

## **Vedlegg 1**

### **Grunnboksutskrift**



STATENS KARTVERK

DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21

0021 Oslo

Deres referanse:  
Grefsenkollvn 16/CBK0000442619

Dato:  
16.01.2007

### **Bekreftet utskrift fra Grunnboken**

Vedlagt følger bekreftet utskrift av den elektroniske grunnboken for

| Knr: | Gnr: | Bnr: | Fnr: | Snr: |
|------|------|------|------|------|
| 301  | 75   | 440  |      |      |

Dersom det er henvisning til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, kan utskrift bestilles fra

STATENS KARTVERK EIENDOM  
Tinglysingen  
3507 Hønefoss

Side 1 av 3

---

STATENS KARTVERK EIENDOM

Tinglysingen

Besøksadresse: Kartverksvn, 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss

Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: [tinglysing@statkart.no](mailto:tinglysing@statkart.no)

Organisasjonsnummer: 971 040 238



**TINGLYSINGEN**  
[www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no)

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

900639 02/12/1927

HJEMMEL TIL GRUNN  
OSLO KOMMUNE  
ORG.NR: 958935420  
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

## PENGEHEFTELSE

### Leieavtaler og rettigheter med heftelser

6043 26/03/1973

RETTIGHET  
LEIE AV AREAL  
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,155  
BEST. OM VARIGHET  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
550 M2  
RETTIGH.HAVER: GREFSENPLATÅETS BYGGES AS  
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

## SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:

DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING,  
ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSE OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM  
HENVISES TIL HOVEDBRUKET. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE  
ENN FESTE KONTRAKTEN.

### Servitutter i grunn

920562 02/12/1927

BESTEMMELSE OM VEG

7238 04/06/1954

ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12581 05/10/1954

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om kloakkledning

17911 16/12/1965

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

ANG HVILE/KONTORBRASSE  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

601271 04/12/2006

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 301 GNR:75 BNR:13  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune org.nr. 958935420  
NCC Bolig AS org.nr.980390020 og  
Vann-og avløpsetaten i Oslo.

## GRUNNDATA

900585 11/11/1927

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE EIENDOM OPPRETTET FRA: KNR: 301 GNR:75 BNR:4



12806 03/11/1949      **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 301 GNR:75 BNR:751

913834 22/12/1951      **SAMMENFØYD MED DENNE ED.:**  
GNR 75 BNR 441 OG 666

9165 04/08/1952      **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 301 GNR:75 BNR:807

1861 11/01/2002      **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 301 GNR:75 BNR:1432

1862 11/01/2002      **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 301 GNR:75 BNR:1431

1863 11/01/2002      **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 301 GNR:75 BNR:1434

1864 11/01/2002      **REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 301 GNR:75 BNR:1433

440295 18/09/2006      **SAMMENFØYNINGSATTEST**  
DENNE EIENDOM SAMMENF. MED: KNR: 301 GNR:75 BNR:1431

611884 07/12/2006      **GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.



## Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 336040

Rekvirent:

DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21  
-  
-  
0021 OSLO

Saksbehandler: Grefsenkollvn- CBK  
Online::3458INFOLAND/13458CATHRINE

Telefonnummer: 0  
Mailadresse: cathrine.bue.knutsen@dnbnor.no

### Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Dato: 16. januar 2007

Dagboknummer: 913834 Tinglyst: 1951-12-22 SMM  
Kommune: 0301 OSLO  
Gnr: 75 Bnr: 440 Fnr: 0 Snr: 0

- ☐ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

0000000

### Dokumentet kan ikke leveres.

- ☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.  
Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....

☒ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

Sted: Hønefoss Dato: 19.01.07

.....  
.....  
.....

## Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 336044

Rekvirent:

DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21  
-  
-  
0021 OSLO

Saksbehandler: Grefsenkollvn- CBK  
Online::3458INFOLAND/13458CATHRINE

Telefonnummer: 0  
Mailadresse: cathrine.bue.knutsen@dnbnor.no

### Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Dato: 16. januar 2007

Dagboknummer: 17911 Tinglyst: 1965-12-16 BBY  
Kommune: 0301 OSLO  
Gnr: 75 Bnr: 440 Fnr: 0 Snr: 0

☒ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

0000000

### Dokumentet kan ikke leveres.

- ☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.  
Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- ☐ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

Sted: Hønefoss Dato: 18.1.07

Randi Tagetland

# Erklæring

vedrørende

17911  
16 DES. 1965

Gnr. 75 bnr. 440+~~447~~, Grefsenkollveien.

Midlertidig hvile-og kontorbrakke.

Etendom

65/3206

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 18/11-65 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-  
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstat-  
ning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten  
Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

15/12-65

Byggherrens underskrift

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver  
samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Skjøtteinnehavers underskrift

Oslo, den 6/12 1965

Boligrådmannen

John Grini  
adm.

17911-12-3 11/12/65  
9-7  
Kopier av denne erklæringen  
er sendt til byggherren for bekreftelse.

## Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 336042

Rekvirent:

DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21  
-  
-  
0021 OSLO

Saksbehandler: Grefsenkollvn- CBK  
Online::3458INFOLAND/13458CATHRINE

Telefonnummer: 0  
Mailadresse: cathrine.bue.knutsen@dnbnor.no

### Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Dato: 16. januar 2007

Dagboknummer: 7238    Tinglyst: 1954-06-04    ERK  
Kommune: 0301    OSLO  
Gnr: 75    Bnr: 440    Fnr: 0    Snr: 0

☒ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

ooo0ooo

### Dokumentet kan ikke leveres.

- ☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.  
Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- ☐ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

Sted: Hønefoss    Dato: 18.1.07

Randi Fagerlund

Dagbokført

4 JUN 1954 7238

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. .... *Vei 1259* ..  
... *Gnr. 75, Bnr. 440/40* ... 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 det 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 frostskaider 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.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo, den ... 16 ... 1954

for "Speider og Barn"

.....  
skjøtteinnehaver.

.....  
Fester.

Rett kopi bekræftes  
R. Togetlund



## Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 336043

Rekvirent:

DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21  
-  
-  
0021 OSLO

Saksbehandler: Grefsenkollvn- CBK  
Online::3458INFOLAND/13458CATHRINE

Telefonnummer: 0  
Mailadresse: cathrine.bue.knutsen@dnbnor.no

### Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Dato: 16. januar 2007

Dagboknummer: 12581 Tinglyst: 1954-10-05 VEG  
Kommune: 0301 OSLO  
Gnr: 75 Bnr: 440 Fnr: 0 Snr: 0

☒ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

0000000

### Dokumentet kan ikke leveres.

- ☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.  
Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- ☐ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

Sted: Hønefoss Dato: 18.1.07

Randi Tøgetlund

# Erklæring. - 5 OKT 1954 / 258/

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

21. juni 1954.

«G.-nr. 75 br.-nr. 440 + 441.

Vei nr. 1259.

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. Vei nr. 1259 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter bred kjørebane.-

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

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

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 10/8 1954.  
For Speider og Barn  
Arild Hartvedt Roar Fjeld Gerd Raaberg  
(s) h.r.adv.(s) (s)

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

Oslo, den 10/8 1954.

Trygve Nilsen (s)  
Bolligrådmannen

Bang (s)

## Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 336046

Rekvirent:

*DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21*

*0021 OSLO*

Saksbehandler: *Grefsenkollvn- CBK*  
Online::3458INFOLAND/13458CATHRINE

Telefonnummer: 0

Mailadresse: *cathrine.bue.knutsen@dnbnor.no*

### Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra *STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN*

Dato: 16. januar 2007

Dagboknummer: 611884 Tinglyst: 2006-12-07 GRE

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 440 Fnr: 0 Snr: 0

☒ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

ooo0ooo

### Dokumentet kan ikke leveres.

- ☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.  
Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- ☐ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

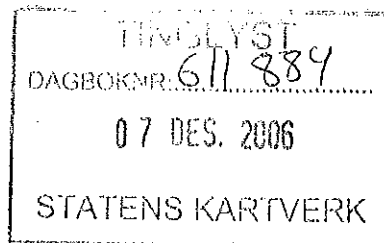
Sted: *Hønefoss* Dato: *18.1.07*

*Randi Tøgeth Lund*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Org.nr.: 971 040 823



# MÅLEBREV - GRENSEJUSTERING

Vedrørende følgende eiendommer:

Gårdsnummer: 75 Bruksnummer: 440 og 1434

Saksnr. : 200600723-14

Det er avholdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer.

Arealoverføringer ved grensejustering:

1. 319 m<sup>2</sup> er framålt gnr. 75 bnr. 440  
og lagt til gnr. 75 bnr. 1434

Dato for forretningen: 05.09.2006

Rekvirent :  
Oslo kommune

Bestyrer :  
Michael Miller

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr 75 bnr 440 : Oslo kommune

For gnr 75 bnr 1434 : Oslo kommune

Grensen etter justering fremgår av målebrevskart på baksiden.  
EUREF89 Sone 32

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling for Geodata, OKEPO-prosjektet, 02.11.2006.

Jan Erik Oien  
prosjektleder

Michael Miller  
saksbehandler



X 6647700.0

X 6647600.0

75/14346

75/440

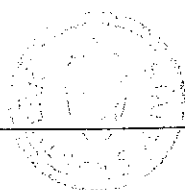
75/14342

319m<sup>2</sup>

X 6647500.0

Y 600300.0

Y 600400.0



## Dokument fra pantebok.

Bestillingsnr. 336045

Rekvirent:

DnB NOR Næringsmegling AS  
Stranden 21  
-  
-  
0021 OSLO

Saksbehandler: Grefsenkollvn- CBK  
Online::3458INFOLAND/13458CATHRINE

Telefonnummer: 0  
Mailadresse: cathrine.bue.knutsen@dnbnor.no

### Kopi av dokument fra pantebok.

Kopi av dokument fra STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Dato: 16. januar 2007

Dagboknummer: 601271 Tinglyst: 2006-12-04 ERK  
Kommune: 0301 OSLO  
Gnr: 75 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0

☒ Vedlagt følger bekreftet kopi fra pantebok av ovennevnte dokument.

ooo0ooo

### Dokumentet kan ikke leveres.

- ☐ Dokumentet er oversendt til Statsarkivet.  
Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok .....
- ☐ Dokumentet finnes ikke..

Beskjed er sendt Norsk Eiendomsinformasjon as om kreditering av offentlig gebyr.

STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

3507 HØNEFOSS

Sted: Hønefoss Dato: 18.1.07

Randi Fagerlund

STIKKLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP GJENNOM KOMMUNAL GRUNN

AVTALE

Rett kopi bekreftes

*Kristian Føyen* 28.11.06  
Kristian Føyen

Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

1. PARTENE

Mellom eier av gnr. 75, bnr. 440

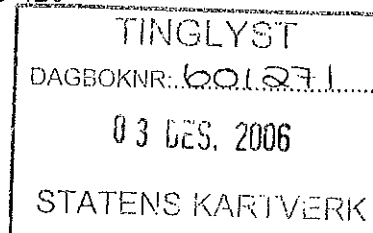
Oslo kommune  
Herslebs gate 5  
Postboks 4753  
0506 OSLO

org. nr. 958 935 420

heretter kalt "Grunneier", og eier av gnr. 75, bnr. 13

NCC Bolig AS  
Innspurten 9  
0663 OSLO  
Postboks 93 Sentrum  
0101 OSLO

org. nr. 980 390 020



Rett kopi bekreftes  
2. fagstund

heretter kalt "Rettighetshaver" er følgende avtale inngått:

2. KONTRAKTSOBJEKT

Ledningseier gis med dette rett til å legge stikkledninger for vann og avløp over den ubebygde del av gnr. 75, bnr. 440 frem til offentlig hovedledning. Ledningen vil ha en lengde på ca. 28 meter.

Ledningen plasseres som avmerket med **rød** farge på vedlagte situasjonskart, og skal ligge innenfor 1 meter fra eiendomsgrensen mot nord.

Det gis også rett til å legge 1 stk. (1,60m diameter) kum på kommunens eiendom gnr. 75, bnr. 440.

Det er en forutsetning for kontrakten at alle nødvendige godkjenninger fra offentlige instanser foreligger, og at den aktuelle kommunale forvalter har gitt sin godkjenning.

Vilkår som fremgår av andre kommunale etaters uttalelser, anses å være en del av denne avtalen.

3. ISTANDSETTELSE

Ledningseier forplikter seg til for egen regning å sette terrenget på eiendommen i den stand det var før arbeidene ble satt i gang. Istandsettelsen skal være fullført innen fjorten



- 14 - dager etter at ledningen er på plass, såfremt det ikke er gitt skriftlig dispensasjon fra aktuell kommunal forvalter. Dersom Ledningseier ikke oppfyller tidsfristen, kan Grunneier foreta istandsettelsen for Ledningseiers regning. Fra tidsfristens utløp betaler Ledningseier en dagmulkt på kr. 500,- inntil eiendommen er ferdig istandsatt.

Arbeidet i forbindelse med plassering av ledningen samt istandsettelsen etterpå, utføres i samråd med Grunneier og etter de retningslinjer og pålegg som måtte bli gitt av de enkelte kommunale fagetater. Ledningseier er ansvarlig for å få utført kabelpåvisning fra andre aktuelle instanser før gravearbeidet igangsettes.

Alle utgifter i forbindelse med arbeidet bæres av Ledningseier.

#### 4. VEDLIKEHOLD

Ledningseier har adgang til Grunneiers eiendom for å utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid.

Grunneier, ved aktuell kommunal forvalter (som for tiden er Eiendoms- og byfornyelsesetaten), skal varsles skriftlig ved nødvendige vedlikeholds- eller reparasjonsarbeider som innebærer graving i grunnen.

#### 5. ERSTATNING

Ledningseier forplikter seg til å erstatte skader eller ulemper som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom anlegget eller driften av ledningen av en eller annen grunn medfører at Grunneier blir erstatningsansvarlig overfor fester(e) eller leietaker(e) av tomten, naboer, offentlig myndighet, eller andre, skal det krav Grunneier må betale dekkes av Ledningseier. Innunder dette går også erstatningsansvar for forurensning.

#### 6. OMLEGGING

Dersom Grunneier ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledning, kan han med en - 1 - månedskriftlig varsel kreve ledning flyttet eller beskyttelsestiltak iverksatt.

Grunneier skal i samarbeid med Ledningseier finne en løsning som fortsatt gir Ledningseiers eiendom tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledning skal teknisk godkjennes av Vann- og avløpsetaten i Oslo. Omkostningene ved eventuell flytting og/ eller beskyttelse av ledning skal i sin helhet dekkes av ledningseier. Dersom omleggingen fører til endringer av kontraktsobjektet, skal ikke det føre til justeringer av det vederlag som er avtalt i pkt 7.

#### 7. VEDERLAG

For denne bruksretten betaler Ledningseier et engangsvederlag på kr.100 pr. meter vann – og avløpsledning, samt kr. 1000 per kum, totalt kr. 3 800,-

Rett kopi bekreftes

28.11.06

Kommunal standardkontrakt - vann- og avløp

*Kristian Føyen*

Kristian Føyen

Statsautorisert eiendomsmegler

Kristian Føyen

28.11.06

Kristian Føyen

3

Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

## 8. OPPHØR

Bruksretten etter denne avtalen opphører dersom Ledningseiers eiendom blir tilknyttet det offentlige hovedledningsnettet på annen måte.

## 9. TINGLYSING

Denne avtalen tinglyses som en heftelse både på gnr. 75, bnr. 440 og gnr. 75 bnr. 13. Sletting kan kun skje ved samtykke fra begge parter samt fra Vann- og avløpsetaten i Oslo. Tinglysing besørges og bekostes av Ledningseier, som snarest skal sende bekreftet kopi av tinglysingsattest til Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Ved fradeling av Grunneiers eiendom skal den tinglyste avtalen ikke følge med de/det nye utskilte gnr/bnr. Den tinglyste avtalen skal kun bestå på det gnr/bnr hvor ledninger og kummer fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste avtalen likevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr/bnr ved fradeling av eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

## 10. VERNETING

Vernetingsfor søksmål etter denne kontrakten er Oslo Tingrett.

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

31 OKT 2006

Oslo, den 31. 2006

Oslo, den 31. 2006

Som Grunneier:

Som Ledningseier:

OSLO KOMMUNE  
EIENDOMS- OG  
BYFornyelseSetaten

NCC BOLIG AS

org. nr. 958 935 420

f.nr. 980 390 020

Atle Røiom/Line Hoel

Jon-Erik Lunøe

seksjonsleder/saksbehandler

Som hjemmelshaver til gnr. 75, bnr. 440 samtykker Grunneier i at avtalen tinglyses.

Oslo, den 28.11. 2006

Kan tinglyses.

Oslo 24. november 2006

Arve Reklev  
Fullmakt nr. 921

Geir Sand

28.11.06

Kristian Føyen

Spesialområde - tomt for  
kommunalteknisk virksomhet  
(felles distriktssentral for de  
tekniske etater).  
S-2488, 16.10.80

3-2488, 16.10.80

14-00000



Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Statens kartverk Tinglysningen  
3507 HØNEFOSS

Rett kopi bekreftes

28.11.06

*Kristian Føyen*  
- Kristian Føyen

Authorisert eiendomsmegler MNEF

Dato: 14 SEP 2006

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
06/1868-1

Saksbeh.:

Aasmund Onsaker Berg, 23 48 33 95 170

Arkivkode:

HJEMMELSFULLMAKT FOR ORG. NR. 958935420 - OSLO KOMMUNE

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er Oslo kommunes sentrale eiendomsorgan og ivaretar kommunens grunneierinteresser. Etaten er i delegasjonsvedtak D-0779 av 27.06.1997 gitt hjemmelsfullmakten som grunneier på vegne av Oslo kommune (se baksiden).

Hjemmelsfullmakten gjelder org. nr. 958 935 420 Oslo kommune – rådhuset. Fullmakter vedtatt i Oslo kommune gjelder inntil nytt vedtak er fattet eller at fullmakten er trukket tilbake.

I kraft av min stilling som etatsdirektør har jeg delegert hjemmelsfullmakten videre innenfor organisasjonen. Følgende har fullmakt til å tegne for org. nr. 958 935 420:

Direktør: Gunnar A. Leganger

*Gunnar A. Leganger*

Signaturprøve

Assisterende direktør: Eskil Bråten

*Eskil Bråten*

Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Marit Heiberg

*Marit Heiberg*

Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Arve Reklev

*Arve Reklev*

Signaturprøve

Avdelingsdirektør: Ove Ellingsen

*Ove Ellingsen*

Signaturprøve

Hver enkelt tegner kommunen alene.

Ved endring i fullmaktsforholdene vil Statens kartverk tinglysningen bli orientert.

Rett kopi bekreftes

Med hilsen

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

*Gunnar A. Leganger*  
Gunnar A. Leganger  
Direktør



3/11.2006

*Liv Høne*

Oslo kommune

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Eiendoms- og  
Byfornyelsesetaten

Besøksadresse:  
Herslebs gate 5

Postadresse:  
Postboks 4753 Sofienberg  
0506 OSLO

Telefon: 02 180

Telefaks: 23 48 32 99

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

www.eby.oslo.kommune.no

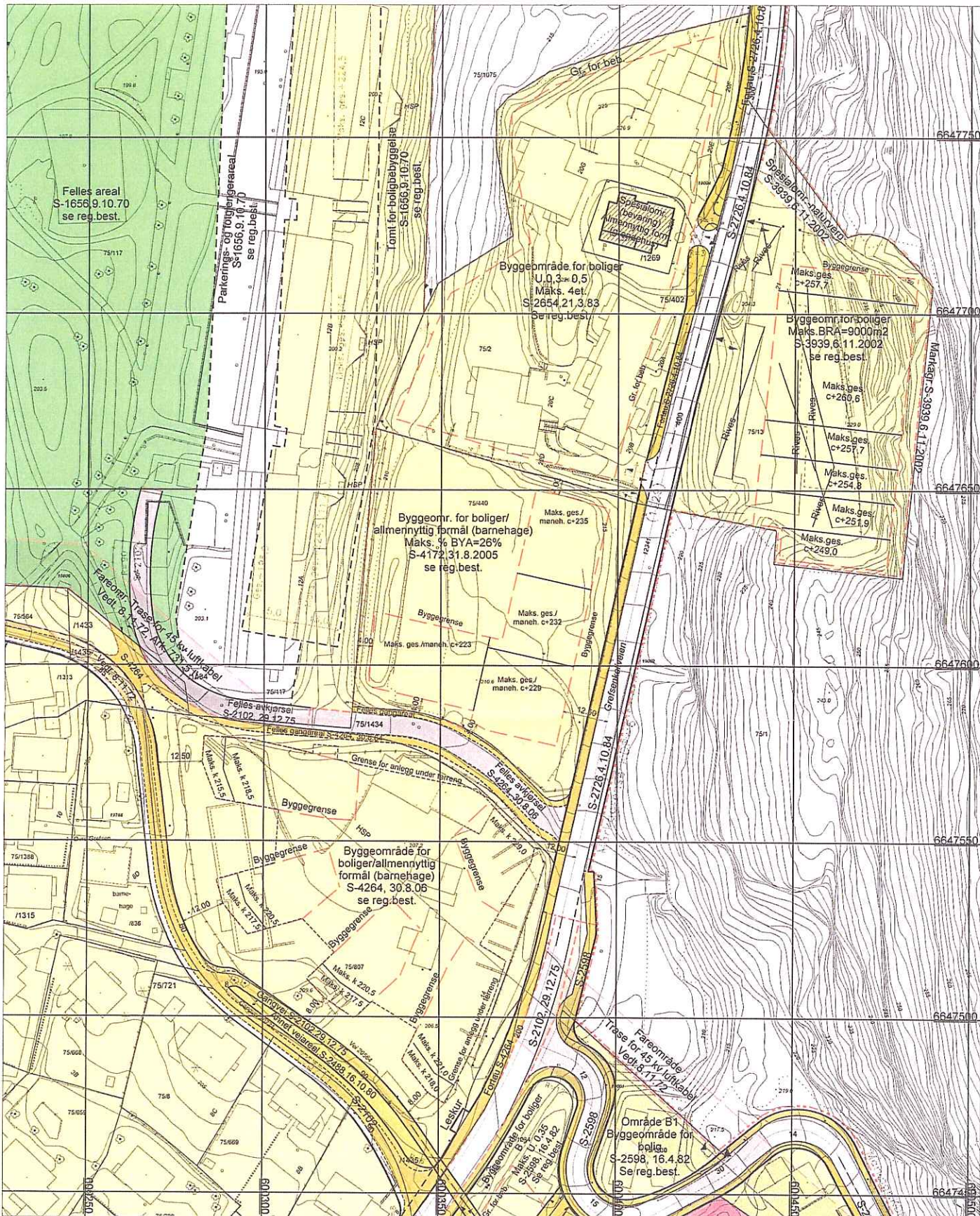
Org.nr.: 874 780 782

Giro: 6004.06.34153

(EIENDOM\_A\06015375.BRA)

## **Vedlegg 2**

### **Reguleringsbestemmelser og situasjonskart**



**Plan- og bygningsetaten**



Målestokk  
1:1000

Dato  
19.01.2007

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 85577

Referanse: GREFSENKOLLVEIEN 16/CBK

Objektnummer: 1

Bruker: MPW

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-13

| BYGGEOMRÅDER                           | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER        | FAREOMRÅDER                                | FELLESOMRÅDER                       |
|----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| Boliger med tilhørende anlegg          | Kjørevei, parkering              | Høysettingsanlegg, ras- og flomfare        | Felles avkjørsel                    |
| Mar enn lo formål innen samme område   | Annet veiareal                   | SPECIALOMRÅDER                             | Felles areal (parkering)            |
| Forretnings, kontor, kino, teater o.l. | Fortau, gang- og sykkelvei       | Friluftsområde, parkbelle m.m.             | Felles areal, lekoplass, gårdsplass |
| Industri, lager, verksted              | Spurvei, jernbane, kollektivfelt | Kommunale teknisk areal, grav- og umellund | Felles areal, gangvei               |
| Offentlig bygning                      | FRONNOMRÅDER                     | LANDBRUKSOMRÅDER                           |                                     |
| Almennyttig formål                     | Park, turvei, idrett og sport    | Jord- og skogbruk, garthen                 | Plan under behandling               |
| STREKSMBOLER                           |                                  |                                            |                                     |
| Byggegrense                            |                                  | Kommunedeplan-grense                       |                                     |
| Planens begrensning                    |                                  | Markagrense                                |                                     |

Internett: <http://www.pbo.oslo.kommune.no>

Bestillingstjeneste: <http://www.byggesak.com/bostillingstjenester>

OSLO KOMMUNE  
S-4172,31.08.2005

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSENKOLLVEIEN 16, GNR, 75 BNR.  
440, 1431 OG DELER AV 1434**

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. VEP-200202031 og datert 03.02.2003.

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

- Byggeområde – boliger/ allmennyttig formål (barnehage)
- Spesialområde - kommunalteknisk virksomhet (felles distriktssentral for de tekniske etater)
- Fellesområde - felles avkjørsel og felles gangareal

**§ 3 Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg**

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og angitte høyder som vist på plankartet. Maksimalt bebygd areal for planområdet kan være 26 % BYA. I første etasje tillates etablert barnehage.

Eventuell nettstasjon, overdekning av sykkelparkering og avfallsbeholdere kan tillates plassert utenfor byggegrenser. Disse anleggene skal ha en åpen karakter og tilpasses bebyggelsens arkitektoniske uttrykk.

Oppbygg for heis og trappehus kan bygges opp inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde. Ved slike oppbygg skal disse innlemmes i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske løsning.

Bebyggelsen skal ha en minimum 8 m bred åpning fra Grefsenkollveien og fra felles avkjørsel inn til områdets felles uteareal. Åpningen kan forskyves, men ingen fasade skal være lengre enn 45m langs Grefsenkollveien og 25 m langs felles avkjørsel.

Ny bebyggelse skal ved sprang og forskyvninger i volumoppbygging tilpasses eksisterende nabobebyggelse i skala.

**§ 4 Parkering**

Parkering skal avsettes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Minst 80 % av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller bebyggelse. Parkeringsanlegg under terreng skal ligge innenfor byggegrenser angitt på plankart.

**§ 5 Uteoppholdsareal**

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

Minimum 50 m<sup>2</sup> for boenhet inntil 100 m<sup>2</sup> BRA i størrelse og minimum 100 m<sup>2</sup> for boenhet større enn 100 m<sup>2</sup> BRA. Balkonger, men ikke takterrasser, kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Det må avsettes areal for barnehage. Areal som er tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid tillates medregnet i boenhetenes uteoppholdsareal.

Nødvendig areal for kjøreatkomst og biloppstilling samt areal brattere enn 1:3 medtas ikke i beregningen av uteoppholdsareal.

#### § 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for hele tomten. Planen skal vise opparbeidelse av tomten med terrengbehandling, beplantning, avkjørsler, kjøreveier, parkering på bakken for biler og sykler, gangarealer, uteoppholdsareal for barnehage, lekearealer og plassering av avfallsbeholdere og eventuell nettstasjon.

#### § 7 Fellesområde; felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for gnr.: 75 og bnr.: 117, 440 og 1431 og senere utskilte parseller fra disse.

#### § 8 Fellesområde; felles gangareal

Felles gangareal skal være felles for gnr.: 75 og bnr.: 117, 440 og 1431 og senere utskilte parseller fra disse.

#### § 9 Spesialområde; tomt for kommunalteknisk virksomhet

Arealet tillegges tilgrensende spesialområde sør for planområdet. Reguleringsbestemmelser for tilliggende spesialområde gjøres gjeldende.

#### § 10 Rekkefølgebestemmelse

Felles avkjørsel og uteareal skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for byggeområde gis.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved  
bystyrets vedtak av 31.08.2005, sak 325.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2005

Signy Volden, bem

### **Vedlegg 3**

**Takst, datert 20.01.2007**

An abstract graphic composed of numerous thin, yellow lines of varying lengths and orientations, creating a complex, geometric pattern that resembles a stylized architectural drawing or a modern logo. It is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text area.

## **Verdivurdering**

**Utbyggingsprosjekt  
Grefsenkollveien 16, 0490 Oslo**

**20.01.2007**

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>INNHOLDSFORTEGNELSE</b>                                             | <b>2</b> |
| <b>INNLEDNING/MANDAT</b>                                               | <b>3</b> |
| <b>FAKTISKE OPPLYSNINGER</b>                                           | <b>3</b> |
| <b>VERDIBEREGNING AV TOMTEGRUNN</b>                                    | <b>4</b> |
| <b>ALTERNATIV 1; HELE EIENDOMMEN UTBYGGET TIL BOLIGFORMÅL</b>          | <b>5</b> |
| <b>VERDIBEREGNING, ALTERNATIV 2; EIENDOMMEN UTBYGGET MED BARNEHAGE</b> | <b>7</b> |
| <b>KONKLUSJON</b>                                                      | <b>7</b> |

Bilag: Situasjonsskart

Grunnboksutskrift, Norsk Eiendomsinformasjon

**INNLEDNING/MANDAT**

**Oppdraget:** Saksbehandler Jan Visnes i Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten har anmodet takstmann Arnt K. Svendsen i BER, Bygg og eiendomsrevisjon as om å vurdere verdien av eiendommen Grefsenkollveien 16, som et utbyggingsprosjekt iht foreliggende reguleringsplan.

Eiendommen skal verdivurderes i to alternativer. Det ene alternativet er kun som byggeområde med boliger, og det andre alternativet skal det medtas en barnehage som en del av byggeprosjektet.

Eiendomsverdien skal vurderes som en normal markedspris, eiendommen fritt solgt i dagens eiendomsmarked iht foreliggende reguleringsbestemmelser.

Dette takstdokumentet er en oppdatering av tidligere utført takst datert 27. april 2006.

**FAKTISKE OPPLYSNINGER**

**Dokumenter:** Vi har mottatt følgende dokumenter som grunnlagsmateriale:  
Reguleringsbestemmelser, situasjonskart, oppgave over utbyggingsareal samt uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedr. VAV-ledninger over eiendommen med ledningskart. I tillegg er innhentet grunnboksutskrift fra Norges Eiendommer.

**Besiktelse:** Eiendommen ble besiktiget den 19. april 2006.

**Registrerings-  
betegnelse:** Gnr 75, Bnr 440

**Hjemmel:** Oslo kommune.

**Tomten:** Tomtenes grunnareal er som følger:  
I henhold til informasjon fra Norsk Eiendomsinformasjon har tomten et grunnareal på 5 621 m<sup>2</sup>

**Beliggenhet:** Eiendommene er grensende mot Grefsenkollveien på Grefsen i Oslo.

Tomten er planert og benyttes i dag som parkeringsplass. Deler av tomten er bevokest med busker og noen trær mot Grefsenkollveien.

Tomten er beliggende høyt og fritt. Større deler av ny bebyggelse vil få panoramautsikt utover Oslo og Oslofjorden.

**Regulering:** Eiendommen er regulert iht reguleringsplan nr S-4172 datert 31/8-2005.  
Eiendommen er regulert til byggeområde boliger/almennyttige formål (barnehage).

**Tomteutnyttelse:** Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og angitte høyder som vist på plankartet innenfor intervallet C + 223 – C + 235 og maksimal bebygd areal for tomten kan være 26% BYA. I 1. etg. tillattes etablert barnehage.

I henhold til mottatt skisse til teoretisk utnyttelse av tomten, kan den bebygges eksempelvis med 4 blokker med følgende arealfordeling:

## Verdivurdering

|                             |   |                                  |
|-----------------------------|---|----------------------------------|
| 3 etg. a 371 m <sup>2</sup> | = | 1 113,0 m <sup>2</sup> BTA       |
| 5 etg. a 375 m <sup>2</sup> | = | 1 875,0 m <sup>2</sup> BTA       |
| 6 etg. a 339 m <sup>2</sup> | = | 2 034,0 m <sup>2</sup> BTA       |
| 7 etg. a 371 m <sup>2</sup> | = | <u>2 597,0 m<sup>2</sup> BTA</u> |
| Sum bebyggelse over terreng | = | <u>7 619,0 m<sup>2</sup> BTA</u> |

### Forurensninger i grunnen:

Eiendommen er i dag ubebygget. Det er usikkerhet om det foreligger forurensninger i grunnen.

Oppgave over dette er ikke mottatt, og jeg vil for ordens skyld vil jeg bemerke at forurensninger i grunnen er tomteeiers ansvar. Jeg har i dette takstdokumentet forutsatt at det ikke er forurensninger i grunnen, og at tomten er klar for bebyggelse i sin nåværende form.

### Spesielle forhold:

Ifølge ledningskart fra Vann- og avløpsetaten går det en VAV-hovedledning over eiendommen. Bygninger må plasseres minst to meter fra kommunens vann- og avløpsledninger, hvilket i dette tilfelle betyr at deler av denne ledningen må flyttes for utbyggers regning.

Videre er det å bemerke at Plan- og bygningsetaten er blitt forespurt om det vil bli krevd tinglyst erklæring om veipålegg/ veiopparbeidelse iht Plan- og bygningslovens § 67. Dette forholdet er foreløpig ikke avklart, og derfor heller ikke vurdert og medtatt i dette takstdokumentet.

### Sammendrag:

Eiendommen er beliggende i et meget attraktivt boligområde på Grefsen, hvor det i de senere årene har vært bygget mange boligblokker med leiligheter. Tomten er derfor beliggende i et etablert boligområde. Større deler av ny bebyggelse vil få panoramautsikt utover Oslo og Oslofjorden, og denne tomten må regnes å være et attraktivt utbyggingsområde.

Tomtegrunnen er fjell og anses å være alminnelig lett bebyggbar.

## VERDIBEREGNING AV TOMTEGRUNN

### Premisser:

Verdisetting av utbyggingsprosjekter anses vanligvis å være et vanskelig skjønn. Dette har sin bakgrunn i at aktørene i eiendomsmarkedet vurderer verdier svært ulikt, og dette gir store avvik i erfaringsmaterialet.

Tomteverdier beregnes vanligvis etter såkalt tomteprisbelastning. Tomteprisbelastning for leiligheter er den nettosum som fremkommer etter fradrag av byggeomkostningene fra forventet salgssum av leilighetene inkl. alle kostnader, samtidig medtatt en risikofaktor og fortjeneste for utbygger.

Når det gjelder beregning av tomter for barnehageutbygging beregnes dette spesielt, hensyntatt den mulighet et slikt prosjekt har til å forrente kapitalverdiene.

Som en kontroll av disse regnestykkene ser man også vanligvis på det generelle strøksprisnivået i området. I dette tilfelle foreligger det ikke noe tegnet utbyggingsprosjekt, og jeg har derfor beregnet byggekostnader og salgssum iht erfaringer fra prosjekter som kan sammenlignes med dette.

## Verdivurdering

### ALTERNATIV 1; HELE EIENDOMMEN UTBYGGET TIL BOLIGFORMÅL

#### Generelt:

Prisutviklingen for boligbebyggelse for Osloregionen har i det siste steget meget sterkt, og nye boliger i dette området omsettes for tiden innenfor intervallet kr. 37 000,- - kr. 44 000,- pr m<sup>2</sup> som et normalnivå.

Fordelinger av leiligheter er ikke beskrevet i reguleringsforslaget. Småleiligheter oppnår høyere pris i markedet enn større leiligheter, men sannsynligvis vil reguleringsmyndighetene kreve en variert leilighetsfordeling for å oppnå en variert boligstruktur i området. Jeg har derfor, i mitt verdigrunnlag, forutsatt at det blir en jevn fordeling av to-, tre- og fireroms leiligheter.

Videre er det å bemerke at parkering skal avsettes etter de til enhver tids gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minst 80% av parkering skal ligge i anlegg under terreng eller i bebyggelsen. Jeg har forutsatt at parkeringsanlegget er selvfinansierende, dvs. at salgssum overfor beboerne = kostnader til bygging.

#### Arealfordeling:

Som et rimelig skjønn har jeg fordelt utbyggingsarealet med 1/3 del fordelt henholdsvis på toroms leiligheter med et BRA areal på ca 50 m<sup>2</sup>, 1/3 del på treroms leiligheter med et BRA areal på ca. 80 m<sup>2</sup> og 1/3 del på fireroms leiligheter med et areal på ca. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Utbyggingsarealet og statistikkgrunnlag er beskrevet som bruksareal (BRA). Areal som er beliggende innenfor omsluttende vegger av den totale bebyggelse. For å beregne boligenes bruksareal må man derfor trekke ut trapper, ganger og heis. Markedet opererer derfor med to arealdefinisjoner på bruksareal. T-BRA tomteutnyttelse og S-BRA som er leilighetens salgsareal. Skjønnsmessig kan man regne en differanse på ca. 20 %. Dvs. ca 6 100 m<sup>2</sup>. Med grunnlag i dette får man følgende tabell:

| Leilighetsstørrelse  | S-BRA                      |
|----------------------|----------------------------|
| Toroms leiligheter   | 2 033 m <sup>2</sup>       |
| Treroms leiligheter  | 2 033 m <sup>2</sup>       |
| Fireroms leiligheter | 2 033 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUM</b>           | <b>6 100 m<sup>2</sup></b> |

#### Salgsverdi:

Salgspris nøkkelferdige leiligheter, klare for innflytting, er vurdert til å være beliggende innenfor intervallet kr. 37 000,- pr m<sup>2</sup> - kr. 44 000,- pr m<sup>2</sup>, avhengig av leilighetens størrelse og beliggenhet i bygget. Gjennomsnittlig salgspris er vurdert til kr. 42 000,- pr m<sup>2</sup> S-BRA. Til fradrag fra salgssum har jeg beregnet 2% salgsomkostninger. Med grunnlag i dette får man følgende regnestykke:

|                                     |   |     |                      |
|-------------------------------------|---|-----|----------------------|
| 6 100 m <sup>2</sup> x kr. 42 000,- | = | kr. | 256 200 000,-        |
| 2% salgsomkostninger/prospekt       | = | kr. | 5 120.000,-          |
| <b>Netto salgspris</b>              | = | kr. | <b>251 980 000,-</b> |

#### Byggeomkostninger:

Byggeomkostningene er beregnet som et rimelig skjønn utfra erfaringer samt statistikk fra Husbanken vedr. byggekostnader ved husbankfinansiering. Statistikk fra Husbanken pr mai 2006 er til orientering som beskrevet nedenfor. ( Nyere statistikk er p.t. ikke tilgjengelig før i april måned. )

## Verdivurdering

|                                             |                                |   |                          |
|---------------------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------|
| Toromsleiligheter, ca. 50 m <sup>2</sup>    | kr. 25.000,- pr m <sup>2</sup> | - | Standardavvik – 6% + 10% |
| Treromsleiligheter, ca. 80 m <sup>2</sup>   | kr. 19 800,- pr m <sup>2</sup> | - | Standardavvik – 6% + 10% |
| Fireromsleiligheter, ca. 100 m <sup>2</sup> | kr. 17 700,- pr m <sup>2</sup> | - | Standardavvik – 6% + 10% |

Det opplyses at statistikkgrunnlaget for Oslo ligger høyere enn regionen ellers, og det bør også bemerkes at denne statistikken er ca. 1 år gammel.

Som grunnlag for min verdivurdering har jeg benyttet en gjennomsnittlig kostpris på kr. 24 000,- pr m<sup>2</sup> BTA. I tillegg tilkommer gebyrer, finanskostnader samt byggeledelse, og dette er vurdert til 7,5% av byggekostnaden. Med grunnlag i dette får man følgende regnestykke.

|                                                 |   |     |                      |
|-------------------------------------------------|---|-----|----------------------|
| 7 619 m <sup>2</sup> BTA x kr. 24 000,-         | = | kr. | 182 860 000,-        |
| + 7,5% gebyrer, finanskostnader og byggeledelse | = | kr. | 13 720 000,-         |
| <u>Sum byggekostnader</u>                       | = | kr. | <u>196 580 000,-</u> |

### Tomteprisbelastning:

Med bakgrunn i beregningene utført ovenfor blir brutto tomteprisbelastning for eiendommen fullt utnyttet til boligformål som følger:

|                                      |     |                      |
|--------------------------------------|-----|----------------------|
| Sum forventet salgsverdi             | kr. | 251 980 000,-        |
| <u>Sum byggekostnader (avrundet)</u> | kr. | <u>196 580 000,-</u> |
| <u>Sum brutto tomtebelastning</u>    | kr. | <u>55 400 000,-</u>  |

### Verdiskjønn:

Eiendommen er ferdig regulert og også ferdig planert og for så vidt klar for bebyggelse. Det eneste som kreves er en utarbeidet bebyggelsesplan med rammesøknad og sannsynlig byggestart kan bli våren 2008. Markedet for nye leiligheter er fortsatt godt, men det er svært mange boliger under bygging og også på planleggingsstadiet, hvilket tilsier at fremtiden for boligutviklere er mer usikker i dag enn den var for et par år siden. Positivt i denne sammenheng er at denne eiendommen anses å ha meget god beliggenhet, og dette området er ettertraktet i dagens eiendomsmarked.

Vanlig ved beregning av verdier av tomter for boligutvikling er at utbygger beregner et prosjektoverskudd og en risikofaktor. Som et rimelig skjønn har jeg vurdert denne til 25% av forventningen til brutto tomteprisbelastning.

Forventet salgsverdi av Grefsenkollveien 16, benyttet til boligformål, er vurdert til nivå kr. 41 500 000,- (kr. 55 400 000,- x 75%).

Dette gir en tomteprisbelastning på kr. 5 450,- pr m<sup>2</sup> BTA og kr. 6 800,- pr m<sup>2</sup> S-BRA.

## Verdivurdering

## VERDIBEREGNING, ALTERNATIV 2; EIENDOMMEN UTBYGGET MED BARNEHAGE

Tillatt grunnareal for bebyggelse på denne eiendommen er i henhold til reguleringsbestemmelsene ca. 1 456 m<sup>2</sup>. Foreliggende skisse beskrivelse viser fire blokker med et grunnareal varierende mellom 339 m<sup>2</sup> og 371 m<sup>2</sup>. Skal det bygges en barnehage i denne eiendommen vil jeg tro at det vil være naturlig å bygge i ett av byggene som har et grunnareal på 371 m<sup>2</sup> med en tre avdelingers barnehage. Det vil si ca 340 m<sup>2</sup> effektivt areal da man må trekke i fra inngangsparti og trappegang for leilighetene ellers i bebyggelsen. Med grunnlag i dette har jeg beregnet tomteverdier som beskrevet nedenfor:

## Tomteverdi basert på erfaringstall av teknisk nyverdi:

Normalt er tomtens verdi i nivå 10-20% av bygningens nyverdi når det gjelder næringseiendom. Drift av barnehage må regnes som næringsformål, selv om det for så vidt er et sosialt formål. Med grunnlag i dette velger jeg 15% som andel henførende til tomtens verdi i dette tilfellet.

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Sum normale byggekostnader som for nybygg | kr. 8 700 000,- |
|-------------------------------------------|-----------------|

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Tomtens verdi med utgangspunkt i 15% av bygningens nyverdi | kr. 1 300 000,- |
|------------------------------------------------------------|-----------------|

## Tomteverdi basert på andel av inntekter:

Dette scenariet viser verdien og leiepriser gitt det forhold at tomteier også eier bygningen. Barnehagen må derfor leie både bygning og tomt. Leie er normalt en forrentning av normalverdien. Leien er i dette tilfellet basert på 8% av byggets tekniske verdi. Eiers kostnad til forvaltning, forsikring av bygning og avsetning til ytre vedlikehold er beregnet til 10%. Forrentningsverdien er beregnet til 6,5% av netto inntektsoverskudd.

|                                      |   |                  |
|--------------------------------------|---|------------------|
| Sum brutto leie kr. 8 700 000,- x 8% | = | 696 000,-        |
| Eierkostnader, 10%                   | = | 69 600,-         |
| <u>Netto inntektsoverskudd</u>       | = | <u>626 400,-</u> |

|                                   |   |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|
| Forrentningsverdi 626 400- / 6,5% | = | <u>9 637 000,-</u> |
|-----------------------------------|---|--------------------|

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| Fordelt 15% av dette på tomt | = | <u>1 446 000,-</u> |
|------------------------------|---|--------------------|

Beregningene ovenfor viser i nivå den samme verdi. I konklusjonen har jeg valgt å benytte det midlere snittet som gir en sum tomtebelastning på kr. 1 370 000,-. Dette utgjør en tomteprisbelastning på kr. 4 029,- pr m<sup>2</sup>.

## Verdivurdering

---

### KONKLUSJON

Med bakgrunn i det gitte mandat er verdien av Grefsenkollveien 16, Gnr 75, Bnr 440 og Bnr 1431, beregnet i to alternativer.

Alternativ 1 er hele eiendommen utbygget til boligformål iht gjeldende reguleringsbestemmelse. Tomtens verdi i dette tilfellet er beregnet til:

**Kr. 41 500 000,- - Kronerførtienmillionerfemhundredetusen 00/100**

Alternativ 2 er beregnet med det grunnlag at det skal bygges en barnehage i 1. etg. på ca. 340 m<sup>2</sup>. Differansen i tomteprisbelastning reduserer verdien med ca 1 370 000,-. Verdien i dette tilfelle er derfor beregnet til:

**Kr. 40 130 000,- - Kronerførtimillioneretthundredeogtrettitusen 00/100**

Eventuell veipålegg/veiopparbeidelse iht Plan- og bygningslovens §67 er foreløpig ikke avklaret, og er derfor heller ikke vurdert og medtatt i dette takstdokumentet.

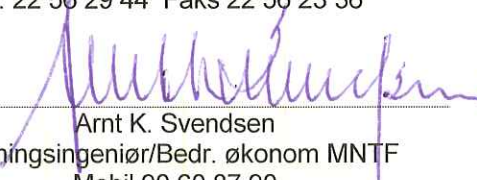
Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger av feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

**Oslo, 20.01.07**

**BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS**

Drammensveien 126A, 0277 Oslo

Tlf. 22 56 29 44 Faks 22 56 23 36



---

Arnt K. Svendsen

Bygningsingeniør/Bedr. økonom MNTF

Mobil 90 60 87 90

E-post: [arnt.k.svendsen@ber.no](mailto:arnt.k.svendsen@ber.no)

## **Vedlegg 4**

**Korrespondanse fra Vann- og avløpsetaten, Helse- og  
velferdsetaten, og Hafslund Nett**



Oslo kommune  
Vann- og avløpsetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Att: Trond Grini  
Postboks 4753 Sofienberg,  
0506 OSLO

|                                                 |             |                    |
|-------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Oslo kommune<br>Eiendoms- og byfornyelsesetaten |             |                    |
| 07 JAN 2005 / 000242                            |             |                    |
| Avd. KOS                                        | Saksbeh. GR | Arkivkode 835 1131 |
| Saksnr. 04                                      | Arkiv 01785 | Løpenr. 005        |

Dato: 06.01.05

Deres ref:

Vår ref: 04/2738-2

(NB! OPPGIS VED ALLE HENVENDELSER)

Saksbeh: Ann-Kristin J.Karlsen

Arkivkode: 173

**GREFSENKOLLVEIEN 16 - GNR / BNR 75/1431// - SALG AV KOMMUNAL EIENDOM  
UTTALELSE FRA VANN- OG AVLØPSETATEN (VAV)**

VAV har hovedledninger over eiendommen, se vedlagte ledningskart.  
Så langt vi kjenner til, ligger det ikke andre VA-ledninger over eiendommen.

Eiendommen er så langt VAV kan se, ikke tilknyttet kommunal vann- og avløpsledning.  
Eiendommen har mulighet til å tilknytte seg kommunal vann- og avløpsledninger.

For eiendom der det ligger hovedledninger over eiendommen eller nærmere enn to meter fra eiendomsgrensa gjelder følgende bestemmelse: Vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr 1, første ledd stiller følgende krav:

**"Bygninger må plasseres minst 2 meter fra kommunens vann- og avløpsledninger."**

Vedtekten ble vedtatt i bystyret 06.10.93, stadfestet av kommunaldep. 17.11.94. Det er derfor ikke tillatt å bygge over eksisterende hovedledninger eller nærmere enn 2 meter.

For bebyggelse som ligger mer enn to meter fra kommunens hovedledninger stiller ikke VAV særskilte krav.

Med hilsen  
Vann- og avløpsetaten

*Tone Breire*  
Tone Breire  
Sidemannskontroll  
Kart- og tilsynsseksjonen

*Ann-Kristin J. Karlsen*  
Ann-Kristin J. Karlsen  
Saksbehandler

Vedlegg: Ledningskart, situasjonskart attestert av VAV med tiltaket inntegnet

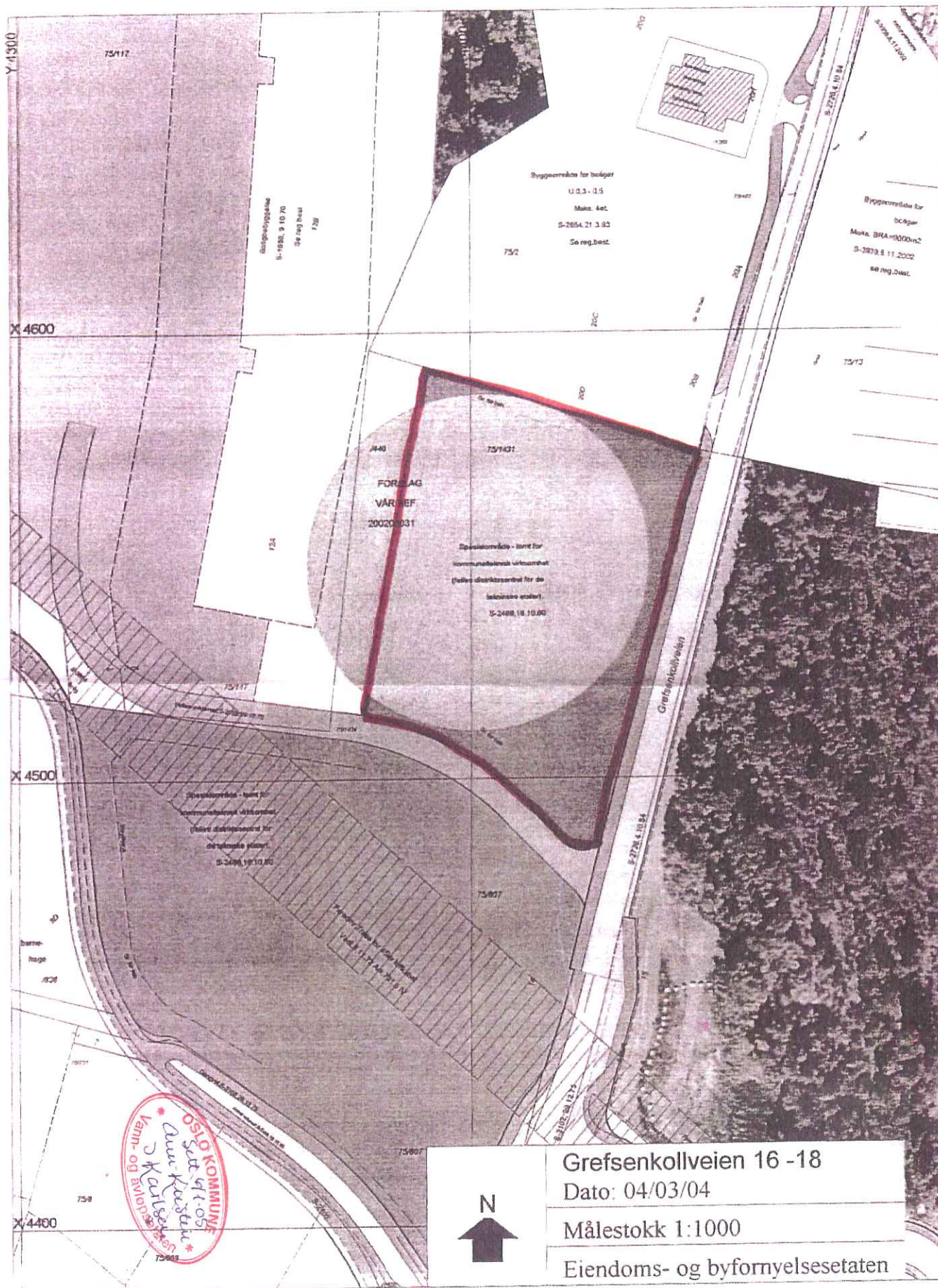


Vann- og avløpsetaten

Postadresse:  
Postboks 4704, Sofienberg  
0506 Oslo

Telefon: +47 23 43 70 00  
Telefaks: +47 23 43 70 80  
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6045.05.20643  
Org.nr.: 971 185 589 MVA

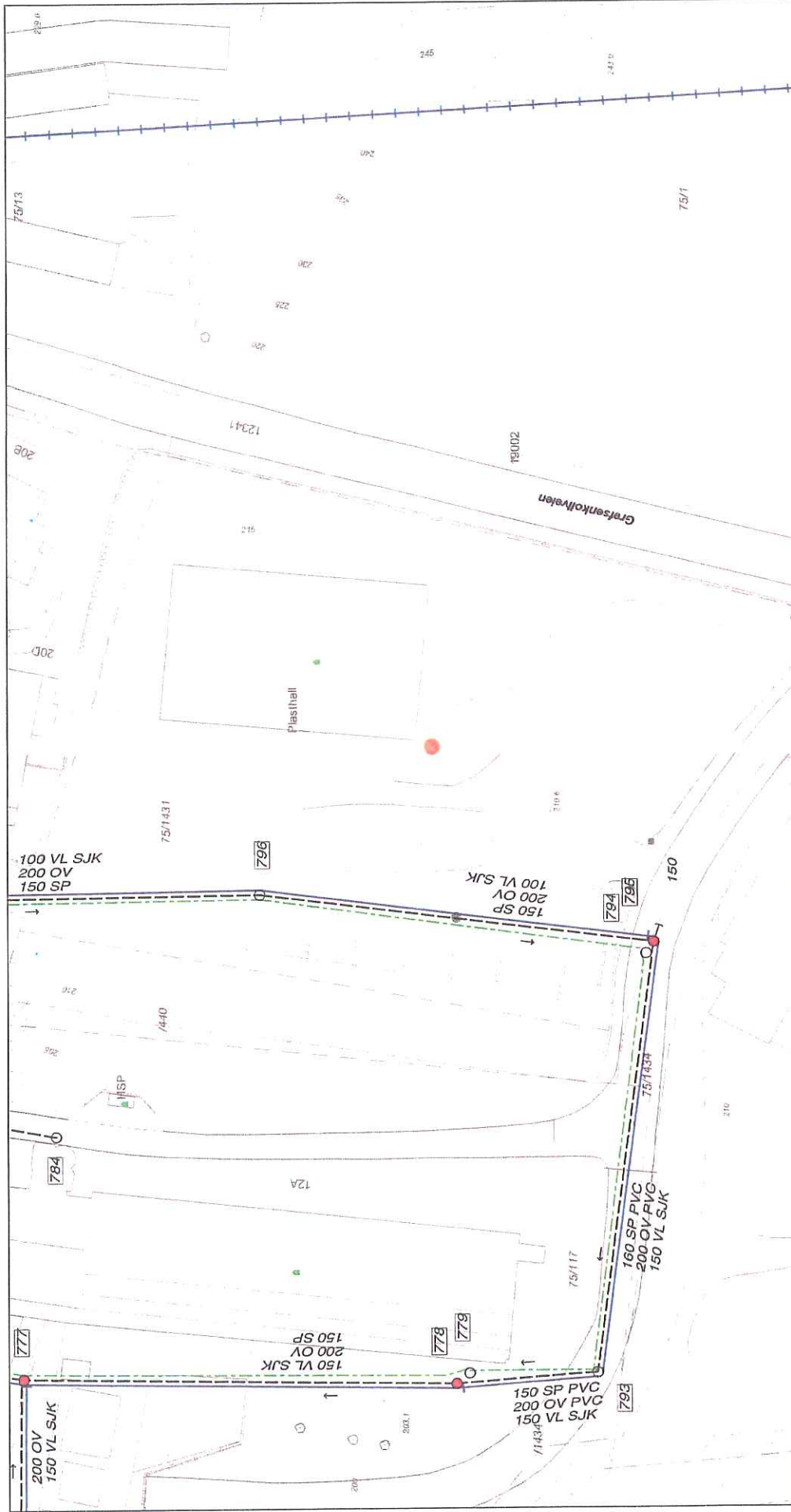


Grefsenkollveien 16-18

Dato: 04/03/04

Målestokk 1:1000

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



| Punkt                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               | Utstyr      | Symbol | Ledningstype     | Grøft | Borchull | Kanal | Varerør | Tunnel | Pumpeledning | Oslo kommune<br>vann- og avløpsetaten                |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------|------------------|-------|----------|-------|---------|--------|--------------|------------------------------------------------------|--|
| <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>                                                                                                                                                                                                                                                        | Kum                           | Brannventil |        | Vannledning      | VL    | BV       | KV    | VV      | TV     | PO           | M=1:500<br><b>NOF08-1</b><br>2005.01.05<br>Sign: AUB |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kum m/stengeventil            |             |        | Overvannsledning | OV    | BO       | KO    | VO      | TO     | PF           |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kum m/utviser og blindeflens  |             |        | Avløpsledning    | AF    | BF       | KF    | VF      | TF     | PS           |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kum m/utviser og stengeventil |             |        | Spillvannledning | SP    | BS       | KS    | VS      | TS     |              |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kum m/utviser og st.ventil    |             |        | Drensledning     | DR    |          | KD    |         |        |              |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kum m/luftventil              |             |        | Slanledning      | SL    |          |       |         |        |              |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kum m/spyventil               |             |        |                  |       |          |       |         |        |              |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reduksjonsventil              |             |        |                  |       |          |       |         |        |              |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nedgødder                     |             |        |                  |       |          |       |         |        |              |                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | KVA Tilbakeførsventil         |             |        |                  |       |          |       |         |        |              |                                                      |  |
| Byggetid må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0m. Rødre streker over eller nær hovedledning må meldes til VV. Belegghet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kumene. Følgning i marken utføres ved behov med en 1:500. |                               |             |        |                  |       |          |       |         |        |              | Komm. nummer. 123 Følgning                           |  |

Dato: 24.04.2006

Deres ref:

Vår ref:  
(NB! OFFIS VED ALLE HENVENDELSER)

Saksbeh: Terje rødberg

Arkivkode: 531.3

## BYGGEARBEIDER SOM KOMMER I KONFLIKT MED VANN OG AVLØPSETATENS HOVEDLEDNINGER - FORDELING AV KOSTNADER

Når godkjente byggetiltak kommer i konflikt med Vann- og avløpsetatens (VAV) eksisterende hovedledninger som ligger over eiendommen, må ledningene legges om i en ny trasé. Utbygger må i henhold til vedtak av 15.12.1976 (sak 296/76) betale dagsverdi for de eksisterende hovedledningene som utgår.

VAV viser til forskrift om vedtekt til Plan- og bygningsloven § 70 nr. 1 vedtatt i bystyret den 06.10.1993 og stedfestet i kommunaldep. 17.11.1994 gjeldende fra 15.10.1995. I følge denne bestemmelsen er det ikke tillatt å bygge over eller nærmere enn 2.0 m fra offentlige hovedledninger.

VAV kan i visse tilfeller likevel dispensere fra ovennevnte regel. Dersom det som følge av et godkjent vedtak, må utføres tiltak på kommunale hovedledninger (omlegging eller sikring (forsterking) etc.), skal den som forårsaker tiltaket betale dagsverdi for de utgåtte hovedledningene i henhold til gjeldende vedtak. Bakgrunnen for dette er vei- og vannutvalgets vedtak av 15.12.1976 (sak 296/76). Det siteres følgende fra vedtaket;

*"Ved ledningsarbeider som følge av godkjente tiltak, betaler vannverket de nye ledningene lagt i konvensjonell grøft. Den som foranlediger tiltaket, betaler dagsverdien av eksisterende hovedledninger som utgår samt eventuelle merkostnader for kanaler (gang-, krypbare), forsterkninger etc.*

Prinsippet er her at eksisterende ledninger betraktes som en ressurs som bør utnyttes. Dersom man ødelegger denne verdi må den som forårsaker ødeleggelsen betale. Dagsverdi for ledningene fastsettes med utgangspunkt i hva tilsvarende ledninger ville kostet i dag.

Beregning av dagsverdien foretas av VAV med utgangspunkt i en levetid på 80 år for ledningene, og etter følgende formel:

$$\text{Dagsverdi} = L \times K \times \frac{80 - A}{80}$$

L= utgått ledningslengde

K= løpemeterpris for ledningene lagt i konvensjonell grøft

A=ledningsalder



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:  
Postboks 4704 Sofienberg  
0506 Oslo

Telefon: 23 43 70 00 Bankgiro: 6045.05.20643  
Telefaks: 23 43 70 80 Org.nr.: 971 185 589 MVA  
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no

Kostnadene vedrørende en eventuell omlegging-/forsterkning avhenger av mange faktorer, om det er jordgrøft, fjellgrøft, hvor mange abonnenter som blir berørt, hvilken løsning som blir valgt, valg av ny ledningstrasè, istandsetting av området etc.

Eksempel på utregning av Dagsverdi:

Hovedledningene som krysser eiendommen er anlagt 1950, dvs.  $A = 54$  år. Utgatte hovedledninger har en lengde på 54m, dvs.  $L = 54$  lm. VAV har antatt en løpemeter pris på kr. 7.500, dvs  $K = 7500$ .-

Løpemeterprisen inkluderer prosjektering, byggekontroll, administrasjon og leveranse av nødvendig materiell.

Utregning av dagsverdien: 
$$= 54 \times 7500 \times \frac{80 - 54}{80} = \underline{\text{kr. } 131.625.-}$$

VAV har her kalkulert dagsverdien til kr. 131.625,-. Dette beløpet må innbetales til VAV før ledningsarbeidene kan påbegynnes.

Ved de tilfeller hvor kommunale hovedledninger anlegges over privat grunn, må det i tillegg til kostnadsfordelingen, opprettes en overenskomst mellom Oslo kommune og grunneier som regulerer begge parterets rett og plikter i fremtiden i forbindelse med hovedledningsanlegget.

Kan grunneier(ene) godkjenne den foreslåtte overenskomsten ønskes det at originalene underskrives og returneres VAV som vil besørge at dokumentet tinglyses på eiendommen, kostnadsfritt for grunneier

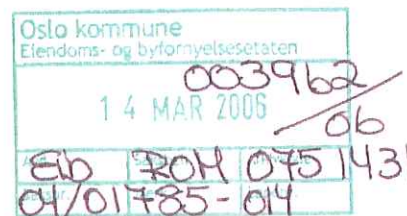
VAV ber om en aksept fra utbygger/eier på at våre betingelser angående overenskomst og innbetaling av dagsverdi før igangsettingstillatelse ovenfor Plan og Bygningsetaten kan anbefales og evt. påbegynne VA-arbeidene slik at eiendommen blir byggeklar.

Det vil også være slik at generelt må arbeidene med hovedledninger utføres før øvrige byggearbeider vil bli tillatt igangsatt. Dette kan medføre en utsettelse av oppstarten av tiltaket.

MOTTATT EBY

14 MAR 2006

Fra: KJÆRNSMO, BJØRN-RAGNAR [bjorn-ragnar.kjarnsmo@hafslund.no]  
Dato: 14/03/2006 08:05  
Til: <postmottak@eby.oslo.kommune.no>  
Kopi:  
Emne: Grefsenkollveien 16 - salg av eiendom  
Vedlegg:  Veibelysning.pdf (115 kB)  
 Kabelkart.pdf (431 kB)



Til Robert Myklebust :

Vi viser til Deres brev av 2006 - 02 - 27 i tilknytning til ovennevnte.

Hafslund Nett har høyspentkabler på den aktuelle tomten som vist på vedlagte kart.

- Dokumentasjonen gjelder kun som underlag for forespurt jobb
- Dokumentasjonen bør slettes etter bruk. Husk at nettet endrer seg kontinuerlig.
- Dokumentasjonen må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Dokumentasjonen er å betrakte som orientering og må IKKE anses som kabelpåvisning
- Gi snarlig tilbakemelding dersom dokumentasjonen viser seg å inneholde feil

**Forespørsel vedrørende kabelpåvisning for graving rettes til Bravida Geomatikk tlf. 09146**

Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kablene.

En eventuell flytting av eksisterende anlegg eller bygging av nye anlegg må i sin helhet bekostes av utbygger.

I tilknytning til strømforsyning til nye anlegg, må det tas tidlig kontakt med Hafslund Nett, slik at nødvendige tiltak kan igangsettes. Effektbehovets størrelse vil være avgjørende for om effekten kan hentes fra eksisterende nett eller om det er behov for avsettelse av plass/areal til ny nettstasjon.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

Vedlagt følger brev som viser den formelle saksgangen for etablering og rehabilitering av veilysanlegg.

Med vennlig hilsen

Hafslund Nett

Bjørn-R. Kjærnsmo

-----  
Telefon: 900 18 873

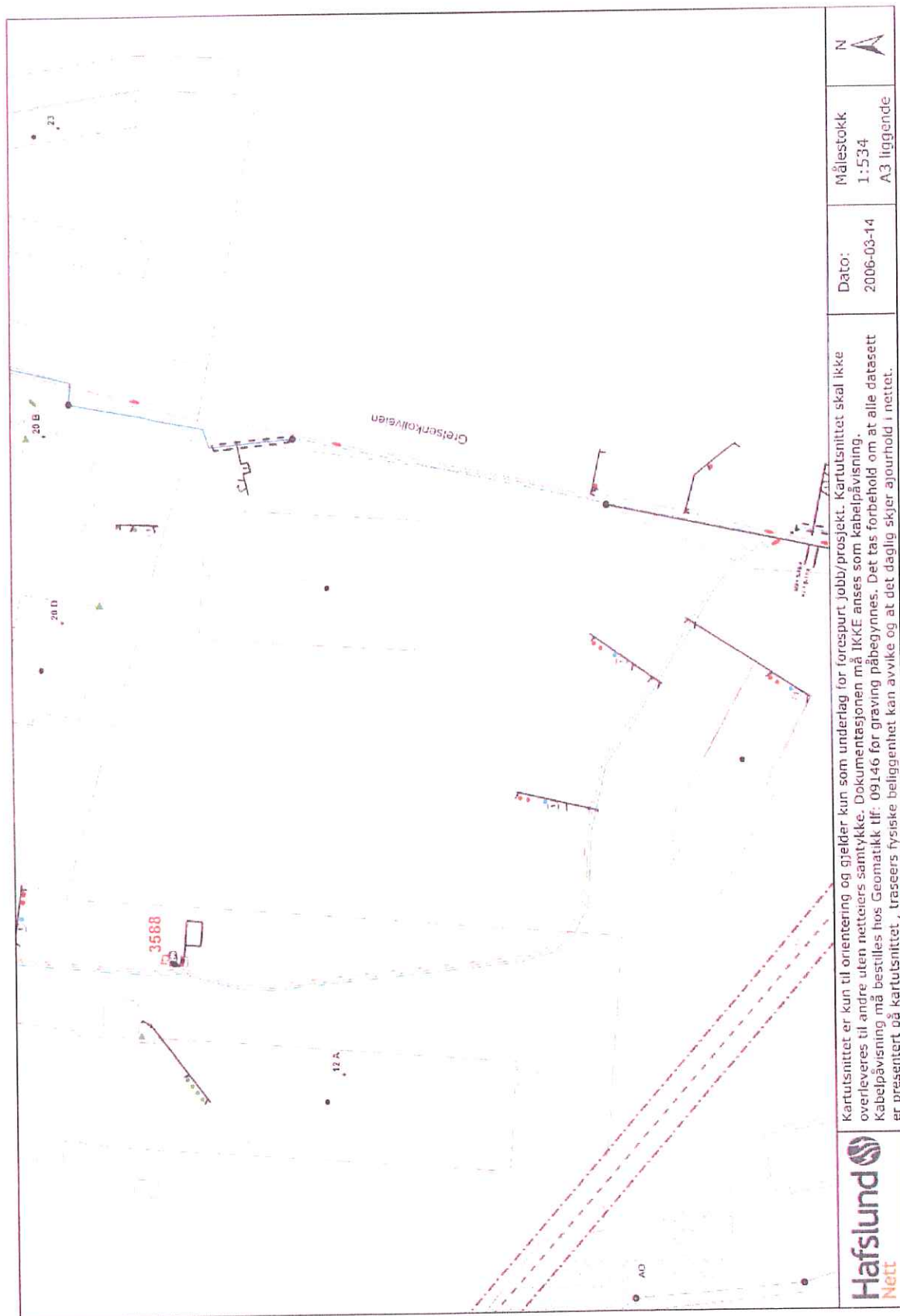
Telefaks: 22 07 98 45

Postadresse: 0247 Oslo

Besøksadresse: Drammensveien 144 Skøyen

[www.hafslund.no](http://www.hafslund.no)

[Lukk vindu](#)



**Hafslund**  
Nett

Kartutsnittet er kun til orientering og gjelder kun som underlag for forespurte jobb/prosjekt. Kartutsnittet skal ikke overleveres til andre uten netteiers samtykke. Dokumentasjonen må IKKE anses som kabelpåvisning. Kabelpåvisning må bestilles hos Geomatikk tlf: 09146 for graving påbegynnes. Det tas forbehold om at alle datasett er presentert på kartutsnittet, traseers fysiske beliggenhet kan avvike og at det daglig skjer ajourhold i nettet.

Dato:  
2006-03-14

Målestokk  
1:534  
A3 liggende

N



Vår saksbehandler  
Bjørn Sandtveit  
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

Til  
Utbyggere av vei- og boligområder  
Oslo Asker og Bærum kommune

v/Utbyggingsansvarlig

## **Veibelysning må medtas som en del av pålagt infrastruktur ved vei, bolig og industriutbygging**

I kommunestyrevedtak er Hafslund Nett AS (Hafslund) tilført eieransvaret for den offentlige veibelysning. Hafslund kvalitetssikrer at anleggene blir bygget relatert til kommunalt pålegg og standard (kommunale veinormaler og retningslinjer).

Hafslund skisserer rammebetingelser og krav til veibelysningsanlegg generelt.

I forbindelse med prosjekteringen av veianlegg og boligutbygging skal utbygger sørge for at det lages et forprosjekt for å sikre at krav i henhold til den kommunale Veibelysningsmalen blir ivaretatt.

Forprosjektet skal synliggjøre hvilke løsningsvalg og rammer som skal danne grunnlaget for detaljplanleggingen. Videre skal forprosjektet vurdere hvordan energiforbruket kan minimaliseres, samt tilpassing av den nye belysningen til eksisterende infrastruktur.

Forprosjekt og Planer for veibelysningsanlegget skal oversendes Hafslund for godkjenning før anleggsarbeidene starter opp. Vi ber derfor utbygger ta kontakt med Hafslund i regulerings-/oppstartfasen.

Utbygging/planlegging av veibelysning skjer oftest som en integrert del med det øvrige fordelingsnettet.

Før veilysanleggene tilkoples Hafslunds veibelysningsnett, skal anleggsdokumentasjon vedlegges i henhold til retningslinjer for Hafslund.

Anlegg som ikke blir godkjent, må utbedres i henhold til kommunal standard og Hafslunds pålegg før spenning kan påsettes.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

Bjørn Sandtveit  
senioringeniør  
sign

Vedlegg: Rutine for prosjektering og utbygging av veibelysning.

Vår saksbehandler  
Bjørn Sandtveit  
tlf. 901 24 523 epost: bjorn.sandtveit@hafslund.no

Vår dato

Vår referanse

Deres dato

Deres referanse

## Rutine for prosjektering og bygging av veibelysningsanlegg

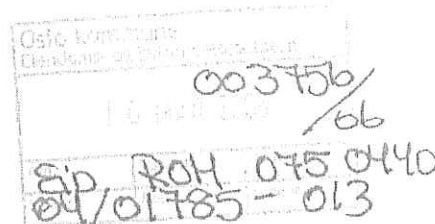
**Dersom anlegget skal kunne bli tilkoplek Hafslund Nett AS sitt veibelysningsnett og få spenning påsatt, må følgende punkt oppfylles:**

- Utbygger bestiller prosjektering av veibelysningsanlegget hos belysningsplanlegger/konsulent godkjendt av Hafslund Nett AS (Hafslund). Anleggene prosjekteres og bygges i henhold til kommunens krav, og skal tilfredsstille krav gjengitt i de offentlige bestemmelser. Planlegging skjer i henhold til rutine gjengitt i vedlagte brev. Planer godkjendt av Hafslund danner grunnlaget ved ferdigbefaringen.
- Veibelysningsanlegg skal registreres i Hafslunds databaser og alle master skal nummereres. Utbygger er ansvarlig for å montere opp skilt med ID-nummer/merke. Videre skal anleggene innmåles i et format som kan registreres i Hafslunds registre, i henhold til retningslinjer og normer fra Hafslund. Skilt og skjema utleveres av Hafslund på forespørsel. All innmåling skal foretas i åpen grøft.
- Utbygger må selv sørge for alle anleggsarbeider og gravearbeider ifm. veilyutbyggingen. Gravearbeider kan skaffes fra frittstående anleggsentreprenører eller gjennom felles anleggsentreprenør i fellesføringsprosjekter.
- Ved ferdigstilling av anlegget holdes en ferdigbefaring hvor Hafslunds representant deltar. Videre skal det også holdes en ettårsbefaring. Godkjent anlegg tilkoples Hafslunds veibelysningsnett. Ettårsbefaring holdes for at eventuelle mangler og skjeve master kan bli rettet opp i garantitiden.
- Nyanlegg finansieres som anleggsbidrag. Faktura fra elektroentreprenør for veibelysningsanlegg adresseres til **Hafslund Nett AS** og sendes via utbygger for attestasjon før fakturert beløp blir utbetalt av **Hafslund**. Ingen fakturaer kan oversendes før planene for veibelysningsanlegget har blitt godkjendt av Hafslund. Fullt anleggsbidrag skal innbetales fra utbygger til Hafslund før utførelse av veilyanlegget kan oppstartes, alternativt at det utarbeides en omforent betalingsplan (for eksempel å konto ift. fremdriftsplan) som følges.



Oslo kommune  
Helse- og velferdsetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Herslebsgate 5  
0506 OSLO



Deres ref:  
04/01785-009

Vår ref (saksnr):  
200600537-2

Saksbeh:  
Tore Joranger, 23483125

Dato: 06.03.2006

Arkivkode:  
264.1

**SVAR PÅ FORESPØRSEL VEDR. FORURENSET GRUNN - GNR 75 BNR 440 -  
GREFSENKOLLVEIEN 16**

Helse og velferdsetaten viser til oversendt brev datert 27.02.06.

Vi har gjennomgått det vi har av tilgjengelig informasjon vedrørende lokaliteter med kjent eller antatt jordforurensning. Vi har også gjennomgått vårt bransjeregister over virksomheter som kan medføre tilførsler av forurensninger til grunnen. I tillegg kommenterer vi de tomtene som ligger innenfor det området i Oslo der det er sannsynlig å finne såkalt byjord. Byjord er jord i sentrale bystrøk som sannsynligvis er forurenset pga. langvarig påvirkning fra bl.a. trafikk og industri.

Helse- og velferdsetaten har pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger eller opplysninger om tidligere eller eksisterende virksomheter med potensiale for forurensning til grunnen innenfor det ovenfor nevnte området. Imidlertid kan en, ut fra ortofoto, se at det i dag foregår industriell aktivitet på området. Helse- og velferdsetaten mener en bør se nærmere på tomtens historikk for å avdekke hvorvidt det har foregått/foregår aktivitet som potensielt kan ha forurenset grunnen i området.

Ta kontakt med saksbehandler dersom det skulle være spørsmål om dette.

Med hilsen

Gyda Berg  
Direktør

Torkill Nordahl-Olsen  
Avdelingsdirektør



Helse- og  
velferdsetaten

Besøksadresse  
Stenersgaten 1D

Postadresse  
Postboks 30 Sentrum  
0101 Oslo  
[www.helv.oslo.kommune.no](http://www.helv.oslo.kommune.no)

Telefon: 02 180  
Telefaks: 23 48 30 99  
Org.nr: 986 597 093

## **Vedlegg 5**

### **Målebrev**



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

## AJOURFØRT MÅLEBREV

Gårdsnummer: Bruksnummer: Saksnr. : 200600723-15  
75 440

Representasjonspunkt - EUREF89 Sone 32 :  
X = 6647615 Y = 600365 Z = 211

Areal:  
5600 m<sup>2</sup>

Rekvirent :  
Oslo kommune

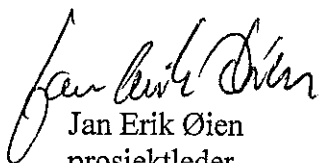
Målebrevet er utarbeidet av :  
Michael Miller

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Dette målebrevet erstatter tidligere målebrev over eiendommen.

Målebrevet er utarbeidet i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling for Geodata, OKEPO-prosjektet, 02.11.2006.

  
Jan Erik Øien  
prosjektleder

  
Michael Miller  
saksbehandler

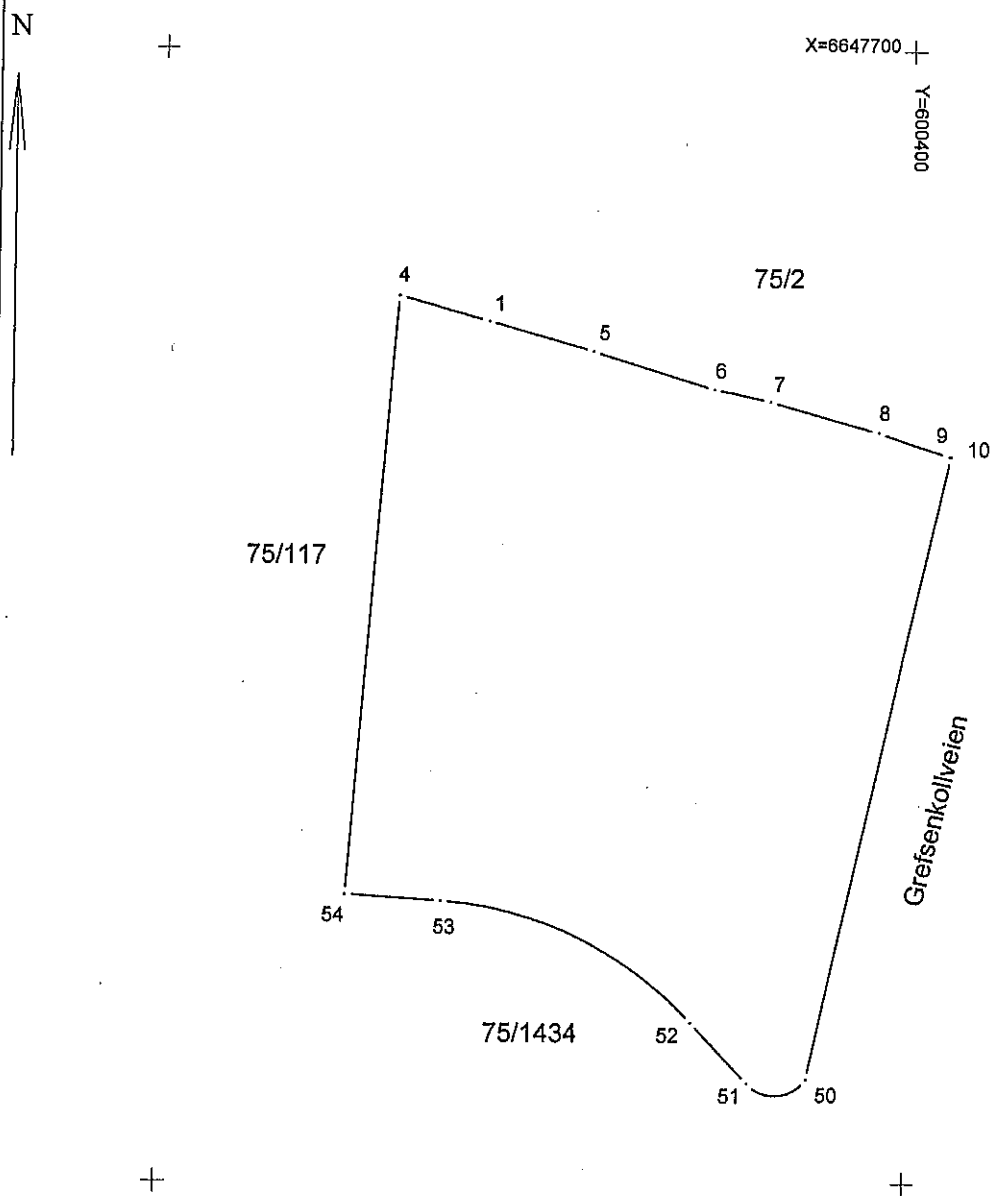


|                                                  |                              |          |
|--------------------------------------------------|------------------------------|----------|
| Gnr<br>75                                        | Bnr<br>440                   | Festsetr |
| Representasjonspunkt<br>X 6647615 Y 600365 Z 211 |                              |          |
| Kartblad                                         | Landsnett<br>X               |          |
| Målestokk<br>1:1000                              | Areal<br>5600 M <sup>2</sup> |          |

# MÅLEBREVKART

Jnr 200600723-15

Målebrev nr



| Punkt | X-koord    | Y-koord   | Side  | Radius |
|-------|------------|-----------|-------|--------|
| 4     | 6647667.44 | 600331.40 | 12.50 |        |
| 1     | 6647664.08 | 600343.44 | 14.57 |        |
| 5     | 6647660.16 | 600357.47 | 16.96 |        |
| 6     | 6647655.13 | 600373.67 | 7.68  |        |
| 7     | 6647653.51 | 600381.18 | 15.02 |        |
| 8     | 6647649.50 | 600395.65 | 9.87  |        |
| 9     | 6647646.38 | 600405.02 | 0.22  |        |
| 10    | 6647646.31 | 600405.22 | 84.45 |        |
| 50    | 6647563.86 | 600386.94 | 9.00  | 5.00   |
| 51    | 6647563.26 | 600379.13 | 11.08 |        |
| 52    | 6647571.28 | 600371.48 | 38.09 | -50.00 |
| 53    | 6647587.31 | 600337.94 | 12.88 |        |
| 54    | 6647588.14 | 600325.08 | 79.54 |        |

**Vedlegg 6**  
**Kjøpekontrakt**

## KJØPEKONTRAKT

Følgende kjøpekontrakt er inngått mellom:

|             |                                 |                    |
|-------------|---------------------------------|--------------------|
| Navn:       | Oslo kommune                    | Org.nr.: 958935420 |
|             | Eiendoms- og byfornyelsesetaten |                    |
| Besøksadr.: | Herslebs gate 5                 |                    |
| Postadr.:   | Postboks 4753 Sofienberg        |                    |
|             | 0506 Oslo                       |                    |

heretter betegnet som Selger

og

|             |          |
|-------------|----------|
| Navn:       | Org.nr.: |
| Besøksadr.: |          |
| Postadr.:   |          |

heretter betegnet som Kjøper.

### 1. EIENDOMMEN

Selger overdrar herved eiendommen gnr. 75, bnr. 440, Grefsenkollveien 16, i Oslo kommune til Kjøper.

Eiendommens areal utgjør ca. 5.600 m<sup>2</sup>, i henhold til målebrev av 02.11.2006.

Eiendommen er i henhold til S-4172 av 31.08.2005 regulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (barnehage).

### 2. KJØPESUMMEN

Som kjøpesum betaler Kjøper kr. xxx,-, (... kroner).

Kjøpesummen er endelig og skal ikke reguleres, se dog avtalens pkt. 15.

### 3. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøper alle overdragelsesomkostningene, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Til sammen utgjør dette:

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Kjøpesum                          | kr.        |
| Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) | kr.        |
| <u>Tinglysningsgebyr</u>          | <u>kr.</u> |
| S U M                             | kr.        |

Disse omkostninger skal innbetales samtidig med oppgjøret for eiendommen.

Avregning av omkostningene skjer når samtlige omkostninger er påløpt.

Kjøper må være forberedt på at det kan skje endringer i offentlige avgifter/gebyrer i tidsrommet mellom signering av kontrakten og hjemmelsovergang.

### 4. OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger betales i sin helhet innen 30 dager etter skriftlig påkrav. Påkrav kan tidligst sendes etter at vedtak om salg i henhold til denne kontrakt er fattet av kompetent kommunalt organ. Innbetalt beløp går først til dekning av omkostningene.

Oppgjøret mellom partene foretas av megleren.

Oppgjør anses rettidig innkommet bare når beløpene som nevnt i kontraktens punkt 2 og 3 i sin helhet er satt inn på meglerens klientkonto **xxxx**, Oslo før kl. 10.00 på forfallsdato i henhold til påkrav, eller overført til nevnte klientkonto innen utløpet av dagen før forfallsdato, og skriftlig melding om slik innbetaling er kommet innen kl. 10.00 forfallsdato.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.76 nr. 100. Selger har videre rett til å heve kontrakten dersom forsinkelsen varer mer enn 4 uker.

### 5. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt panteattest hvor det fremgår hvilke heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Kjøper er kjent med og overtar andre heftelser som hviler på eiendommen uten fradrag i kjøpesummen.

### 6. TINGLYSNING OG PANTSETTELSE AV KJØPEKONTRAKTEN

Denne kjøpekontrakten kan ikke tinglyses uten Selgers samtykke. Hvis samtykke gis, skal alle omkostninger med tinglysing betales av Kjøper.

## **7. HJEMMELSOVERFØRING**

Skjøte utstedes så snart Kjøper har oppfylt sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt. Dette gjelder ikke forpliktelsene etter kontraktens punkt 14 og 15.

## **8. OVERTAKELSE - RISIKOOVERGANG - PRO & CONTRA**

Overtakelsesdagen for eiendommen settes til samme dag som kjøpesummen forfaller til betaling i henhold til påkrav etter kontraktens punkt 4. Overtakelse forutsetter at Kjøper har gjort opp alle sine forpliktelser etter kontraktens punkt 2, 3 og 4 uten forbehold eller reservasjoner av noen art. Før dette tidspunkt kan Kjøper ikke råde rettslig eller faktisk over eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på Kjøper fra forfallstidspunktet for betaling av kjøpesummen i henhold til påkrav etter kontraktens punkt 4.

Selger har rett til eventuell avkastning som eiendommen gir frem til dato for overtakelse. Inntil samme tidspunkt svarer Selger for eventuelle driftsomkostninger ved eiendommen.

## **9. EIENDOMMENS TILSTAND - SELGERS OPPLYSNINGER - KJØPERS UNDERSØKELSER**

Eiendommen selges som den er, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9 annet punktum ikke kan gjøres gjeldende som mangel. Det vil ikke bli foretatt noen form for opprydding eller lignende på eiendommen fra Selgers side.

Selger v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten har gitt Kjøper alle opplysninger om eiendommen som er kjent for etaten. Likeledes er Kjøper gjort kjent med alle dokumenter som er vedlagt denne kontrakt.

Som kommune med mange virksomheter kan Selger v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten ikke garantere at det ikke eksisterer informasjon om eiendommen som ikke er fremkommet. Avhendingslovens § 3-9 fravikes derfor slik at manglende opplysninger i henhold til avhendingslovens § 3-7 ikke kan utgjøre en mangel.

Likeledes fravikes avhendingslovens § 3-9 slik at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 hvor eventuelle uriktige opplysninger om eiendommen er gitt av andre enn Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Avsnittene ovenfor fraviker avhendingsloven til ugunst for Kjøper. Kjøper er gjort kjent med dette - og kontraktens øvrige bestemmelser – i salgsprospektet, og har tatt hensyn til disse forhold ved beregning og avgivelse av sitt bud.

Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen og forhold knyttet til denne selv og ved bruk av dertil egnede fagpersoner. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til ved sin signering av kjøpekontrakten.

## 10. REKLAMASJONSFRIST

Avhendingslovens § 4 – 19 (2) fravikes, slik at den endelige reklamasjonsfrist settes til 2 år etter overtakelse.

## 11. GRUNNFORHOLD

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser på eiendommen. Selger tar ikke ansvar for vanskelige grunnforhold o.l. som eventuelt fordyrer et byggeprosjekt.

## 12. FORURENSING

### 12.1 Definisjoner og forutsetninger for ansvar

Selger tar ikke ansvar for kjent eller påregnelig forurensning på tidspunktet for inngåelse av denne kontrakt. Selger har foretatt befarings- og prøvetaking på eiendommen i januar 2007. Resultatene av undersøkelsene fremgår av vedlegg 2. Som påregnelig forurensning regnes forurensning som finnes i byjord slik dette er definert i tabell 1, se vedlegg 3. Tabellen gir oversikt over normalvariasjon i forurensningskonsentrasjoner i svakt forurenset byjord.

Dersom det på et senere tidspunkt avdekkes forurensning i grunnen, utover normalvariasjon for byjord, og som svarer seg til tid forut for denne kontrakt, må Kjøper umiddelbart, og før det iverksettes tiltak, varsle Selger, slik at Selger kan foreta befarings- og ny prøvetaking av forurensede masser.

Selger påtar seg ansvar for forurensning på eiendommen som ikke er kjent eller påregnelig ved kontraktsinngåelsen i samsvar med følgende retningslinjer:

- Det må dreie seg om forurensning utover normalvariasjon for byjord”, jfr. tabell 1, vedlegg 3.
- Det tas kun ansvar for forurensede masser som er urørt (ikke utgravd eller flyttet) på det tidspunkt selger varsles.
- Tiltak skal utføres i samråd med Selger og i henhold til godkjent tiltaksplan.
- Kjøper er ansvarlig for faktisk utføring (entreprenøransvarlig) av tiltakene, herunder bortkjøring av forurensede masser til deponi, dog slik at selger kan velge å bruke egen entreprenør.

### 12.2 Avgrensning av forurensningsansvar

Selgers erstatningsansvar begrenses til merkostnaden ved deponering av forurensede masser, i forhold til kostnaden dersom forurensningskonsentrasjonen i massene hadde ligget innenfor normalvariasjonen for byjord.

Selger tar ikke ansvar for utgifter eller annet tap, direkte eller indirekte, Kjøper måtte bli påført som følge av den forsinkelse forurensingen eventuelt medfører for byggearbeidene.

Dersom Selgers ansvar i forbindelse med forurensningen vil overstige 20% av Kjøpesummen i kontraktens pkt. 2, skal Selger ha rett til å heve kjøpet.

### **13. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD**

Risikoen for eventuelle offentlige byrder som måtte bli lagt på eiendommen, herunder også eventuelt veipålegg, rekkefølgebestemmelser m.v. etter eksempelvis plan- og bygningsloven, påhviler Kjøper.

Risikoen for eventuelle nåtidige og fremtidige offentlige rådighetsinnskrenkninger på eiendommen, i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak - herunder reguleringsplan, påhviler også Kjøper.

### **14. REGULERING OG UTBYGGING – KRAV TIL FREMDRIFT – SANKSJONER**

#### **14.1 UTBYGGING**

Innen 5 – fem – år etter overtakelse av Eiendommen, plikter Kjøper å ferdigstille utbygging av Eiendommen i henhold til gjeldende reguleringsplan slik at midlertidig brukstillatelse for den nye bebyggelsen på eiendommen blir gitt av plan- og bygningsetaten.

Dersom behandlingstiden for rammesøknad og igangsettingstillatelse blir vesentlig lenger enn det som er vanlig og dette skyldes forhold som ligger utenfor Kjøpers kontroll, kan Selger utsette fristen for å få midlertidig brukstillatelse med inntil 6 måneder.

#### **14.2 SANKSJONER VED FRISTOVERSITTELSE**

Dersom ovennevnte tidsfrister ikke overholdes, har Selger rett til å heve salget, for den del av Eiendommen som ikke er bebygd.

Alternativt til heving kan Selger kreve dagbøter på 1% pr. måned av den forholdsmessige kjøpesummen for det areal (T-BRA) det ikke er gitt midlertidig brukstillatelse for. Dagbøter løper fra overskridelse av tidsfristen og frem til midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen foreligger. Heving eller dagbøter kan ikke kreves dersom fristoverskridelsen skyldes force majeure.

### **15. BARNEHAGE**

Kjøper forplikter seg til å etablere barnehage på eiendommen, i bebyggelsens 1. etasje. Det kreves tilrettelagt for minimum 4 avdelingers barnehage på et bygningsareal på minimum 500 m<sup>2</sup> BRA.

For det tilfellet at krav om etablering av barnehage frafalles av kommunen, eller at barnehagen av andre årsaker ikke etableres, slik at arealet kan benyttes til boligformål, skal Kjøper betale tillegg på 3.5% av den kjøpesum som fremkommer i kontraktens pkt. 2.

#### **16. FORBUD MOT HELT ELLER DELVIS VIDERESALG M.M. UTEN SELGERS GODKJENNELSE**

I tiden frem til plan- og bygningsetaten gir ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommen, kan Kjøper ikke videreselge hele eller deler av eiendommen, eller overdra ansvaret for alle eller deler av sine forpliktelser etter denne avtale, til andre uten at dette er skriftlige godkjent av Selger på forhånd. Selger må påvise saklig grunn for å kunne nekte slik overdragelse.

#### **17. ADKOMSTAREAL**

Eiendommen sikres rett til adkomst ved leiekontrakt, over kommunens eiendom gnr. 75, bnr. 1434, sør for Eiendommen, jfr. kartvedlegg og leiekontrakt, vedlegg 4.

Leiekontrakten kan tinglyses og skal undertegnes samtidig med denne avtale.

Selger er eier av adkomstarealet, som i henhold til reguleringsplan S- 4172 og S- 4264 skal være felles adkomst for gnr. 75, bnr. 117, gnr. 75, bnr. 807 og Eiendommen, gnr. 75, bnr. 440. Det tas sikte på å avhende adkomstarealet til de nevnte eiendommer i fellesskap slik at brukerne kan innrette seg i henhold til veglovens bestemmelser, jfr. veglovens § 54 m.fl.

#### **18. STANDARDHEFTELSE SOM SKAL TINGLYSES**

Følgende tinglyses som heftelse på eiendommen:

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Kjøper, kan Selger sørge for arbeidet på Kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom Kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter Kjøper/eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

## **19. TINGLYSNING**

Avtalens punkt 14, 16 og 18 skal tinglyses som en heftelse på eiendommen i forbindelse med salget.

## **20. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET**

Gyldigheten av denne avtale er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

## **21. PARTENES UNDERSKRIFTER**

Dato:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Selger

\_\_\_\_\_  
Kjøper

### Vedlegg:

1. Salgsprospekt m/vedlegg
2. Grunnundersøkelse – forurensing
3. Tabell – forurensing

## Notat

---

**Til:** Jan Visnes  
**Dato:** 22.01.2007

**Kopi:**

**Fra:** Eiendomsavdelingen  
**Saksbh:** Steinar Sidselrud  
**Telefon:** 48290719  
**Vår ref. (Saksnr.):** 04/1785-23  
**Løpenr:** 992/07  
**Arkivkode:** 075 1431

---

### **GNR. 75 BNR. 440 OG BNR. 1431 - GREFSENKOLLVEIEN 16 - MULIG GRUNNFORURENSNING PÅ EIENDOMMEN**

Forurensningsseksjonen (FUS) skal på oppdrag fra Kjøp og Salgsseksjonen (KOS) komme med en vurdering av mulighet for forurenset grunn på overnevnte utviklingseiendom.

Dette notatet inneholder en slik vurdering. Vurderingen er utført iht. EBYs prosedyre for "Vurdering av forurenset grunn på utviklingseiendommer".

#### **Databasestudier**

Eiendommen er ikke oppført i SFTs database over grunnforurensning eller Helse- og velferdetatens (HEVs) lokalitetsdatabase over forurenset grunn i Oslo. Tomten ble opprinnelig benyttet som masseuttak. Deretter har Oslo vei benyttet området til lagring av strøsand, gateoppsop, kaldasfalt og veisalt.

Oslo kommune har siden 2002 leid ut deler av området til NCC som parkeringsplass. I forbindelse med inngåelsen av leiekontrakten utførte Multiconsult en miljøteknisk grunnundersøkelse på den utleide delen av tomten, se Multiconsults rapport 102135-1.

#### **Kart, flybilder samt opplysninger fra kommunale arkiver**

Datagrunnlag: flybilder fra 1961 fra byarkivets nettside.

Det ble tidligere lagret kaldasfalt og veisalt (kalsiumklorid) i en plasthall med asfaltert dekke på nordøstsiden av tomten. Ved plasthallen ble det også lagret gravemasser, mens den sørøstlige delen av eiendommen ble benyttet til avvanning og lagring av oppsop fra gatefeiemaskiner. Også dette området var asfaltert. Det har vært lagring av strøsand på vestsiden av området. Det skal ikke ha vært lagret oljeprodukter på området.

**Befaring**

Steinar Sidselrud fra FUS utførte en befaring til eiendommen den 10.1.2007. Det var ikke synlige indikasjoner på overflatesøl. Det er et ca. 2,0 meter dyp fyllmasselag på nordvestsiden av tomten. På resten av tomten varierer fyllmasselaget fra ca. 1,0 til 2,0 meters mektighet.

Det ligger også en ca. 2,5 meter høy haug av grus, sand og stein på østsiden av tomten og en ca. 3,0 meter høy haug av blandede fyllmasser med jord langs vestgrensen til tomten.

Det ble tatt 3 prøver av overflatejord på vestsiden av tomten. Prøve P1 var grus og sand fra kjøreområdet på sørvestsiden av tomten, P2 var sand fra nordvest og P3 var jord og sand fra haugen på vestsiden av eiendommen. Prøvene ble pakket i glass og sendt til analyse hos Analytica. Tabell 1 sammenstiller analyseresultatene fra undersøkelsen med analyseresultater fra tidligere utførte undersøkelser.

**Vurdering**

Det ble i 2001 påvist en begrenset mengde oljeforurensning ved det gamle plasthallfundamentet på nordøstsiden av tomten. Bortsett fra naturlig forhøyede arsenkonsentrasjoner var resten av fyllmassene på østsiden av tomten rene. De overflatenære fyllmassene på vestsiden av tomten er svakt forurensset av tung olje/asfalt i C<sub>12</sub>-C<sub>35</sub> fraksjonen. Det er uklart om denne forurensingen strekker seg dypere enn 0,5 meter. Fyllmassehaugen langs tomtengrensen i vest inneholder olje, arsen-, bly- og sinkkonsentrasjoner over SFTs normverdi for mest følsom arealbruk.

I forbindelse med behandling av byggesøknaden vil det pga. mistanke om forurensning i grunnen kreves at omfanget av forurensingen kartlegges før byggearbeidet starter. Da det allerede er utført prøvetaking av overflatemasser på eiendommen bør supplerende undersøkelser bli konsentrert om dypereliggende fyllmasse i fremtidige gravegroper for nybygg. Byggherren er ansvarlig for at det utarbeides en tiltaksplan for graving i forurensset grunn. Denne planen skal godkjennes av plan og bygningsetaten i Oslo kommune før gravearbeidene starter, og styre fremtidig gravearbeid på tomten.

**Vedlegg:** Kartskisse med prøvepunkter

**Kopi til:**

**Tabell 1:** Resultater av jordanalyser tatt i januar 2007. Alle konsentrasjonene i mg/kg tørrstoff. Konsentrasjoner som overskrider SFTs normverdi for mest følsomt arealbruk er markert med rødt. For lokalisering av prøvepunktene, se vedlagt kartskisse.

| Parameter                  |                   | P1     | P2   | P3   | A1+2+3  | A4+5 | PG 1+2+3 | PG4+5 | PG6+8 | PG7  | PG8  | SFTs<br>normverdi* |
|----------------------------|-------------------|--------|------|------|---------|------|----------|-------|-------|------|------|--------------------|
| Prøvetakingsår             |                   | 2007** |      |      | 2001*** |      |          |       |       |      |      |                    |
| Prøvens fysiske egenskaper | Tørrstoff (L)     | 83,7   | 88,6 | 86,3 | -       | -    | -        | -     | -     | 92,6 | 93,2 | -                  |
|                            | Glødetap (LOI)    | 3,8    | 6,8  | 5,2  | -       | -    | -        | -     | -     | 3,3  | 3,4  | -                  |
|                            | As                | <3     | <3   | 6,4  | 2,6     | 3,8  | 2,8      | 5,4   | 3,3   | 3,8  | -    | 2                  |
|                            | Cd                | 0,17   | 0,21 | 0,83 | 0,12    | 0,15 | <0,1     | 0,17  | <0,1  | 0,18 | -    | 3                  |
|                            | Cr                | 18     | 11   | 24   | 11      | 11   | 19       | 21    | 16    | 16   | -    | 25                 |
|                            | Cu                | 30     | 18   | 63   | 19      | 11   | 6        | 18    | 8     | 24   | -    | 100                |
|                            | Hg                | <1     | <1   | <1   | -       | -    | -        | -     | -     | -    | -    | 1                  |
|                            | Ni                | 24     | 15   | 23   | 14      | 13   | 11       | 20    | 13    | 18   | -    | 50                 |
|                            | Pb                | 21     | 24   | 328  | 9       | 11   | 8        | 30    | 14    | 67   | -    | 60                 |
| Olje                       | Zn                | 81     | 64   | 214  | 60      | 53   | 41       | 100   | 56    | 82   | -    | 100                |
|                            | Fraksjon >C10-C12 | <2,0   | <2,0 | <2,0 | -       | -    | -        | -     | -     | <5   | <5   | 30                 |
|                            | Fraksjon >C12-C16 | 13     | 3,4  | 5,4  | -       | -    | -        | -     | -     | 730  | 870  | 100                |
|                            | Fraksjon >C16-C35 | 510    | 440  | 350  | -       | -    | -        | -     | -     | -    | -    | -                  |
|                            | Benso(a)pyren^    | 0,03   | 0,04 | 0,04 | -       | -    | -        | -     | -     | -    | -    | 0,1                |
| Tjærestoffer               | Sum PAH-16        | 0,3    | 0,3  | 0,8  | -       | -    | -        | -     | -     | -    | -    | 2                  |

\* SFTs normverdi for mest følsomt arealbruk

\*\* Prøvetaking utført av personell fra EBY

\*\*\* Prøvetaking utført av Multiconsult

