 986 skal kunne legges så nærme eiendomsgrensen (som på vedlagte kart er inntegnet med grønn strek) at husene på de respektive eiendommer blir liggende inntil 4 meter fra den byggelinje som på vedlagte kart er inntegnet med blå strek. Etter dette skal således den fremtidige bebyggelsepå henholdsvis gnr. 75 bnr. 880 og 986 fortsatt ligge minst 8 meter fra hverandre.

Nærværende erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 75 bnr. 880 og gnr. 75 bnr. 986 i Oslo (tidl. Aker).

Alle omkostninger i forbindelse med tinglysning av denne erklæring bæres av Sinding-Larsen og Rønne A/S.

Oslo, den 29/5 1972

Kari Nordby

Kari Nordby

Sinding-Larsen og Rønne A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

R S.

SITUASJONSKART

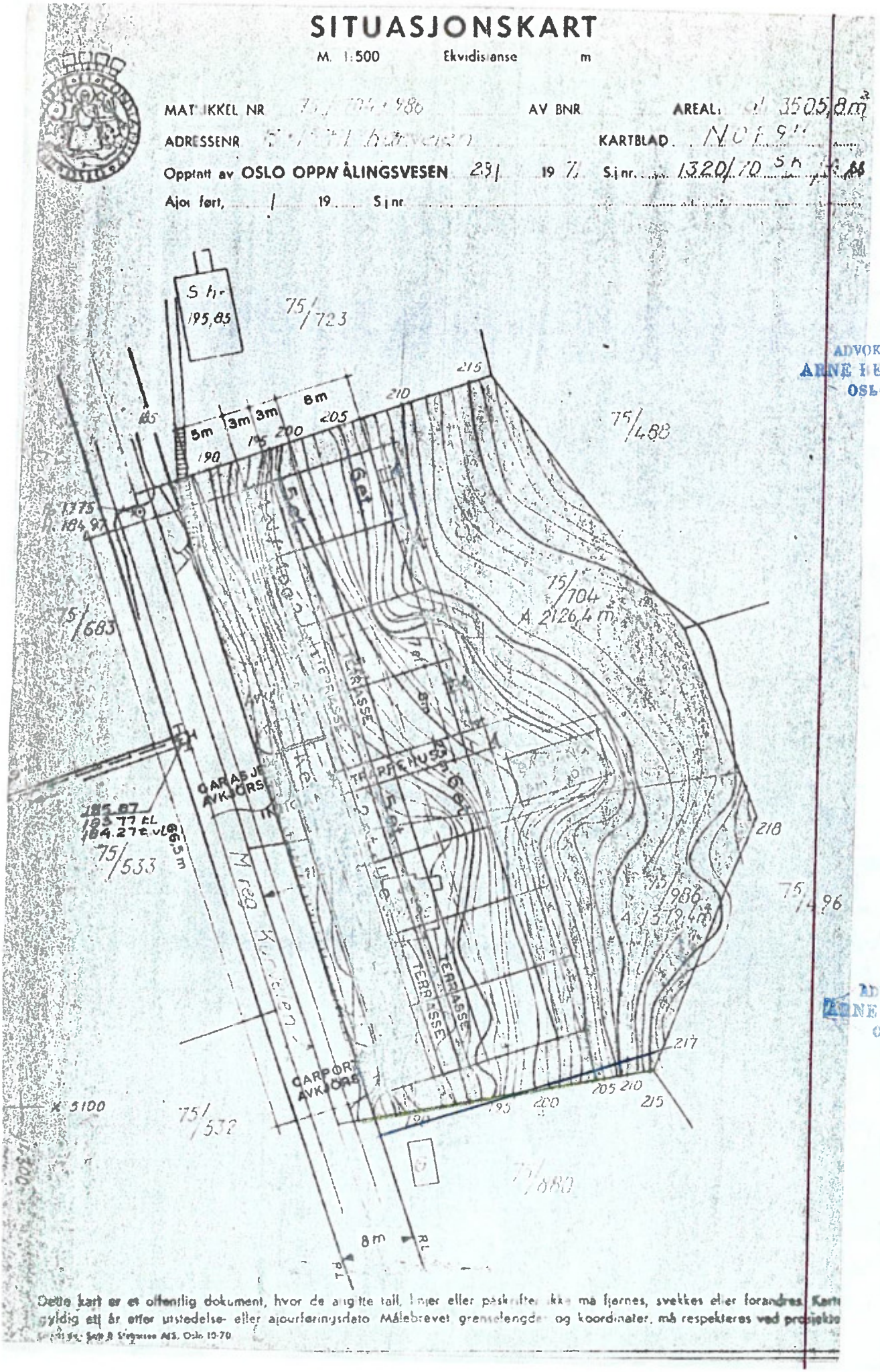
M. 1:500 Ekvidistanse m

MATRIKKEL NR 75/704/986 AV BNR AREAL: 3505,8m²

ADRESSENR [illegible] KARTBLAD. N.O.L.9.

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 28/1 19 71 S.nr. 1320/10 5.h

Ajour ført, / 19 S.nr



ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kart gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjekte

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710194/26033382
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 102

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47223	105	20.7.1987	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/47223/105
Uthentet 2025-03-25 12:51

Eiendomsmegler Erik Lange. Postboks 75 Vinderen.0319 Oslo 3.

DAGBOKFØRT

20 11 87 47223

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 75 BNR. 656 OG BNR. 1345.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS

Gnr. 75 bnr. 1345
skal ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser i garasje-anlegget under terrasseblokkene på gnr. 75 bnr. 656.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 75 bnr. 656 og bnr. 1345 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 11.6.87

For gnr. 75 bnr. 656 og
bnr. 1345

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Hjemmelsinnehaver
Moderne bygg A/S

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710192/26033372
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 91

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
54693	105	26.8.1987	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/54693/105
Uthentet 2025-03-25 14:48

Side 1

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 75, bnr. 656 og bnr. 1345.

VEDLIKEHOLD FORSTØTNINGSMUR.

Gnr. 75, bnr. 1345 skal ha rett til nødvendig adkomst over gnr. 75, bnr. 656 for nødvendig vedlikehold av forstøtningsmur ved adkomstvei til gnr. 75, bnr. 1345.

Oslo, den 11.6.87

For gnr. 75, bnr. 656 og
bnr. 1345

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE

Hjemmelshaver
Moderne Bygg A/S

DAGBOKFØRT

26.AUG.87 054693

BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig gjenpart bekreftes

Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710203/26033427
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 97

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
914171	105	15.1.1952	BESTEMMELSE OM VEG

? = 544

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bestillingen din gjelder et fiktivt dokumentnummer. Vi er litt usikre på om det er samme dokument som ligger ved. Dere vil derfor ikke bli belastet med gebyr for vedlagte dokument.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/544/105
Uthentet 2025-03-25 14:14

Dagbokført
15 JAN 1952

DAGB. NR. 544/1952
AKER
Stempelmrk. Kr. 10 —
Kassert den 17.1.52

S K J Ø T E:

Ved behørig stemplet kjøpekontrakt av 18/8-1931 har avdøde brukseier N. H e l d a l solgt tomt nr. 34 av gr. nr. 75 br. nr. 434 av Øvre Grefsen i Aker til Ø v r e G r e f s e n V e l for en salgssum av kr. 800.- som er betalt. Vellet har nå begjært skjøte på tomten.

Overenstemmende med kjøpekontraktens betingelser påheftes hermed den solgte tomt følgende stedsevarende gjensidige servitutbestemmelser:

a. Kjøperen er gjort bekjendt med at bygningsloven er gjort gjeldene i strøket. Han har nøie satt sig inn i utparcelleringskartets- dets vann- og kloakplan, veiplan med lengdeprofiler, og veienes regulerte bredde. Akers bygningskommisjon har- med Formannskapets samtykke- godkjendt, at adkomstveiene midlertidig oparbeides i en effektiv bredde av 4 ½- fire og en halv- meter, uten fortaug- med med undtagelse av tverveien mellem veiene 1256 og 1257 som midlertidig tillates oparbeidet i 2-to-meters bredde med en avstand av 4 - fire - meter mellem gjerdene. Det påhviler selgeren å bekoste adkomstveiene oparbeidet i denne bredde, under kontrol av Akers Veivesen, efter veivesenets anvisning, og godkjennte av dette. Utover sådan veioparbeidelse er anlegg og vedlikehold av veie over tomtefeltet selgeren uvedkommende.

Når (eller efterhvert som)- Akers Formannskap i sin tid måtte forlange det, er kjøperen, og senere eiere av den herved solgte parcel forpliktet til -

at utlegge den fornødne grunn og til at utvide veiene i inntil full regulert bredde- uten utgift for kommunen- i den lengde som den regulerte vei går over den herved solgte parcel.

Parcelkjøperne besørger og bekoster selv- i fellesskap - vedlikeholdet av adkomstveiene på en av Akers Veivesen godkjendt måte- inntil vedlikeholdet eventuelt overtas av kommunen. Enes ikke parceleierne sig imellem om vedlikeholdet og utgiftene dertil, avgjøres dette med endelig bindende virkning av 2 av Lensmannen i V. Aker opnevnte kyndige menn som har å tilkalle lensmannen som opmann, hvis de ikke enes om forholdet. Skjønnet bestemmer fordelingen mellem parterne av utgifterne ved skjønnet.

b. Selgeren bekoster anlegg av den over tomtefeltet planlagte hovedledning for Vann- og Kloak- fra kum nr. 1.b.-gjennem kummene II-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX- til kum nr. X ved parcel nr. 1-(ved nr. 1223). Anelgg av andre Vann - og Kloakledninger er selgeren uvedkommende.

Kjøperne bekoster selv i-fellesskap- anlegg av alle planlagte sideledninger og forgreningsledninger således:

efterhvert som samtlige til sideledningerne og til nogen av forgreningsledningerne sognende parceller er solgte, plikter samtlige parceleiere ved samme ledning å delta forholdsmessig i anlegget av vedkommende ledning når flertallet av de parceleiere der sogner til samme ledning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/544/105
Uthentet 2025-03-25 14:14

beslutter at den skal anlegges. Enes ikke parceleierne om fordelingen av de med ledningens anlegg forbundne utgifter avgjøres dette ved skjønn som foran under a/ betinget.

Såfremt det viser sig hensiktsmessig at Vann- og Kloakledninger eller lukkede Drensledninger føres over parcellen, er kjøperen og parcellens senere eiere forpliktet til å finne sig i dette mot erstatning for eventuel skade på hus, frukttrær, vei eller gjærde. Enes ikke partenne om erstatningens størrelse fastsettes denne av sådant skjøn, som foran unner a betinget, idet skjønnets omkostninger skal utredes av den eller de parceleie eiere som i tilfelle gjør retten gjeldene overfor dennen eller andre parceleiere.

c. Hvis kjøperen ikke finner vann på den kjøpte parcel skal han mot å delta forholdsmessig i skadeserstatning og omkostninger ved grävning av brønn og vedlikehold av samme, være berettiget til å hente eller lede vann til almindelig husbruk fra hvilkensomhelst andre parceller av utparcelleringsfeltet dersom det på vedkommende parcel finnes mere vann end parcellens eier og eventuelle leier med husstand trenger. Han har også rett til å utføre grävningsarbeider m.v. over ovennevnte parceller for nedlegging og vedlikehold av vannledninger, mot å betale vedkommende parceleiere full erstatning for den skade dette måtte forvolde. Hvis kjøperen ikke blir enig med vedkommende parceleiere om forholdet eller om erstatningens størrelse, fastsettes dette ved skjøn som foran under a betinget. Hvis i sin tid parcelkjøperen får sin parcel tilknytet kommunens vannledning, bortfaller hans rett til vann fra andre parceller. M. h. t. de i dette punkt omhandlede vannrettigheter er også kjøperen underkastet de samme forpliktelser likeoverfor de andre parceleiere.

d. Parcellen skal holdes inngjerdet med solid, ordentlig og pent gjerde, som må anordnes slik at det ikke virker skjemmende. Alle gjerder anbringes efter Akers reguleringsvesens nærmere bestemmelse. Mot vei, og mot hovedbølets gjenværende parceller - sålenge disse ikke er solgte - gjelder hel gjerdeplikt. Mot solgte parceller og andre naboer gjelder halv gjerdeplikt. Utgifter til anlegg og vedlikehold av gjerder mellem solgte parceller, som støter sammen, deles likt mellem disses eiere. Parceleiere av tomtefeltet, som opfører fyldestgjørende gjerde mot usolgte parceller av det gjenværende hovedbøle har - når disse fraselges - refusjonskrav mot kjøperne av sådanne parceller for halvdelen av den verdi gjerdet langs den motstøtende parcel har, på den tid kravet stilles.

I tilfelle tvist om gjerdeforholdene avgjøres denne, med endelig bindende virkning av skjøn som foran under a betinget.

e. På parcellen må der ikke uten selgerens utrykkelige samtykke drives nogen industriel virksomhet, håndverksnæring, handelsvirksomhet eller kafe eller nogen bedrift som ved røk, støi eller lukt virker generende eller til ulempe for naboenne. Med undtagelse av bevillingsmessig handel med øll og norske fruktvine på parceller hvor selgeren - eller den han dertil bemyndiger - meddeler uttrykkelig tillatelse til å drive handelsvirksomhet eller kafe, skal overhodet all restaurasjonsvirksomhet og handel med spirituosa, øll og vine være forbudt.

f. Utenom rensknings hugst (vinnfall, kratt og tørrtrær etc. må der ikke, før halvdelen av kjøpesummen er betalt, foretas hugst på

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/544/105
Uthentet 2025-03-25 14:14

parsellen uten selgerens samtykke. Hus, gjerde eller treplantninger (ferdig) eller uferdig)- skal altid betraktes som fast integrerende del av parsellen og tilfaller selgeren i tilfelle kjøperens misligholdelse av nærværende kontrakt, og kan ikke fjernes fr parsellen uten selgerens samtykke.

Den Veigrunn m.v. som den solgte tomt nr. 34 ifl. påtegningen på kjøpekontrakten skal ha av tomt nr. 33 (gnr. 75- bnr. 656) er ved en feil målt sammen med den tidligere målte sisstnevnte tomt (75/656) Denne veigrunn er siden framålt sisstnevnte tomt, til sammenføyning med den solgte hovedtomt, som ved målebrevets dagbokføring er gitt betegnelsen 75/679 mens veigrunnen m.v. er gitt betegnelsen 75/680. Da tomt nr. 33 (75/656) er solgt i mellomtiden vil dennes nåværende eier herr T. Lomsdalen medunderskrive nærværende skjøte, som formell hjemmelsinnehaver til 75/680 (veigrunnen), hvis verdi ikke ville overstige kr. 200.- om dette spørsmål skulle ha betydning for gebyrenes beregning.

Den solgte tomt gnr. 75 - bnr. 679 og veigrunnen gnr. 75- bnr. 680 påheftes hermed følgende stedsevarende servitut til fordel for gnr. 75- bnr. 656 - overenstemmende med målebrevet:

Den til enhver tid aktuelle eier av gnr. 75- bnr. 656 skal ha rett til å opføre garage umiddelbart inntil s ø r-g r e n s e n av den solgte tomt nr. 34- gnr. 75 bnr. 679 og på ø s t r e side av denne eiendoms adkomstveg gnr. 75- bnr. 680.

Da avdøde brukseier N. Heldal hadde solgt tomt nr. 33 (75/656) i mellomtiden før målerbrevet for tomt nr. 34 ble utferdiget vil nuværende skjøte skjøte få samtykkepåtegning av T. L o m s d a l e n forsåvidt angår forannevnte veigrunn 75/680 som dennes nåværende hjemmelsinnehaver.

Som arvingene i dødsboet etter avdøde brukseier N. Heldal - og under henvisning til foranstående - selger, skjøter og overdrar vi herved omhandlede byggetomt-

gnr. 75 - bnr.ne 679 og 680 av Øvre Grefsen i Oslo
(Aker distrikt)

til Ø v r e G r e f s e n V e l for kr. 800.- hvil-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/544/105
Uthentet 2025-03-25 14:14

-4-

ke otte- hundre - 0/loo kroner
er betalte.

Kragerø, den 30 August 1951.

Nils Heldal — Inger Juel

Vi bekrefter hermed at begge utstederne er over 21 år og har underskrevet foran i vårt nærvær.

Signe Simensen — Ruth Nordlie

Som hjemmelsinnehaver til veigrunnen gnr. 75- bnr. 680 og som eier av gnr. 75 - bnr. 656 samtykker og tiltrer jeg hermed foranstående skjøte, og foranstående verdsettelse av veigrunnen (75/680)

f.t. Oslo , den 5. November 1951.

T. Lomsdalen

Vi bekrefter herved at utstederen er over 21 år og har underskrevet i vårt nærvær.

B. J. Dokk — Jac. Syversen

Kjøpekontrakt av 8/8 1937 stemplet for kr 10.- forevist
Verkenskassen 11/9 1937 av [illegible]
Oslo byskriverkontor,
Akershus [illegible]
14/1 1952
[illegible]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0032 (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3710191/26033367
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 92

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
50494	105	6.8.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	75	656	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/50494/105
Uthentet 2025-03-25 14:49

DAGBOKFØRT

06.AUG.87 050494

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Moderne Bygg A/S	Blindernvn. 5, Oslo 3	69 90 00

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
75	656		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Moderne Bygg A/S Blindernveien 5 0361 Oslo 3	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 4.333	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Boligseksjon	98	21	Boligseksjon	85
2	"	132	22	"	85
3	"	152	23	"	107
4	"	152	24	"	91
5	"	152	25	"	62
6	"	90	26	"	85
7	"	132	27	"	85
8	"	152	28	"	62
9	"	152	29	"	91
10	"	132	30	"	125
11	"	90	31	"	103
12	"	130	32	"	65
13	"	107	33	"	77
14	"	130	34	"	125
15	"	130	35	"	103
16	"	107	36	"	65
17	"	130	37	"	102
18	"	107	38	"	125
19	"	85	39	"	103
20	"	85	40 41	"	65 77
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		4.333

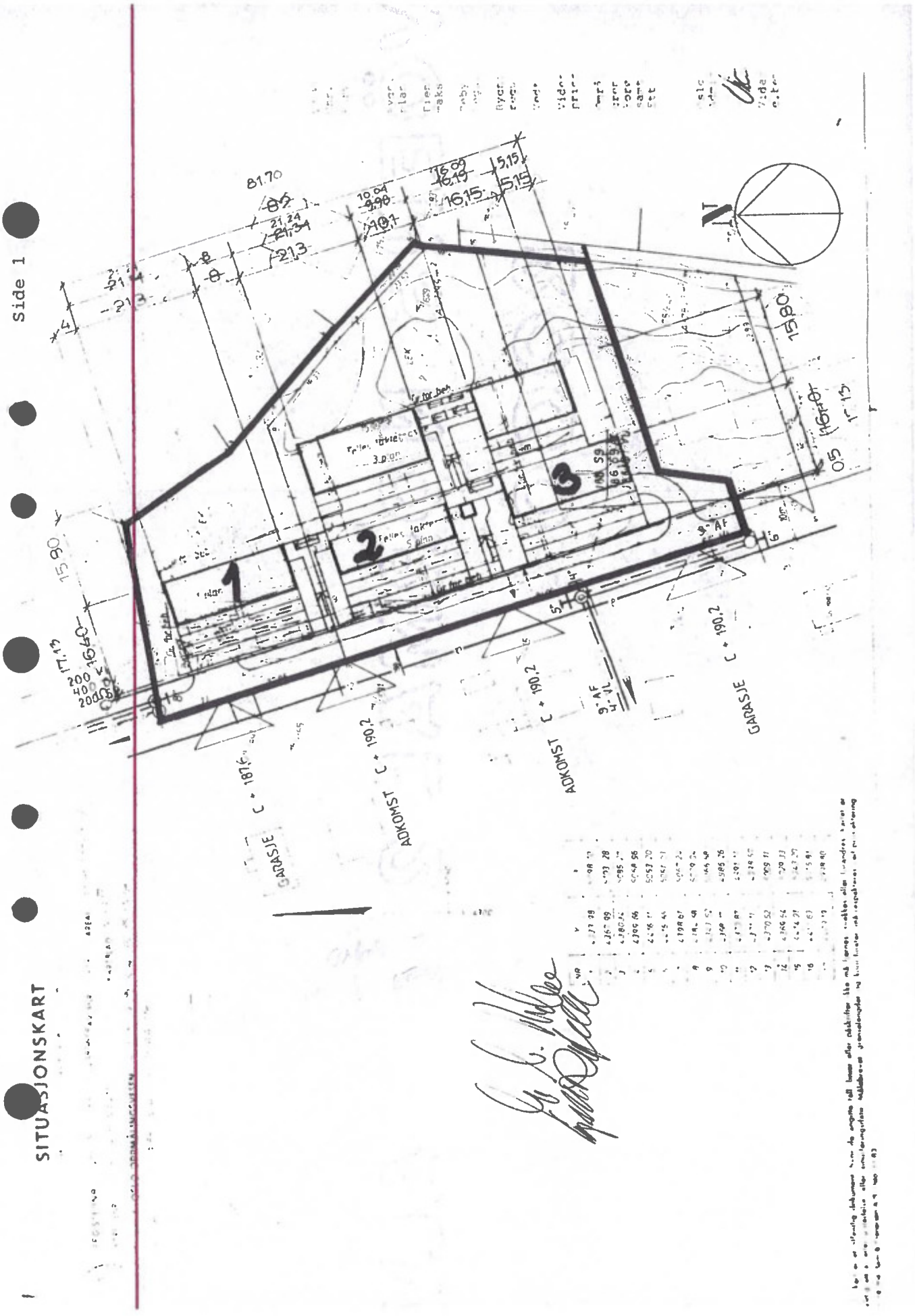
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

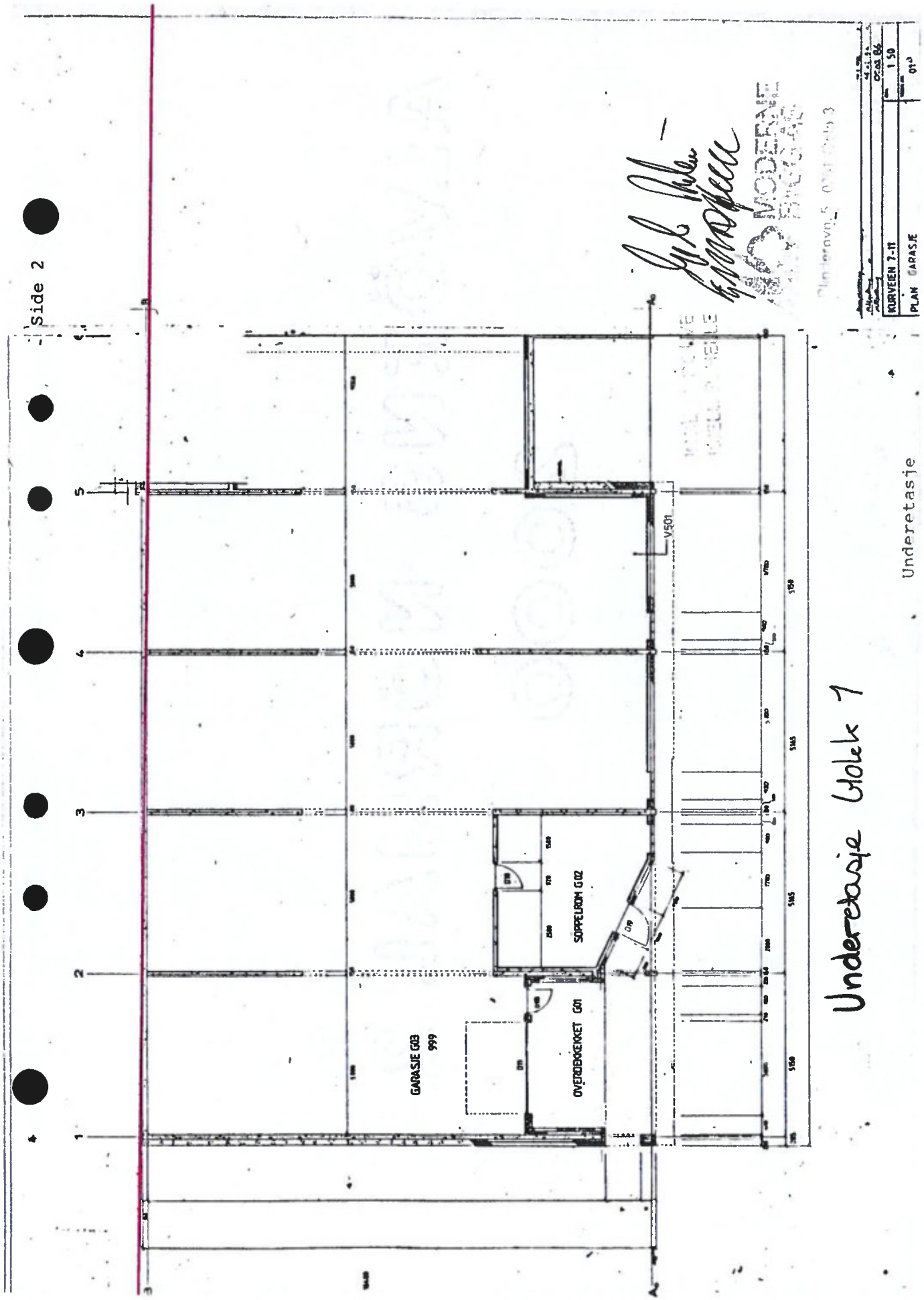
7. Supplerende tekst

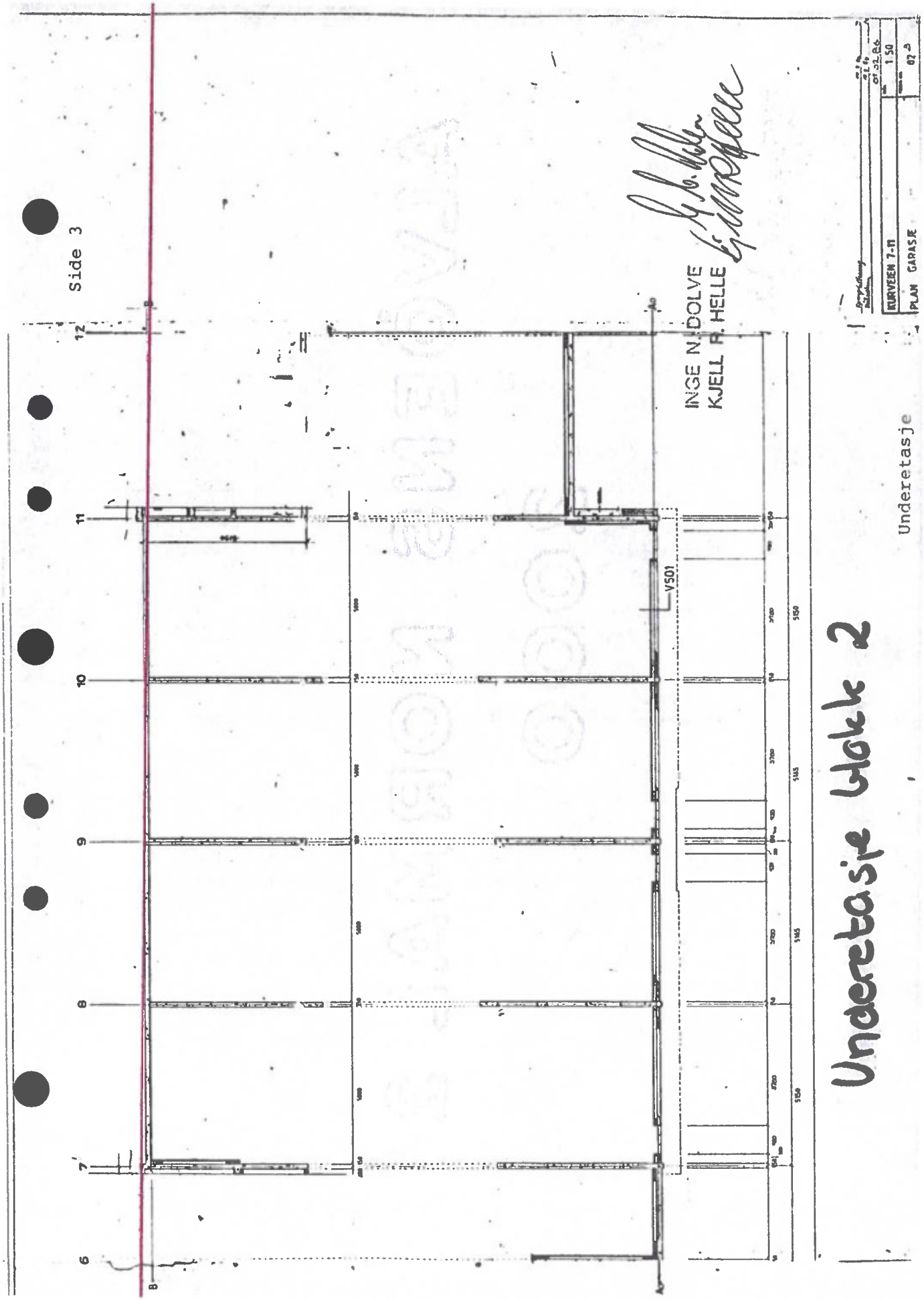
Til sikkerhet for sin del av fellesutgiftene gir hver seksjonseier sameiet panterett i seksjonen med kr 10.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90 % av takst basert på forsikringsrådets regler.

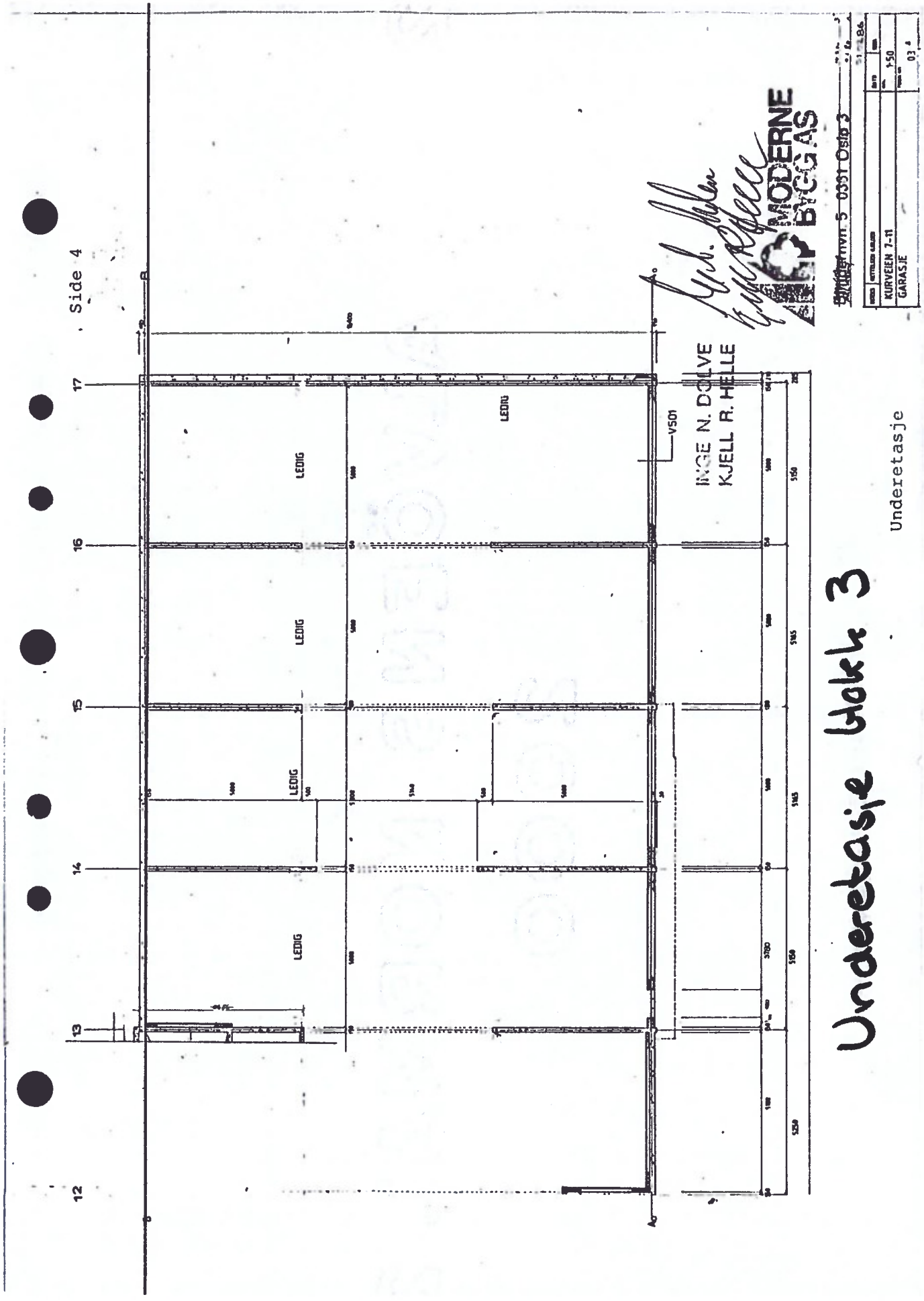
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted: Oslo	INGE N. DOLVE KJELL R. HELLE MODERNE BYGG A/S

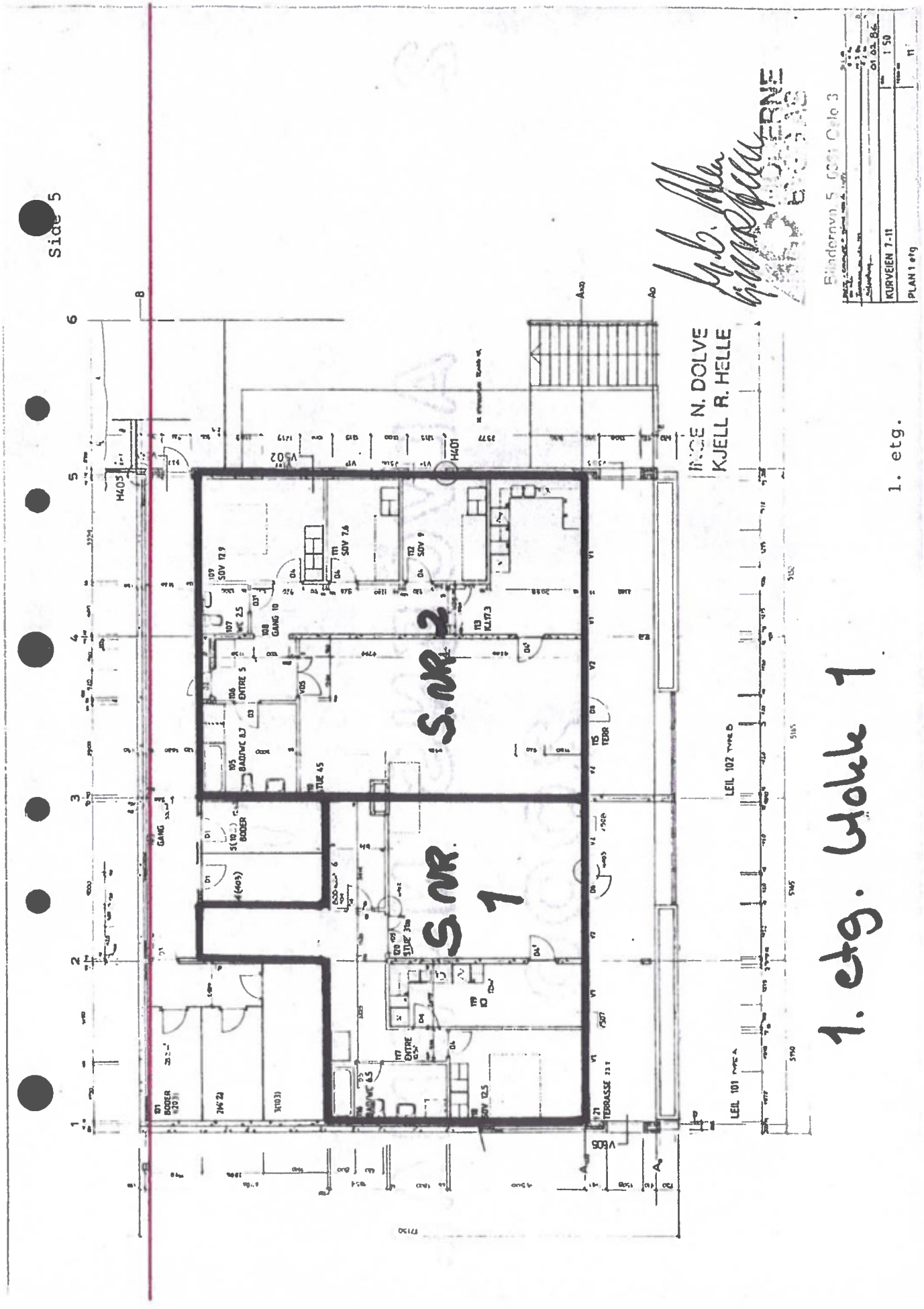
Tinglysingsstempel

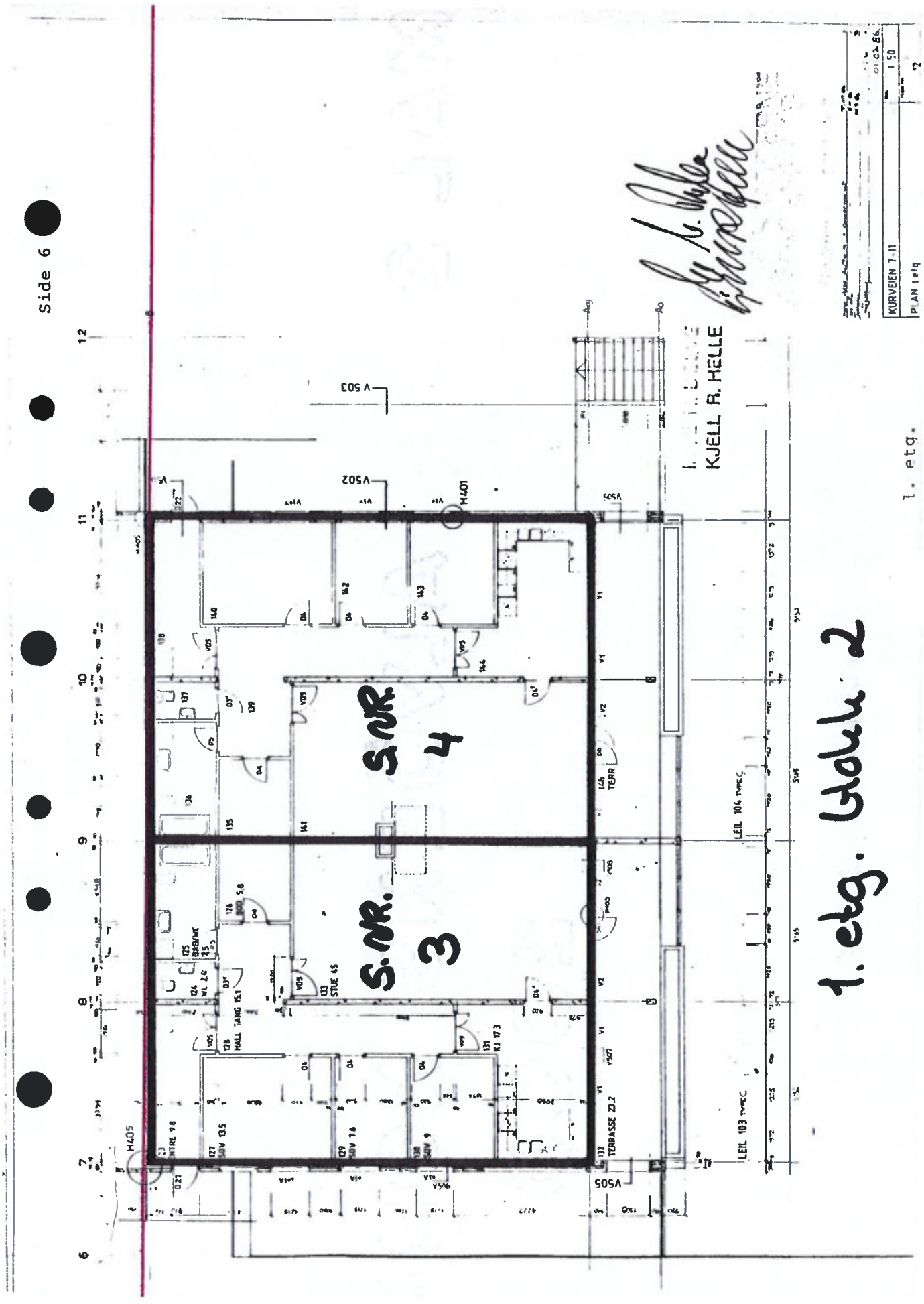

Side 1
SITUASJONSKART
1
2
3
GARASJE
ADKOMST
GARASJE
ADKOMST
1580
1580
81.70
16,15
5,15
21,34
21,13

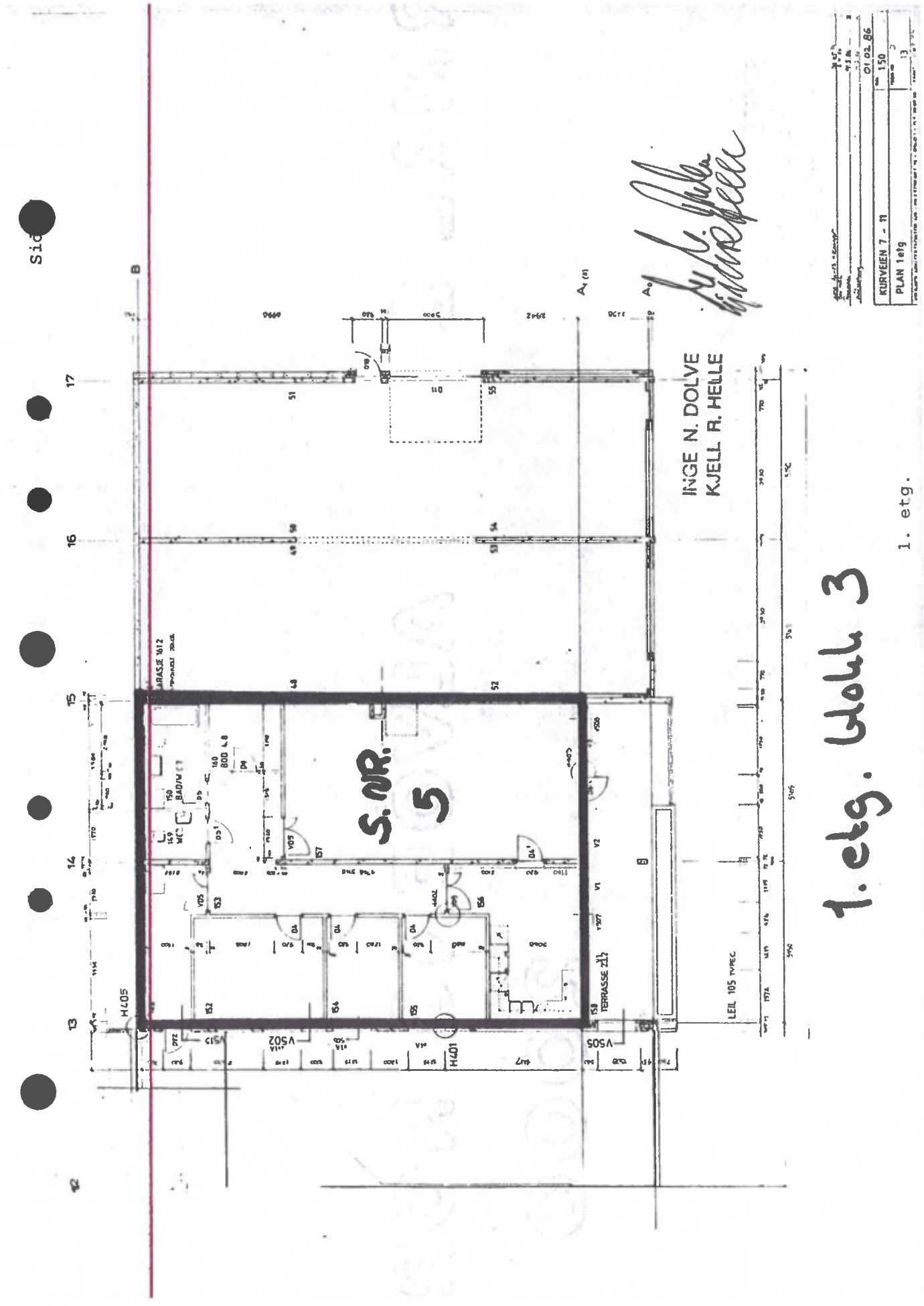

Side 2
KURVEIEN 7-11
PLAN GARASJE
Underetasje
Underetasje Holek 1
GARASJE G03
999
OVERDEKKET G01
SOPPELROM G02
V501

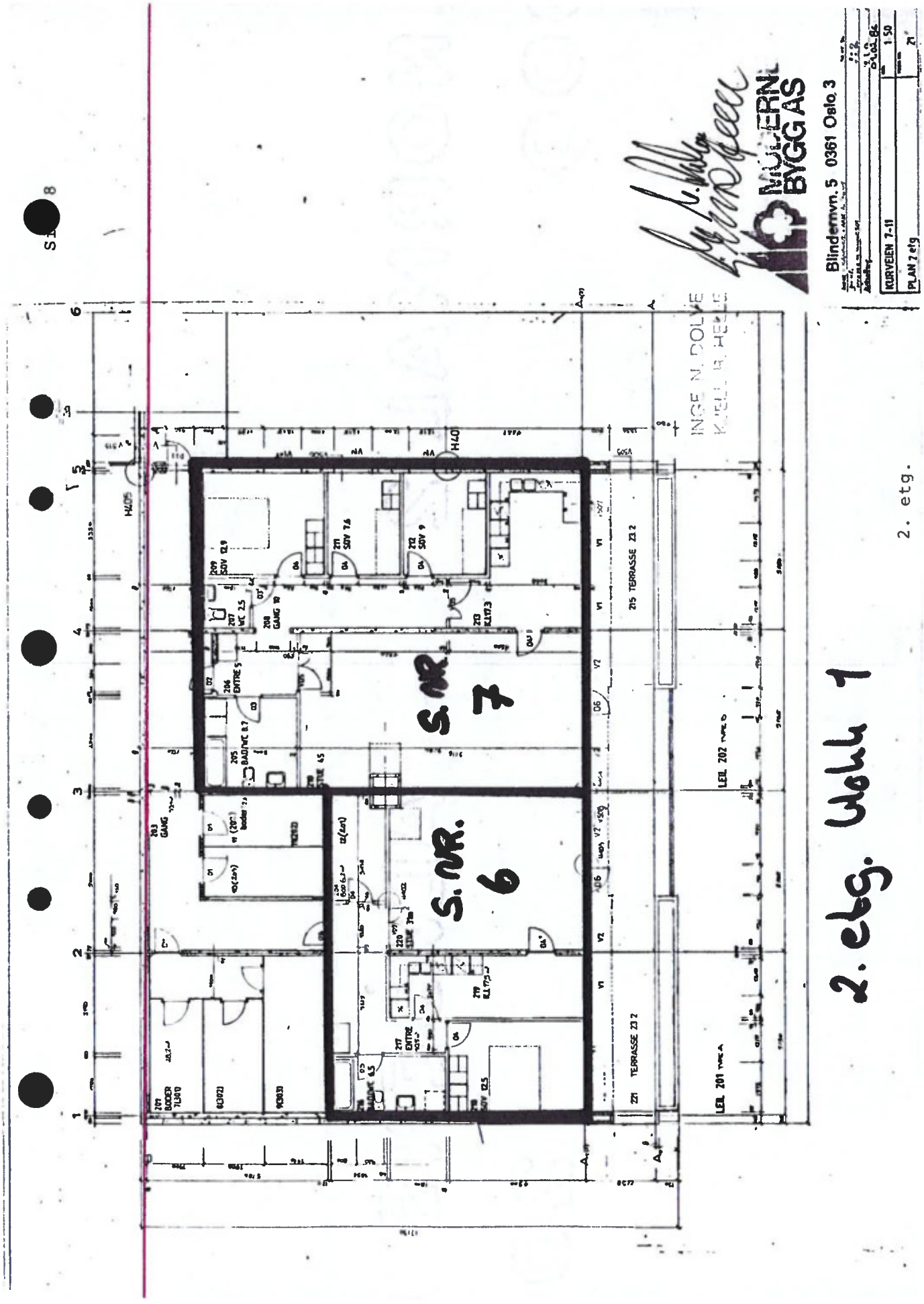

Side 3
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
RURVEIEN 7-11
PLAN GARASJE
1:50
Underetasje
Underetasje Blokk 2
V501
12
11
10
9
8
7
6
B

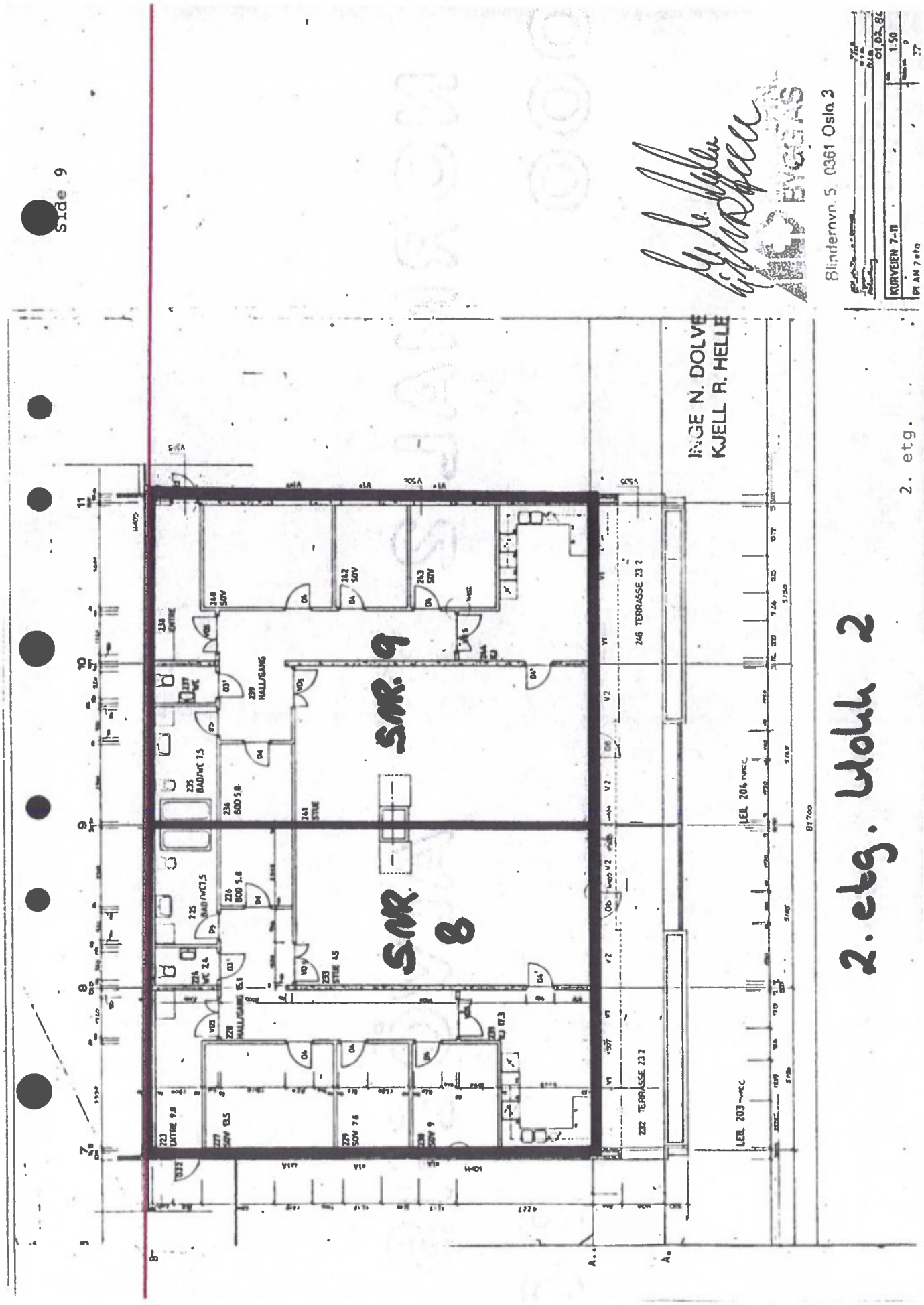

Side 4
LEDIG
LEDIG
LEDIG
LEDIG
LEDIG
V501
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
MODERNE BYGGAS
KURVEIEN 7-11
GARASJE
1:50
03
Underetasje
Underetasje Hakk 3

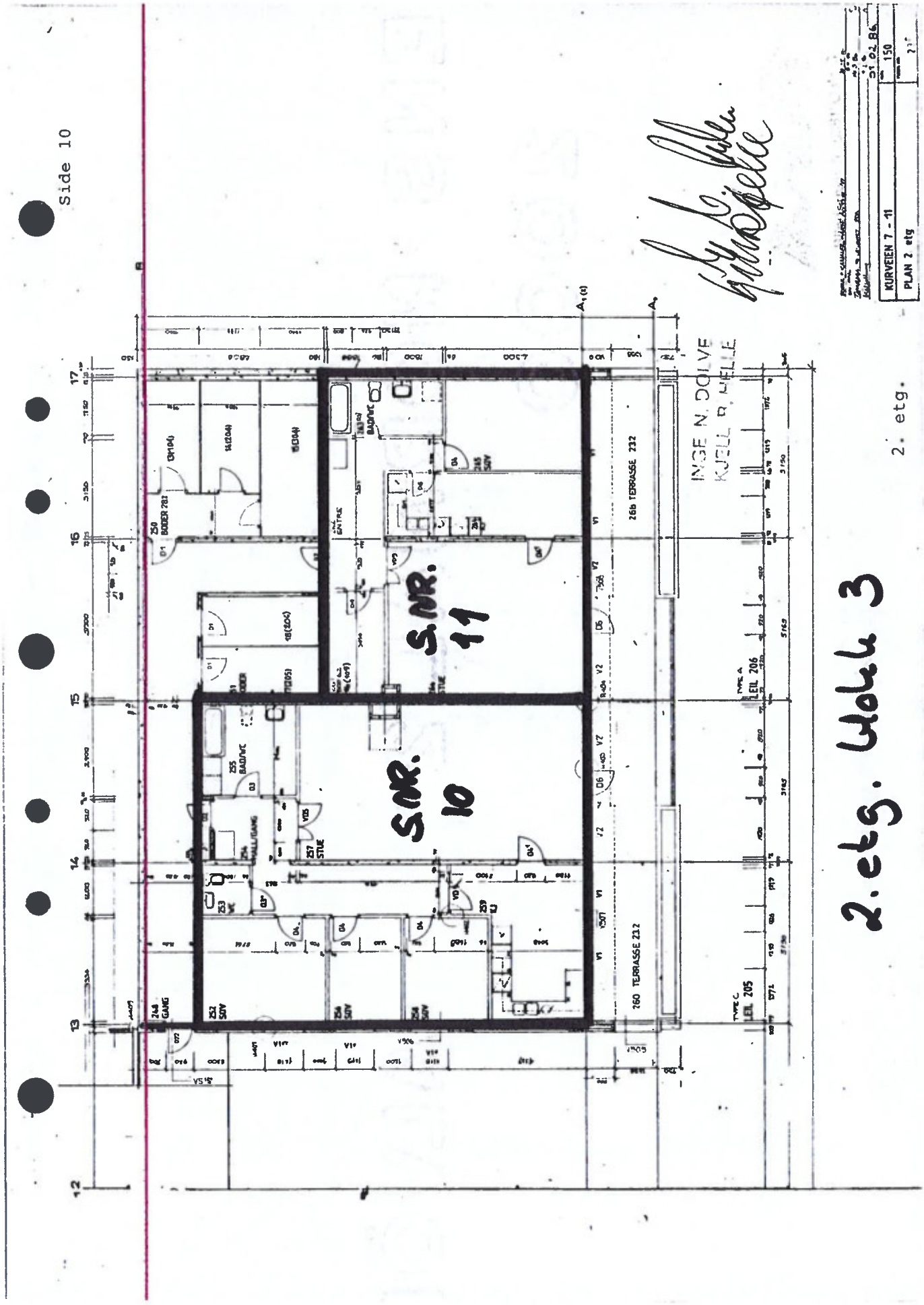

Side 5
1. etg.
1. etg. Volle 1
S.NR 2
S.NR 1
KURVEIEN 7-11
PLAN 1 etg
1:50
KJELL R. HELLE

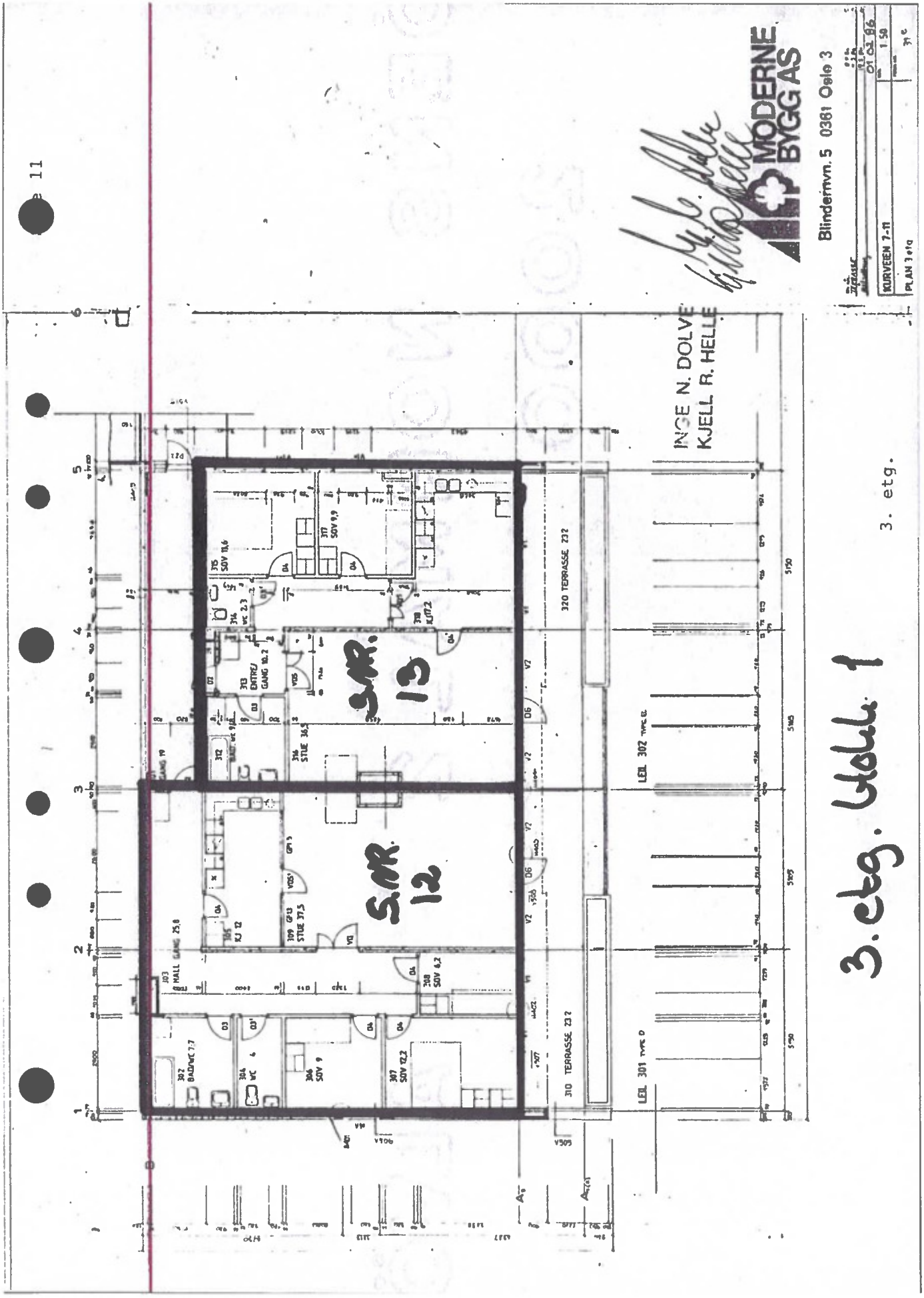

Side 6
KJELL R. HELLE
KURVEIEN 7-11
PLAN 1 etg
1. etg.
1. etg. Golv 2
S.NR. 4
S.NR. 3
V503
V502
V505
H401
H405
LEIL 104 TYPE C
LEIL 103 TYPE C
TERRASSE 23.2
TERR

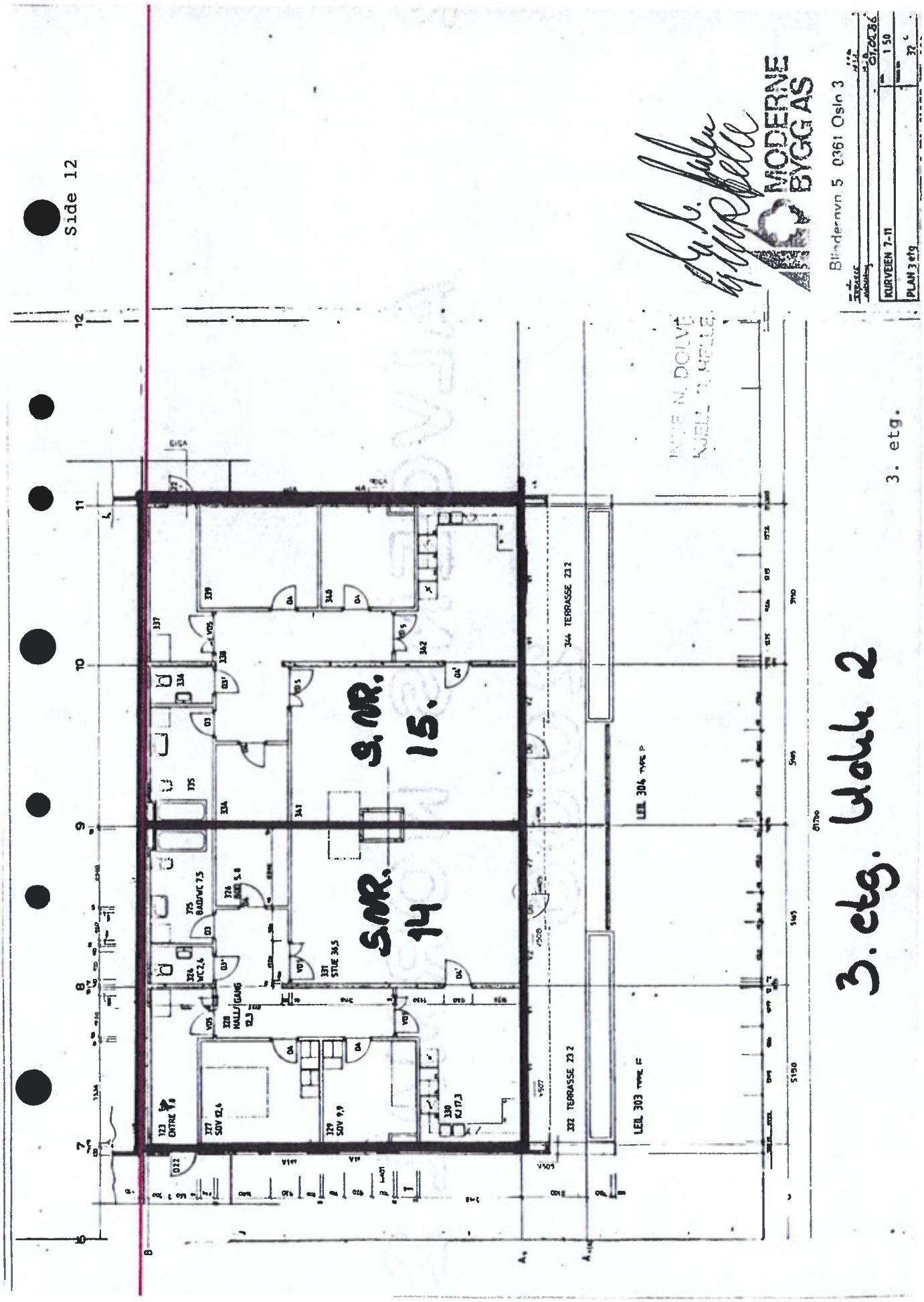

INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
KURVEIEN 7 - 11
PLAN 1 etg
01.02.86
1:50
S. NR. 5
1. etg.
1. etg. Hall 3

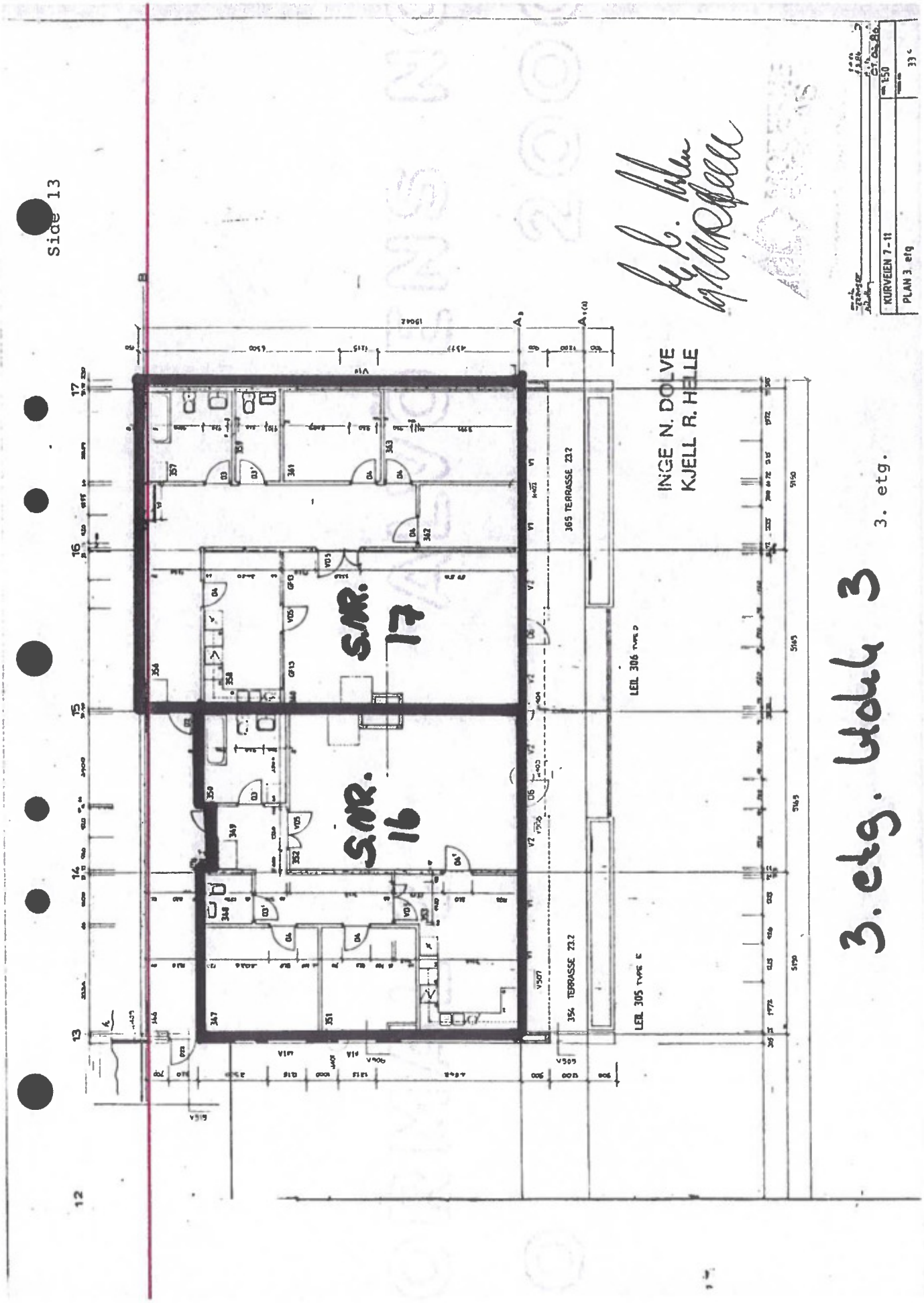

Blindernvn. 5 0361 Oslo 3
KURVEIEN 7-11
PLAN 2 etg
1:50
MJØLERN BYGG AS
INGE N. DOLVE
S. NR. 7
S. NR. 6
2. etg.
2. etg. Unit 1
TERRASSE 23.2
TERRASSE 23.2


Side 9
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3
KURVEIEN 7-11
1:50
2. etg.
2. etg. Wolk 2
SNR. 9
SNR. 8
246 TERRASSE 23 2
222 TERRASSE 23 2
LEIL. 206 VVEC
LEIL. 203 VVEC
81700

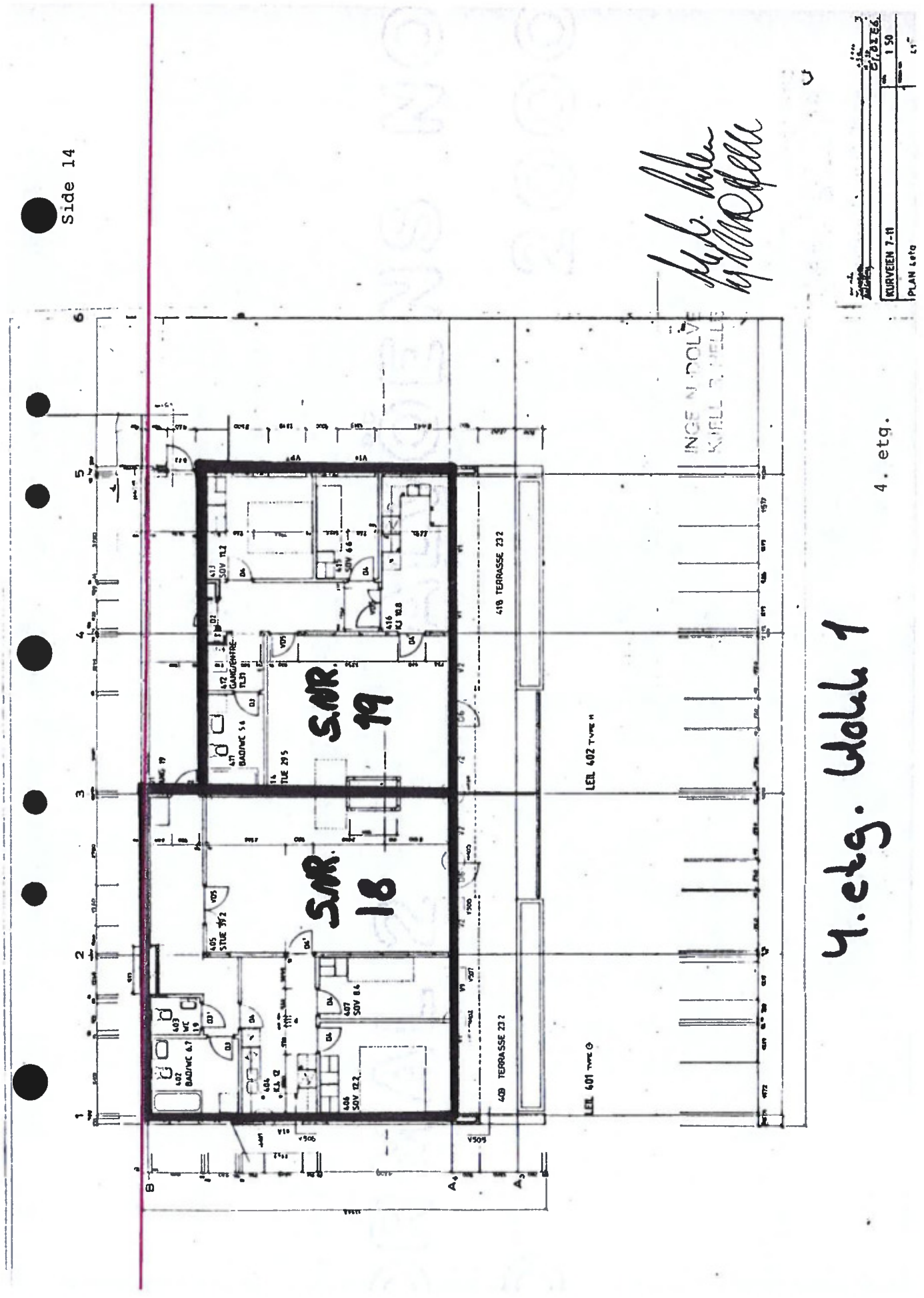

Side 10
KURVEIEN 7 - 11
PLAN 2 etg
31.02.86
2. etg.
2. etg. Volum 3
S.NR. 11
S.NR. 10
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
26b TERRASSE 232
260 TERRASSE 232
BAD/WC
STUE
GANG
SOV


MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5 0361 Oslo 3
KURVEEN 7-11
PLAN 3 etg
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
3. etg.
3. etg. Ubelt. 1
SMR. 13
SMR. 12
320 TERRASSE 23.2
310 TERRASSE 23.2
LEIL 302
LEIL 301

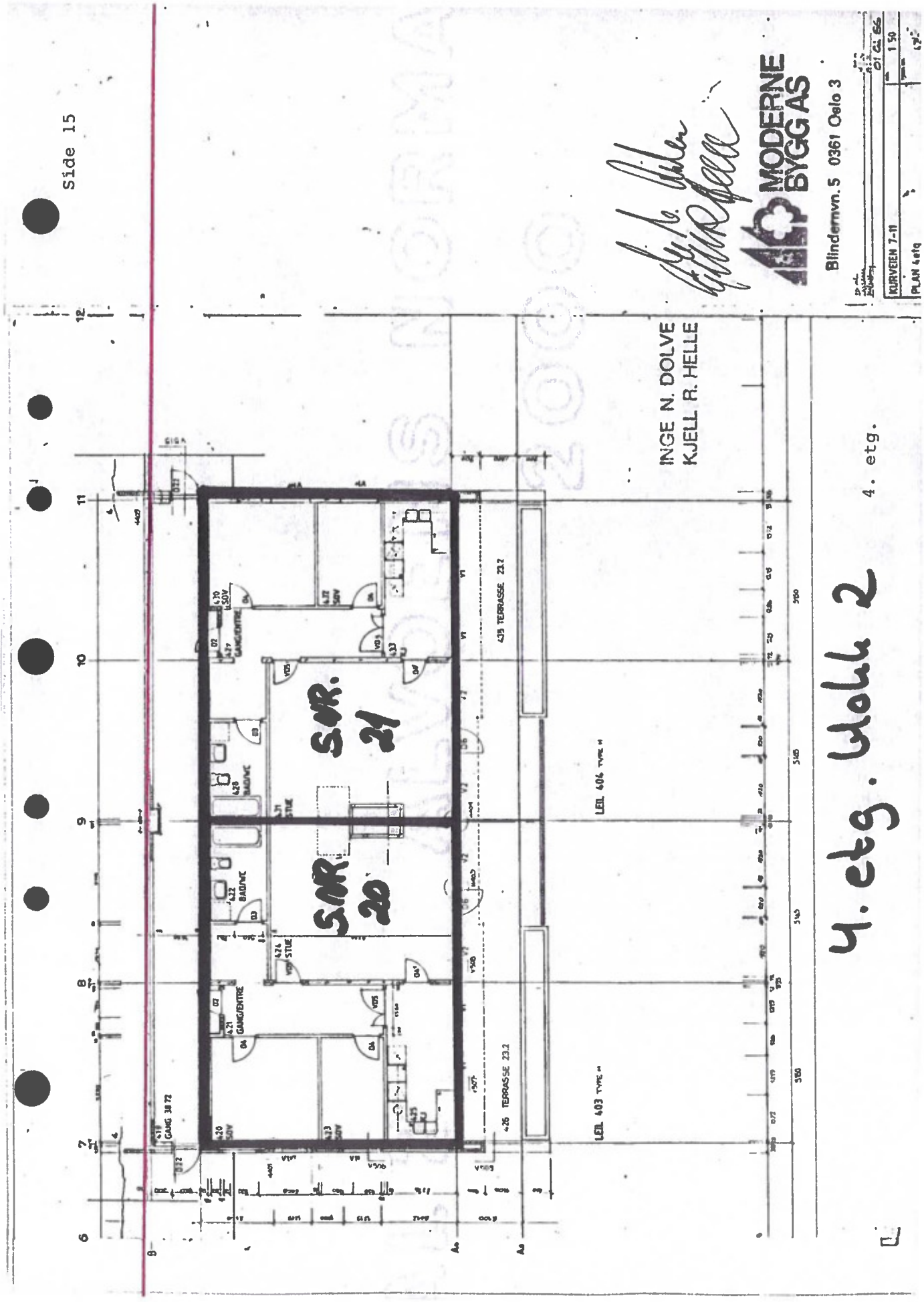

Side 12
MODERNE BYGG AS
Blindernvn 5 0361 Oslo 3
KURVEIEN 7-11
PLAN 3 etg
1:50
3. etg.
3. etg. Hall 2
S.NR. 15.
S.NR. 14
LEIL 304 TYPE P
LEIL 303 TYPE E
344 TERRASSE 23.2
332 TERRASSE 23.2
331 STUE 36.5
329 SOV 9.9
330 KJ 17.3
327 SOV 12.4
328 HALL/GANG 12.3
326 WC 2.6
325 BAD/VK 7.5
324 BAD 5.8
123 ENTRE 7.8

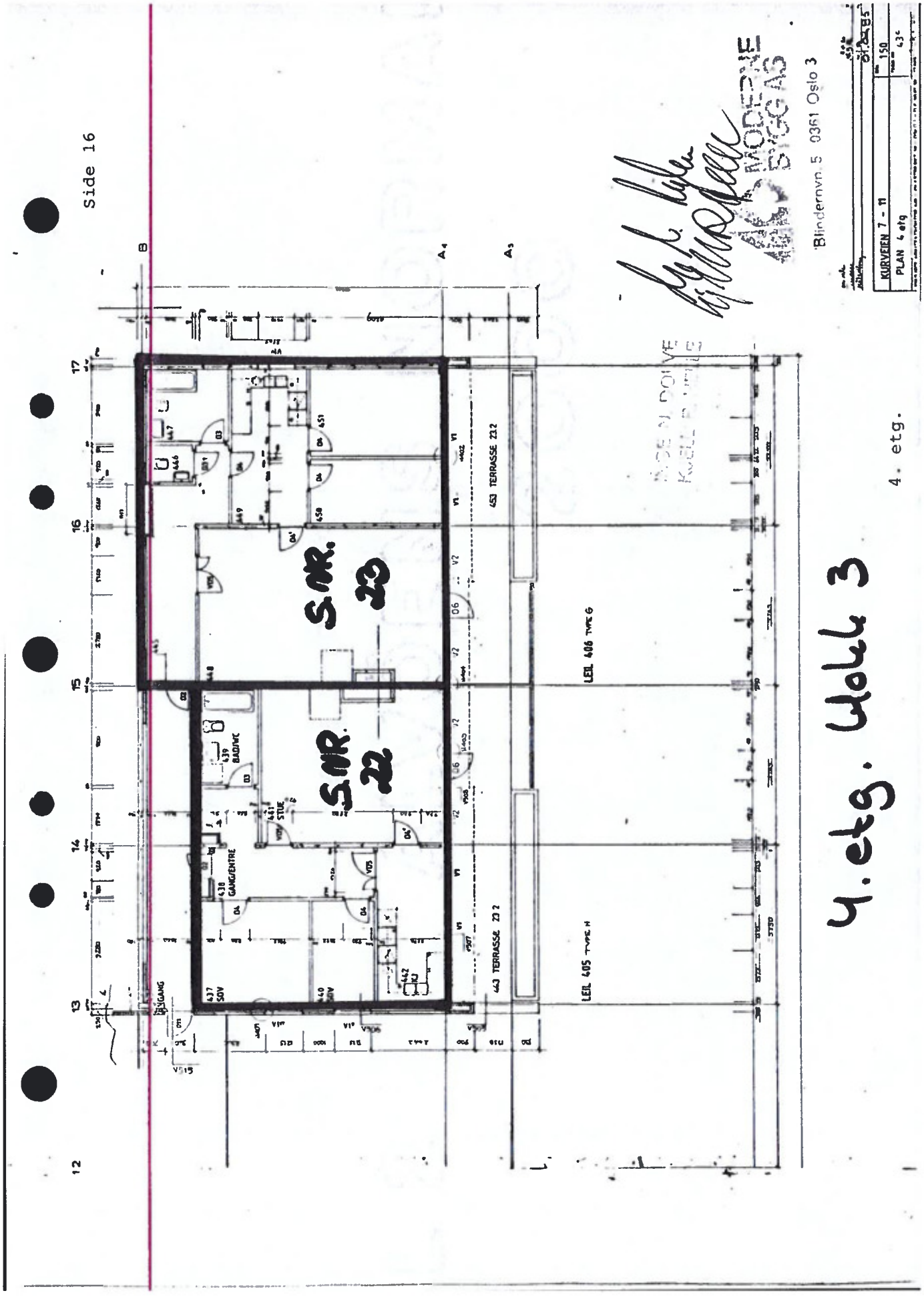

Side 13
KURVEIEN 7-11
PLAN 3 etg
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
S.NR. 17
S.NR. 16
LEIL 306 TYPE D
LEIL 305 TYPE C
365 TERRASSE 23.2
354 TERRASSE 23.2
3. etg.
3. etg. Ugl 3

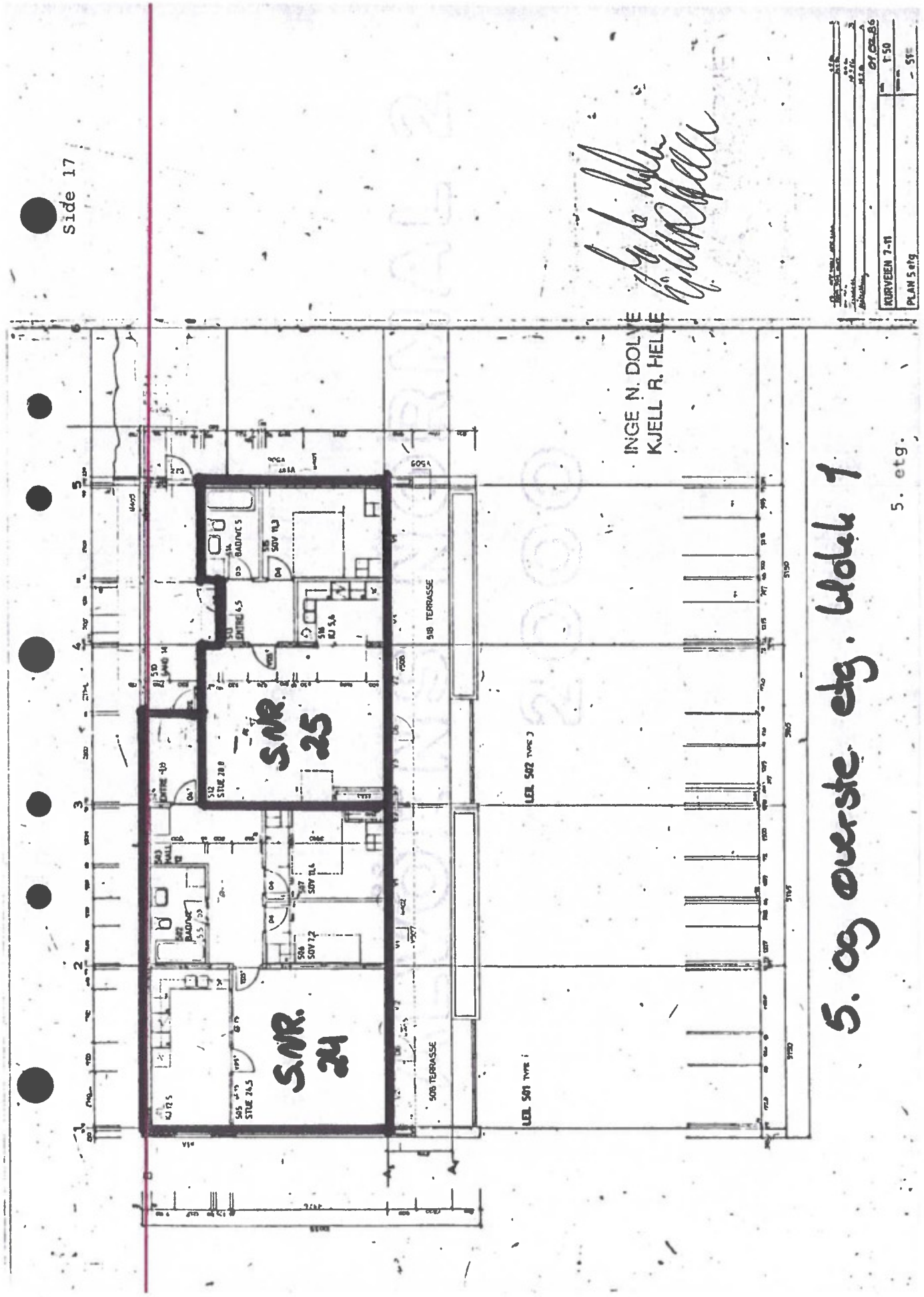
Side 14

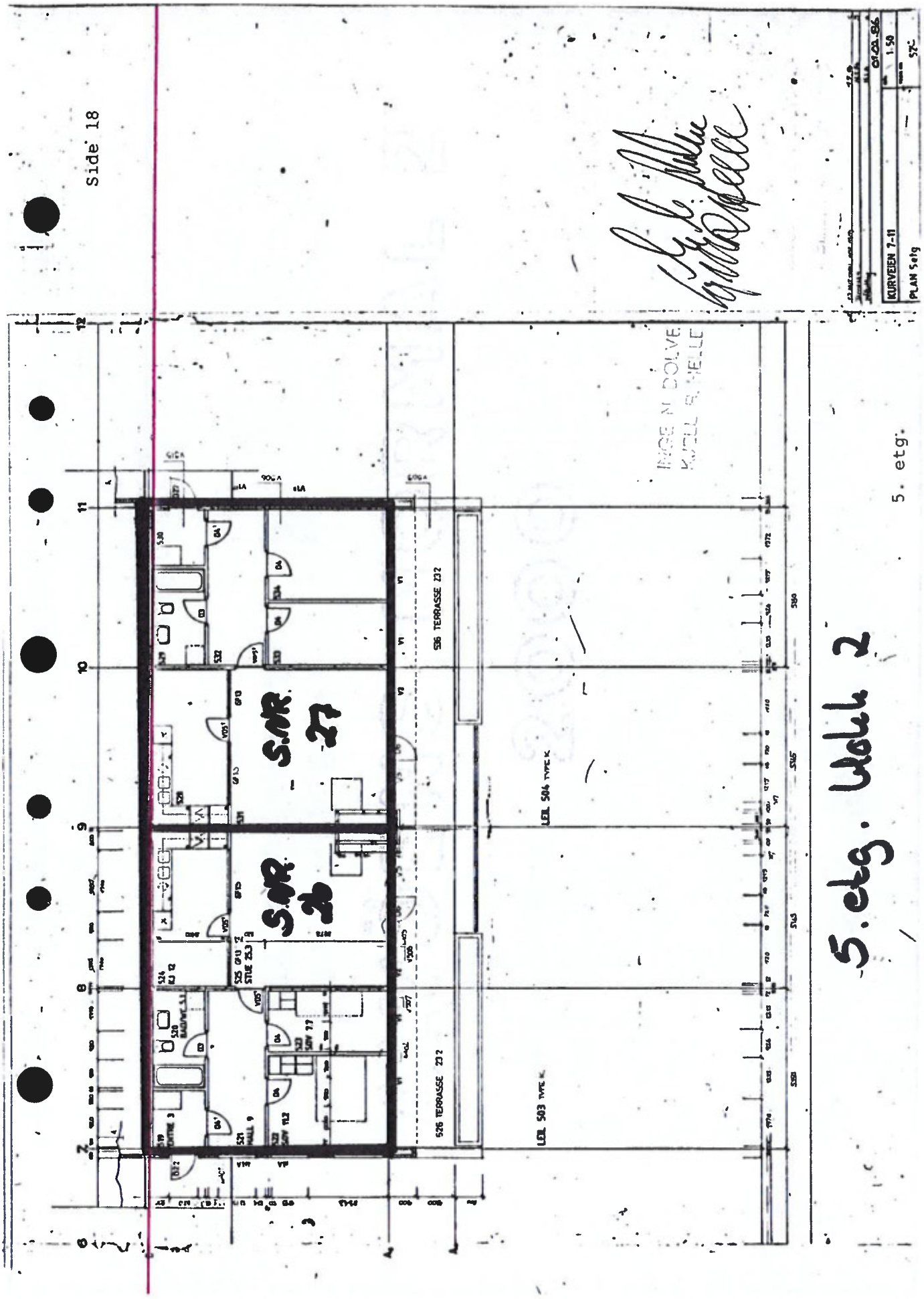

4. etg.
4. etg. Holl 1
SMR 19
SMR 18
418 TERRASSE 23 2
409 TERRASSE 23 2
LEIL 402 TYPE H
LEIL 401 TYPE G
KURVEIEN 7-11
PLAN 1 etg

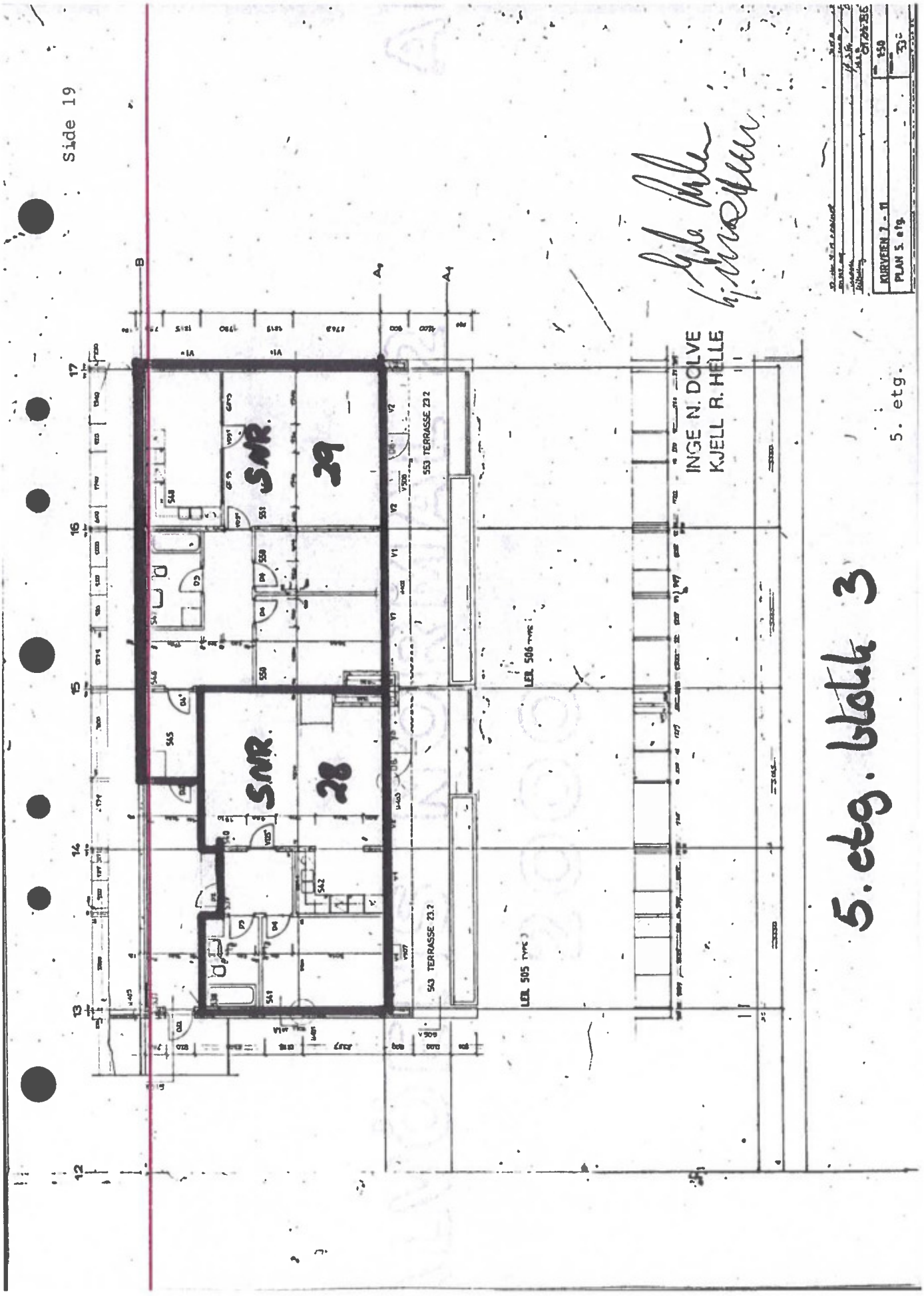
Side 15

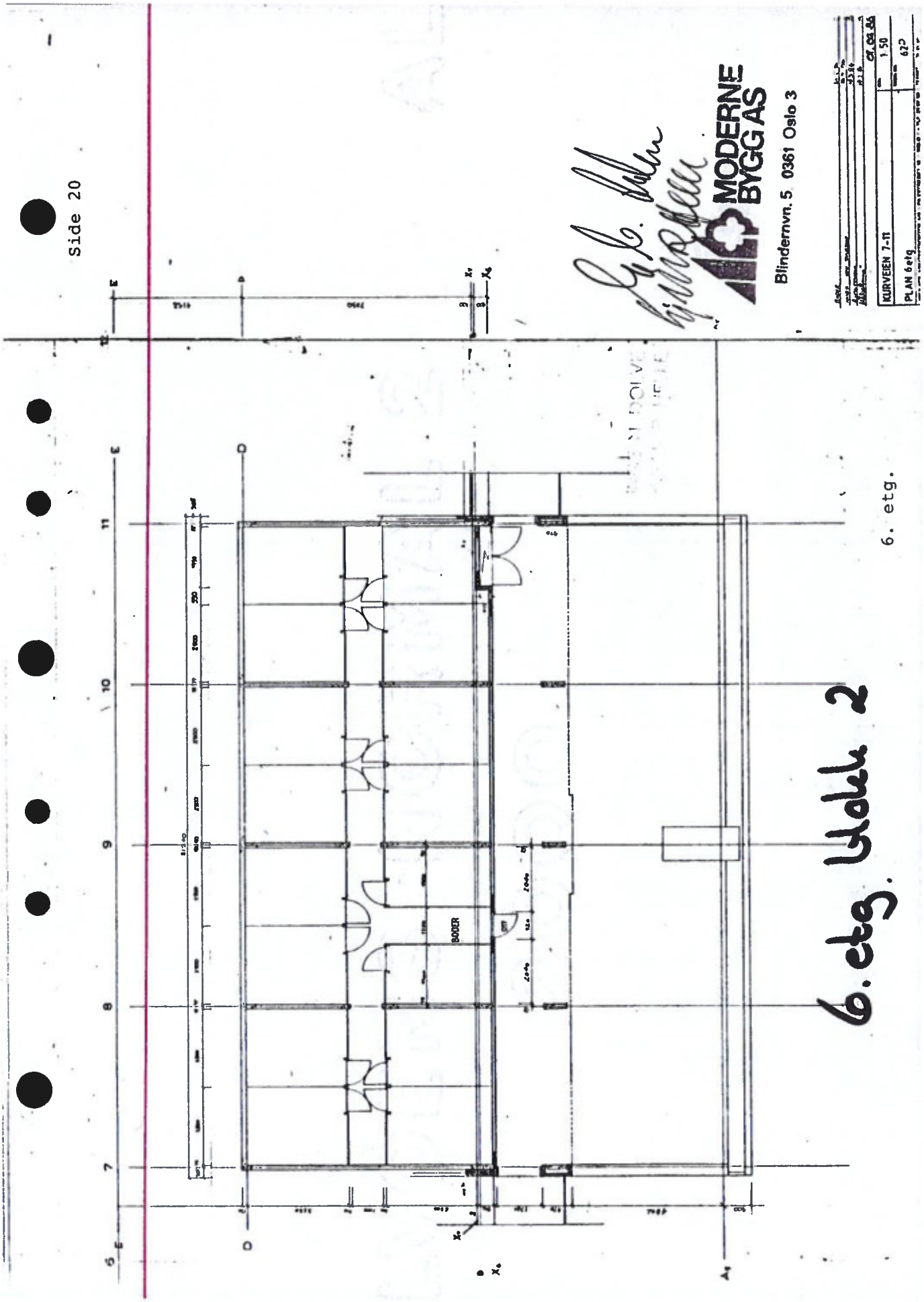

MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5 0361 Oslo 3
KURVEIEN 7-11
PLAN 4 etg
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
4. etg.
4. etg. Volla 2
SOV. 21
SOV. 20
435 TERRASSE 23.2
426 TERRASSE 23.2
LEIL 404 TYPE H
LEIL 403 TYPE H
GANG 18.72


Side 16
Blindernvn 5 0361 Oslo 3
KURVEIEN 7 - 11
PLAN 4 etg
4. etg.
S.NR. 23
S.NR. 22
4. etg. Uoll 3

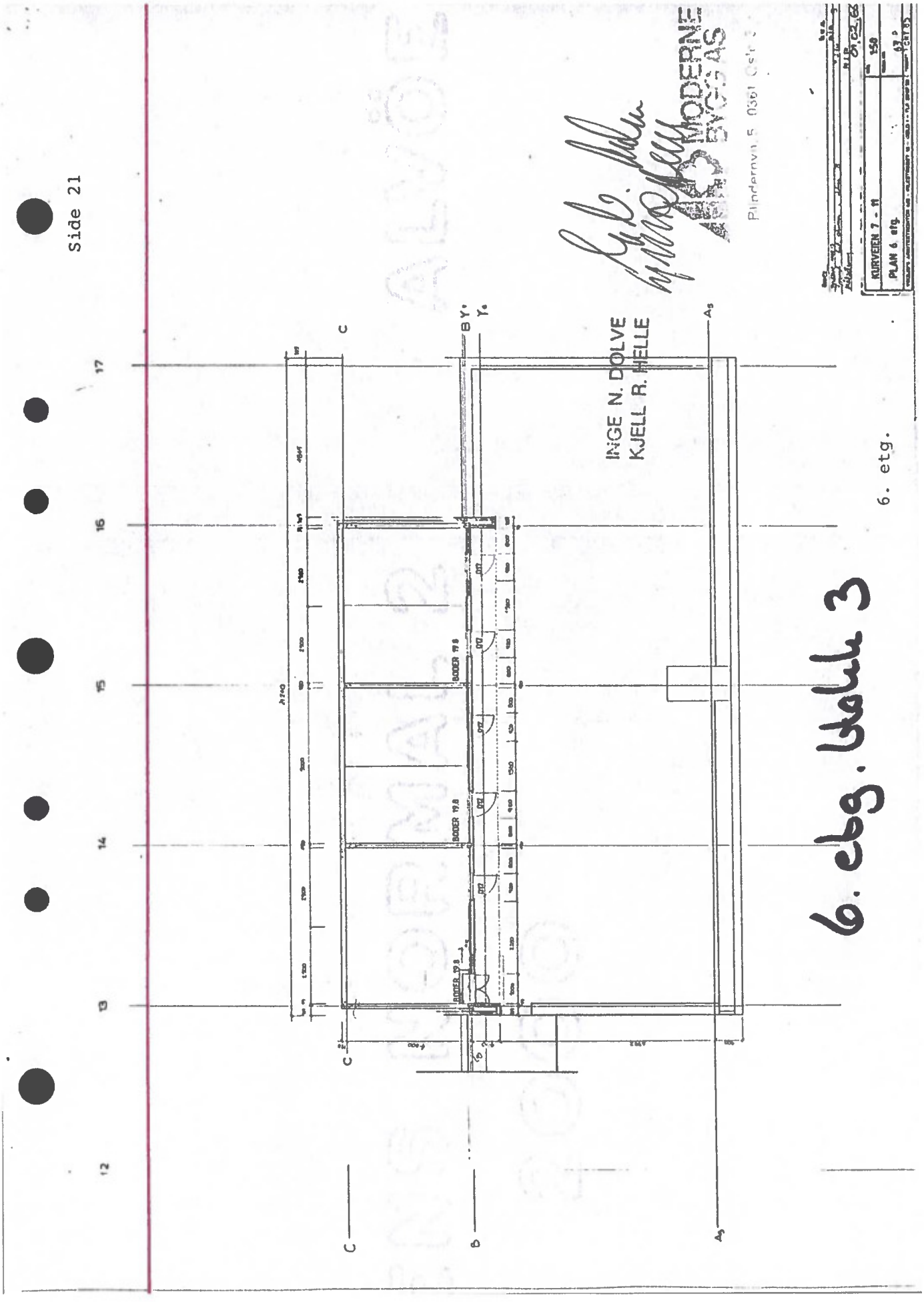

Side 17
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
KURVEEN 7-11
PLAN 5 etg
1:50
5. etg.
5. og øverste etg. Volk 1
SNR. 25
SNR. 24
TERRASSE
TERRASSE

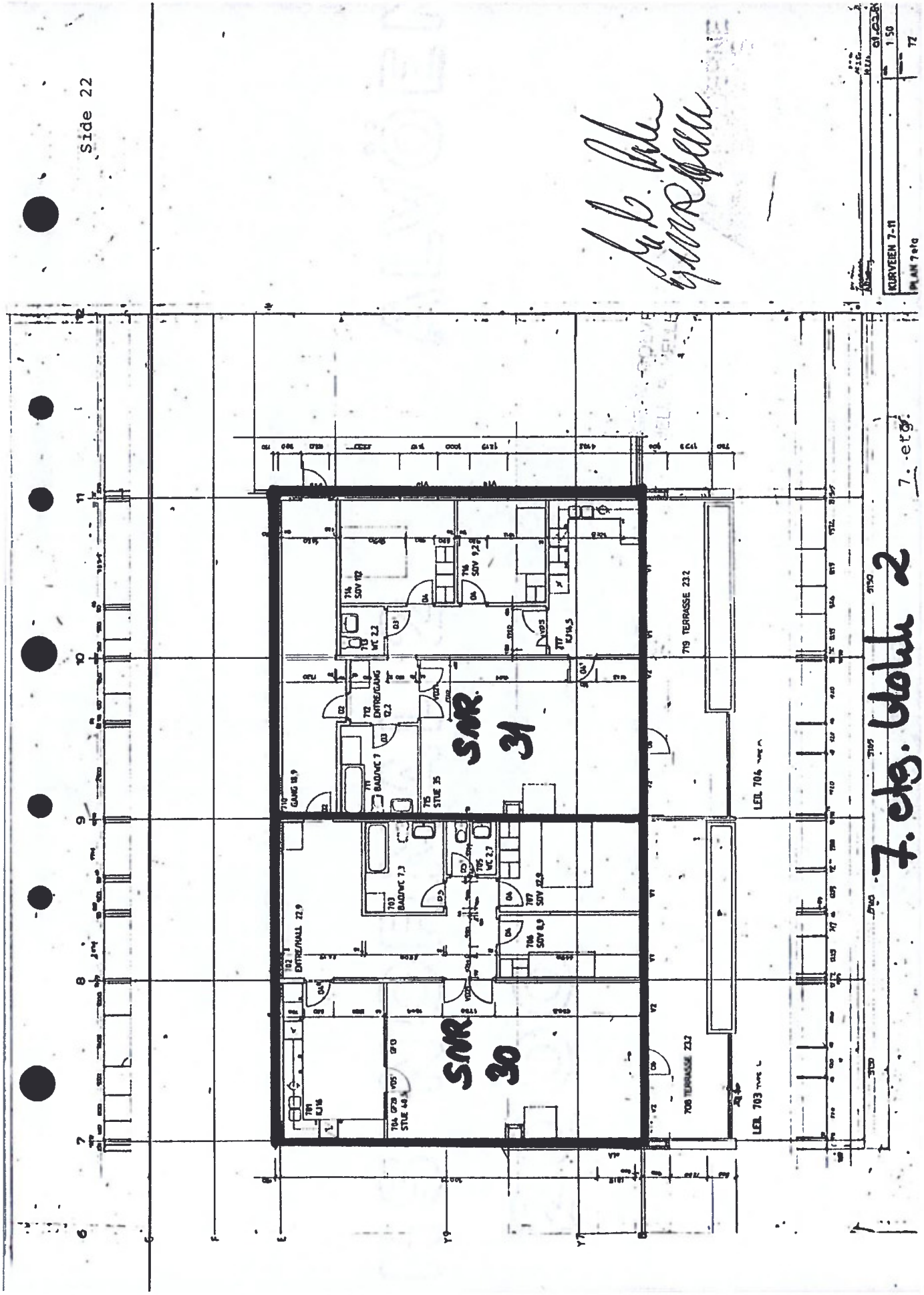

Side 18
KURVEIEN 7-11
PLAN Salg
INGE N. DOLVE
KJELL G. HELLE
S.NR. 27
S.NR. 28
526 TERRASSE 23.2
LEIL 504 TYPE K
LEIL 503 TYPE K
5. etg.
5. etg. Hall 2

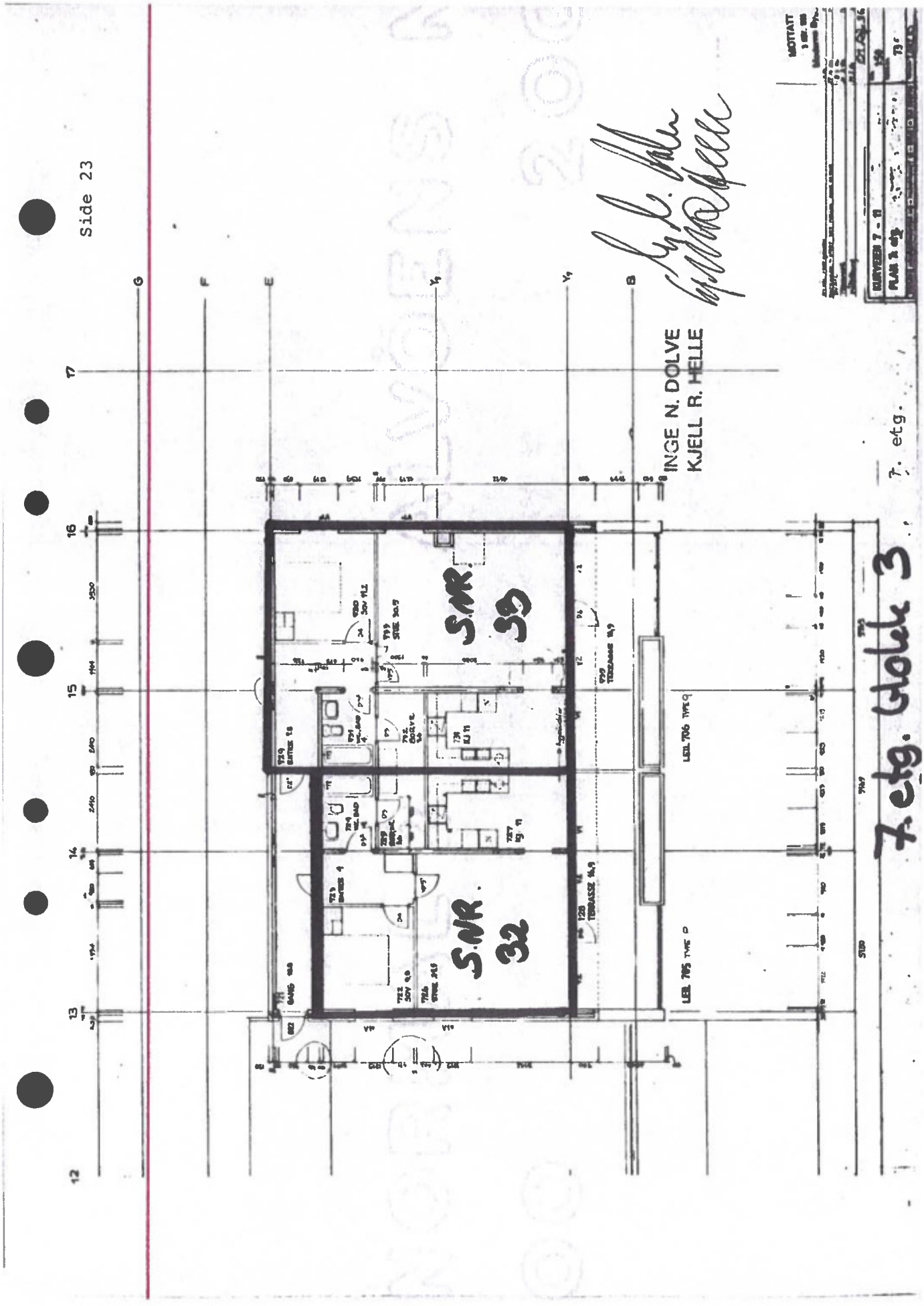

Side 19
5. etg. blokk 3
5. etg.
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
SNR. 29
SNR. 28
553 TERRASSE 23.2
543 TERRASSE 23.2
LEIL. 506 TYPE 3
LEIL. 505 TYPE 3
KURVEIEN 2 - 11
PLAN 5. etg.

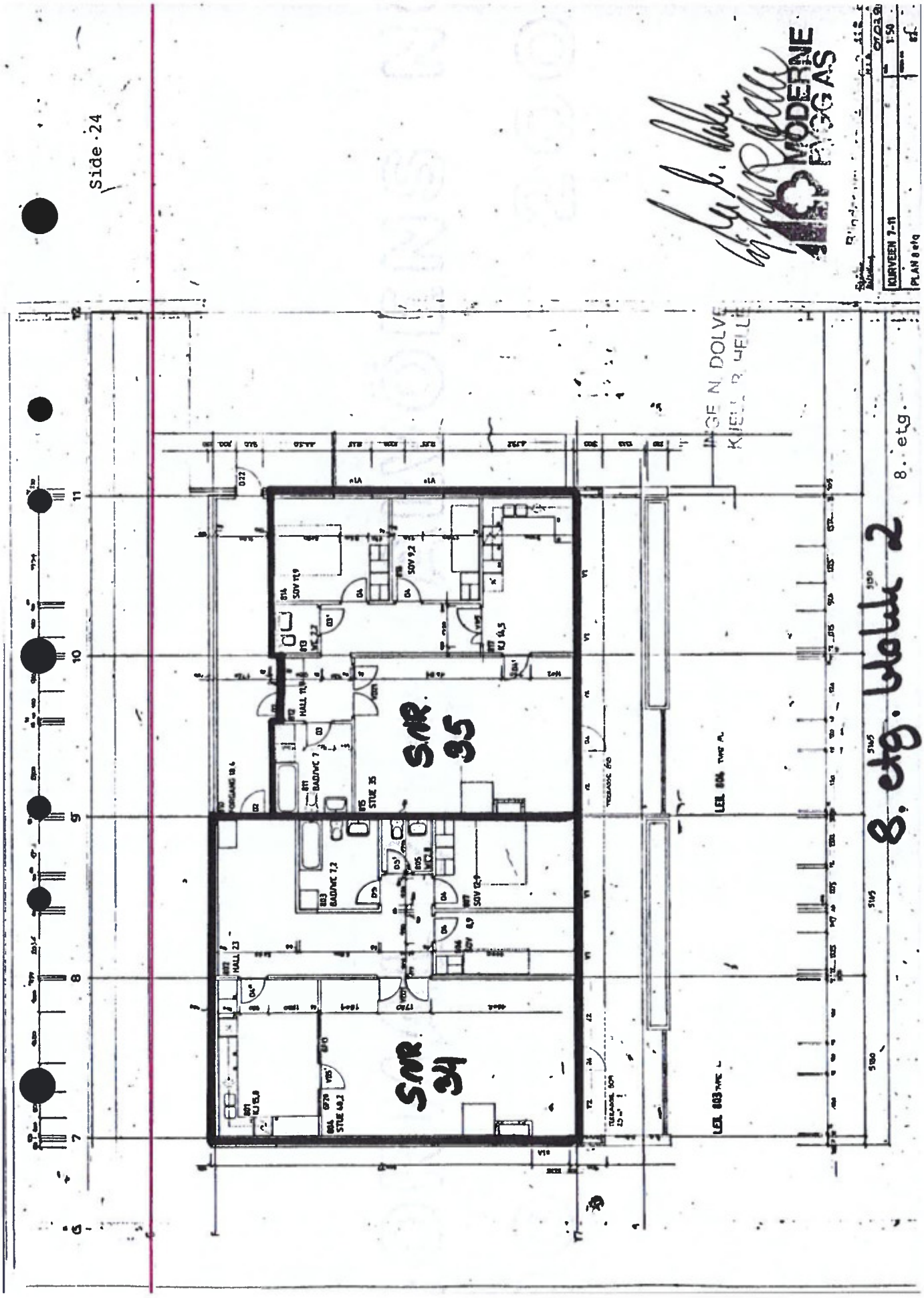

Side 20
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5 0361 Oslo 3
KURVEIEN 7-11
PLAN 6 etg
1:50
6. etg.
6. etg. Uteln 2
BODER

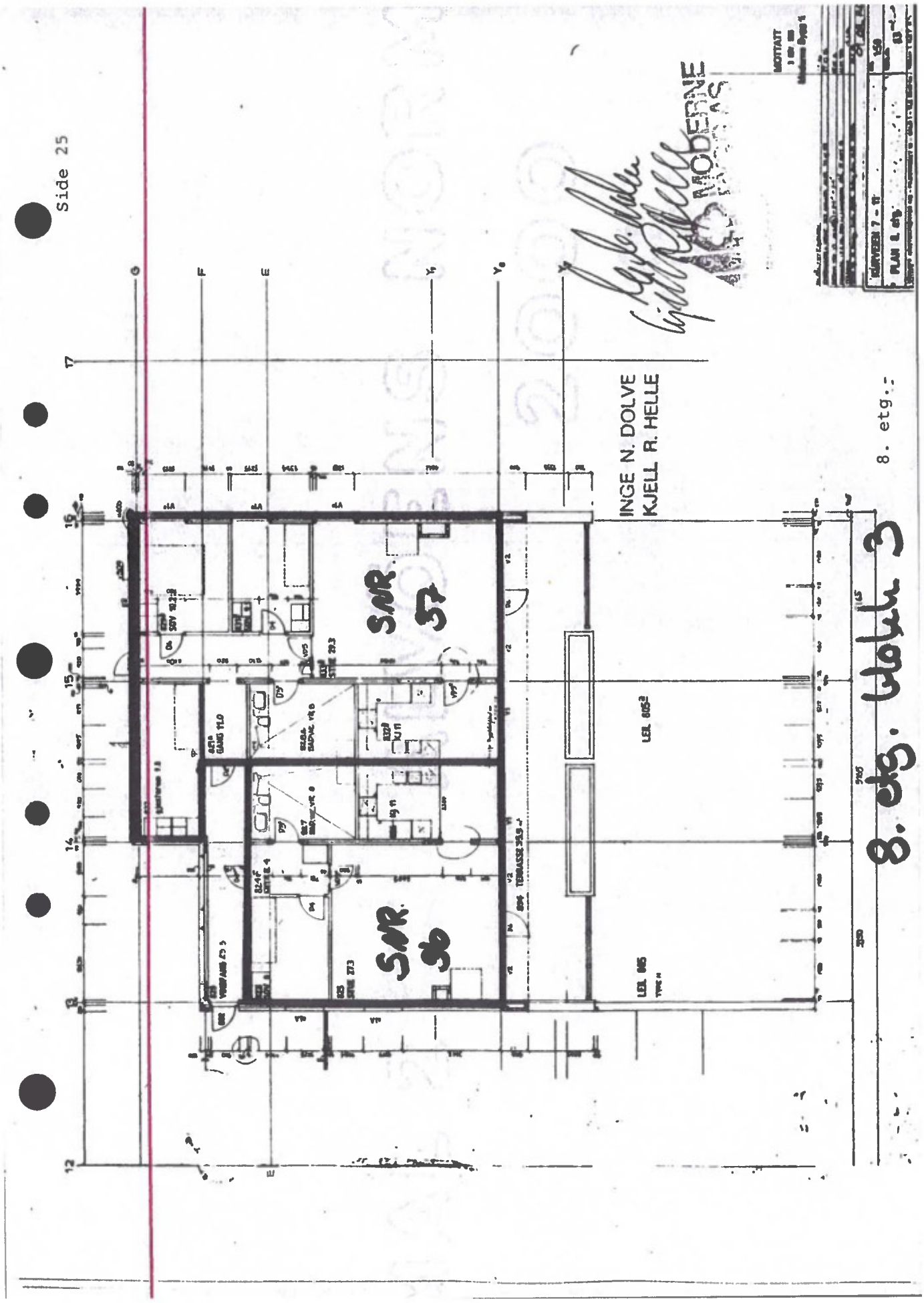
Side 21

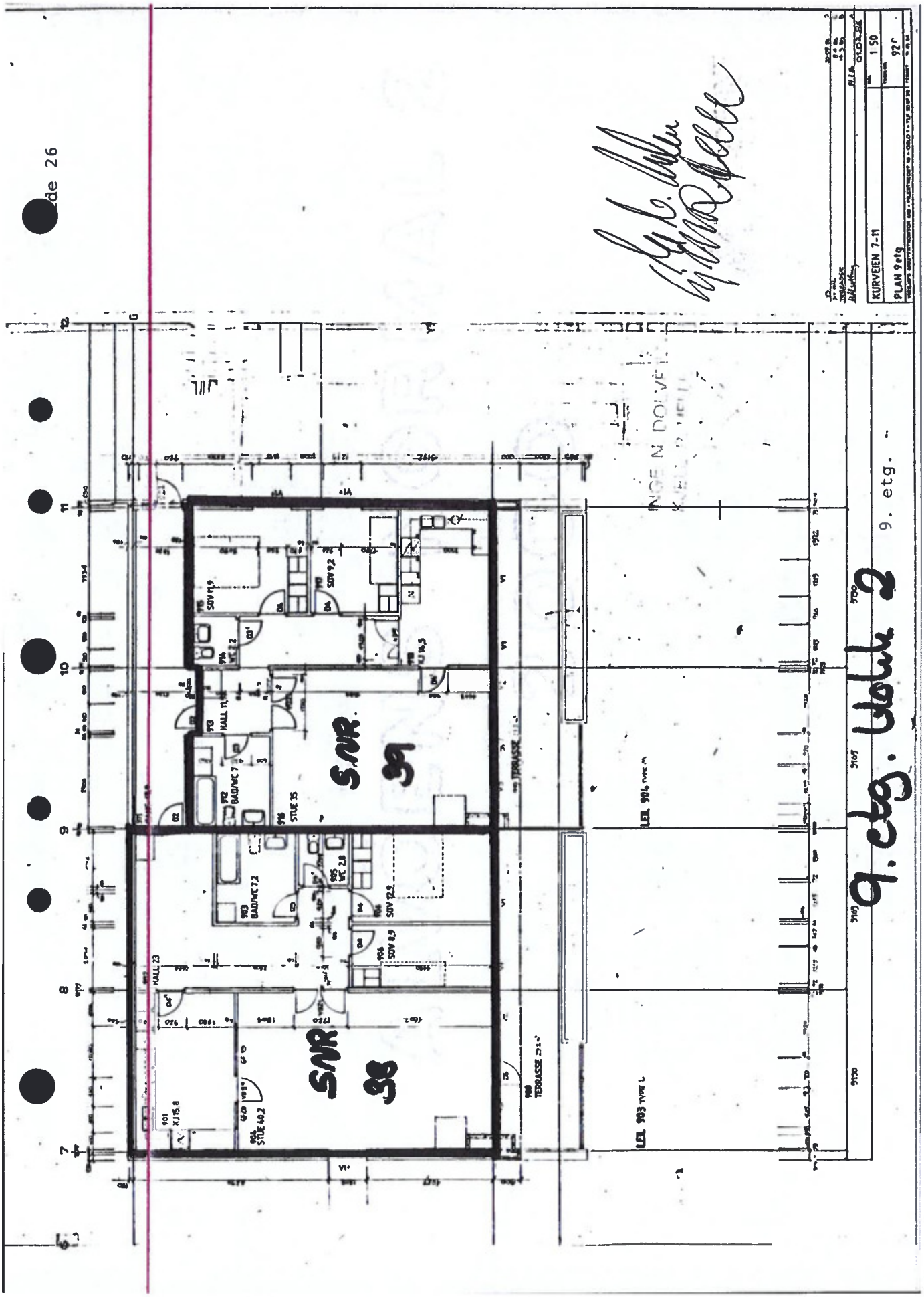

MODERNE BYGG AS
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
KURVEIEN 7 - 11
PLAN 6 etg.
6. etg.
6. etg. Hulu 3

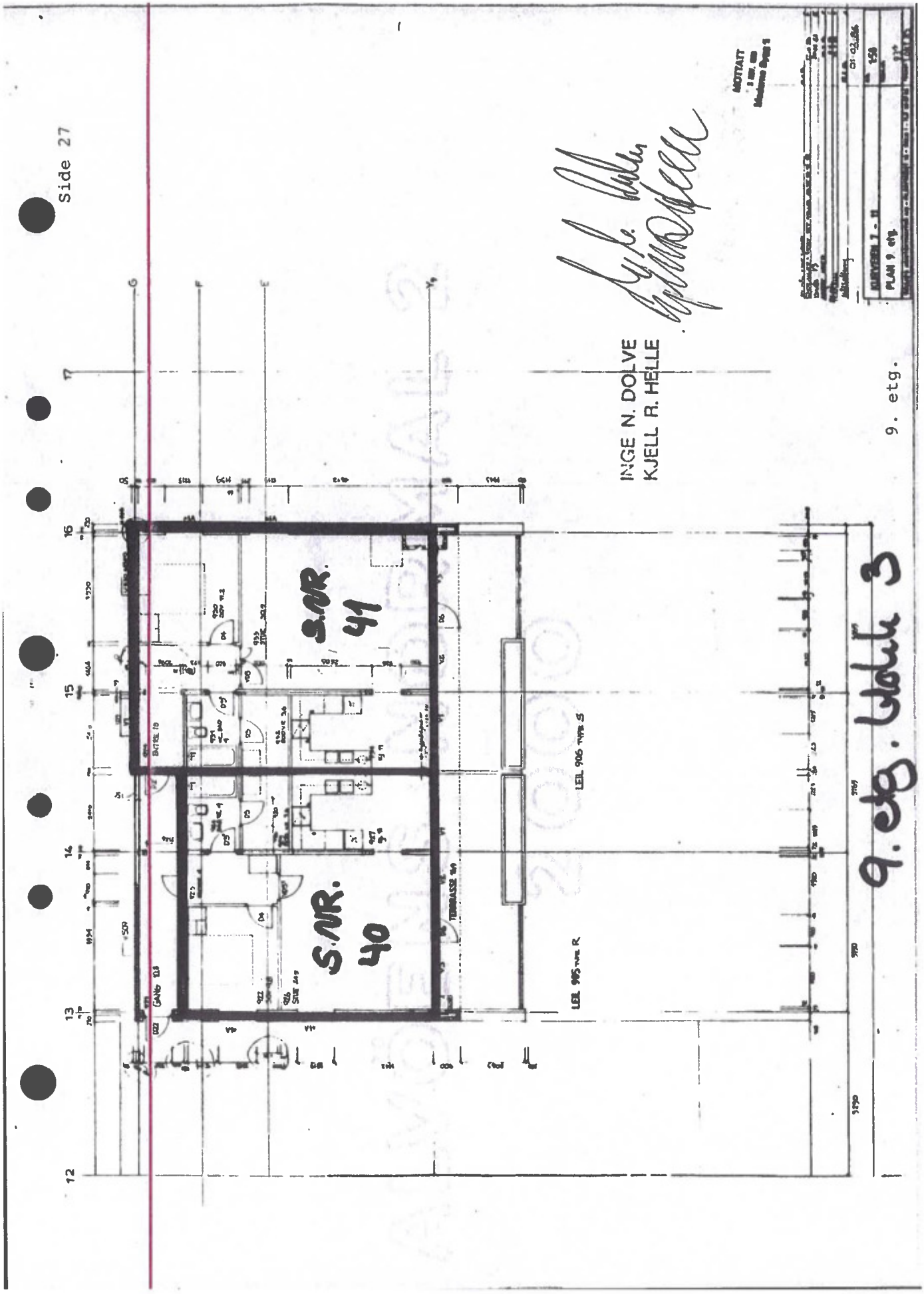

Side 22
KJERVEIEN 7-11
1:50
7. etg.
7. etg. Utkast 2
SNR. 31
SNR. 30
719 TERRASSE 23.2
708 TERRASSE 23.2
LEIL. 704
LEIL. 703


Side 23
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
SNR 33
SNR 32
7. etg.
7. etg. Gbelk 3


Side 24
MODERNE
KURVEEN 7-11
PLAN 8 etg
8. etg. Volum 2
SNR. 35
SNR. 34
STUE 35
STUE 40,2
BAD/WC 7,2
SOV 12,4
SOV 9,2
SOV 11,9
HALL 23
HALL 11,6
TERRASSE 6,6
LEI. 004 TYPE A
LEI. 003 TYPE L


Side 25
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
8. etg.:
8. etg. Hotell 3
SMR 37
SMR 36


KURVEIEN 7-11
PLAN 9 etg
1:50
9. etg. Volk 2
SNR 39
SNR 38
TERRASSE
STUE 35
STUE 40,2
BADNE 7,2
SOV 12,2
SOV 8,9
HALL 23
LEIL 904 TYPE A
LEIL 903 TYPE L


Side 27
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
9. etg.
S.NR. 41
S.NR. 40
9. etg. Blokk 3

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 02.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/656/0/26 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kurveien 11 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Nordlie Inger Elisabeth Kapellveien 160 A 0493 OSLO
Eiernavn:	Nordlie Inger Elisabeth

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 716,00
Totalt	NOK 716,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	716,00
Totale avgifter	**716,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
25.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HENRIK NORDBERG
ØVREGATE 133 A H0101
3714 SKIEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 656 Fnr 0 Snr 26

Eiendommens adresse:

Kurveien 11, 0495 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 787 413
Som sekundærbolig:	kr 7 149 653

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kurveien 11
Gnr. 75 Bnr. 656 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
40-25-0032

Meglerforetak: Privatmegleren Renommé AS

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 33 10 / 92 26 87 98

E-post: Kristoffer.saetrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater