

VEILEDENDE VERDITAKST

over

Gnr. 69 bnr. 326

" MARTIN -HYTTA "

i OSLO.

---

Etter anmodning av Oslo Arbeiderparti har undertegnede takstmann Leif Pettersen, Ole Vigsgr. 25, 0366 Oslo, den 18/10-91 foretatt befaring av eiendommen.

Ved befaring møtte Idar Eliassen som påviste eiendommen.

Tomten, som er festet fra Oslo Kommune, er i henhold til tinglest målebrev av 17/-52 på 4.607 m<sup>2</sup>. Den er inngjerdet, noe opparbeidet. Den ligger i Maridalen, ca. 9 km. fra Tåsenkrysset, og er opprinnelig utskilt fra eiendommen Vaggestein, gnr. 69 bnr. 1, Skaret i Maridalen.

Bilveg til liten parkeringsplass ca. tre minutters gange fra eiendommen.

Ved erklæring av 15/3-80, tinglest 20/3-80 er festeretten overført til

Stiftelsen Matinhytta i Kroken.

Erklæringen følger som bilag 1. til taksten. Opprinnelig festekontrakt som bilag 2.

Festeavgift betales idag med kr. 686,- pr. år. Overdragelse av festekontrakten skal godkjennes av Oslo Kommune, som også har forkjøpsrett.

Bebyggelsen, som er oppført ca. 1953, består av en hytte med grunnflate 55 m<sup>2</sup>, samt et tillbygg på 9,5 m<sup>2</sup>. Dessuten ett annekts på 14,5 m<sup>2</sup>. Plassen mellom hovedhytta og annekset et overbygget.

Bebyggelsen er oppført av laftet tømmer på betong grunnmur. Taket som nylig er omlagt, er tekket med sementsten. Innlagt vann fra egen brønn. Innlagt strøm. Doble smårutete vinduer. Godt vedlikeholdt.

Hovedhuset innholder: Kombinert stue/spisestue m/peis, kjøkken og 2 soverom.

Tillbygget inneholder: Utebod samt toalettrom m/ w.c.

Annekset inneholder: Ett soverom.

Eiendommen benyttes idag som fritidsbolig.

Verdivurdering.

Verdien av festeretten med påstående bebyggelse  
ansetter jeg til avrundet

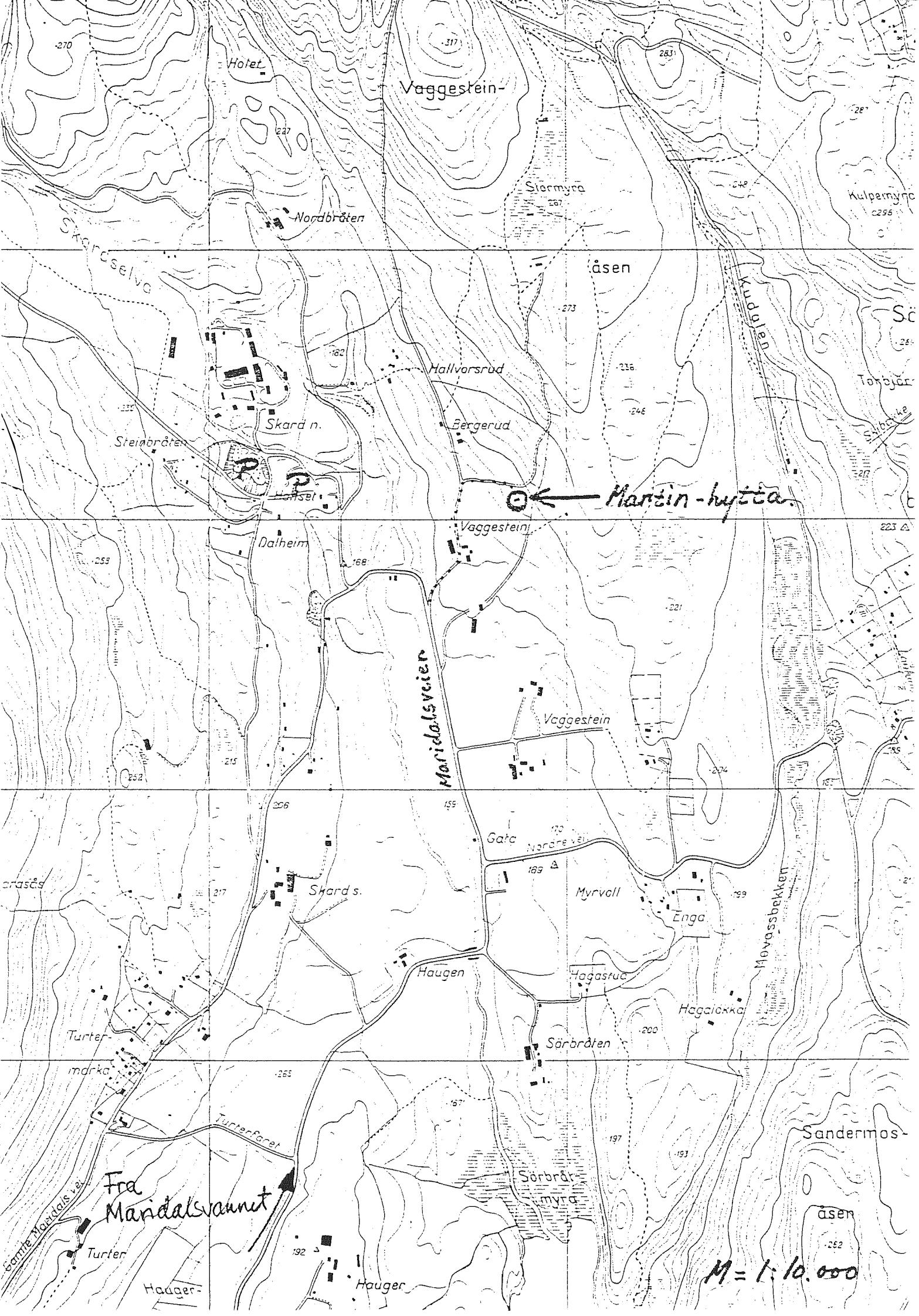
kr. 275.000,-

Tohundreogsyttifemtusen 00/100

Oslo, den 21. oktober 1991.



LEIF PETTERSEN  
M.N.T.F.



A.I. I

Gnr. 69 bnr. 326.

Festeretten til gnr. 69 bnr. 326 overføres til Stiftelsen Martinhytta i Kroken.

Bestemmelsen i § 5 om at hytta bare må disponeres av en privat person til rent privat formål utgår.

§ 12 får følgende ordlyd: "Ønsker festeren eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen."

Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Overdragelsen av festeretten skal godkjennes av kommunen."

Utvendig sanitæranlegg utbygges så det tilfredsstiller kravet fra Miljøverndepartementet om kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Festetiden for festekontrakten utvides med 10 år fra 1.8.1977. Festeforholdet fortsetter utover denne tid med 12 måneders gjensidig oppsigelse.

Festeavgiften settes fra 1.8.1977 til kr. 686,- pr. år.

Oslo, den 15.3.1977

Som fester:

Stiftelsen Martinhytta i Kroken

For Oslo kommune:  
Oslo kommune  
Boligdirektøren

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

1. Fra S. Bergesen 2. Fra E. H. Jørg.

født: 1922/23/5/ født: 1922/23/5/

adresse: Oslo 8... adresse: Oslo 48

20.9.77

E. H. Jørg.

DAGBOKFØRT

28.MAR 80 07585

BYSKJENNING I OSLO  
AKER DISTRIKT

Bildag 11

EGB

## Festekontrakt.

### § 1.

#### Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til  
Martin Tranmål

en del av eiendommen Vaggestein, gnr.69, bnr.l. Denne har fått betegnelsen gnr.69, bnr. 326 og er 4.607 m<sup>2</sup> stor. Målebrev, datert 3/7-52, tinglyst er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

### § 2.

#### Festetiden.

Festetiden skal være 25 år og regnes fra 1/8-1952. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

### § 3.

#### Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr.138,21 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr.l,- pr. m<sup>2</sup> tillagt utgifter etter bygningsloven til gateoppbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomtene.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/2 - 1/3 og første gang 1/2-1953.

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateoppbeidelse, blir festeavgiften å forhöye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven repartebare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnavverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.  
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes.

§ 5.  
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nytties til oppförelse av hytte med eventuelt uthus.

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

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

Helserådet kan forlange hytten fjernet dersom det skulle oppstå sanitære ulemper som ikke kan fjernes på annen måte. Hytten må bare disponeres av en privat person til rent privat formål. Den må ikke nytties til helårssbolig. Det må bygges forskriftsmessige priveter. Privetbøttenes innhold må kjøres ut av nedbørsfeltet. Spillvann fra oppvask, utslagsvask og dusj må føres gjennom septiktank til spredning i grunnen. Anlegget må godkjennes av Oslo vann- og kloakkvesen og helseråd.

Husene kan ikke utvides eller flyttes innenfor det servituttbelagte område uten skriftlig godkjennelse fra kommunen, Carl O. Lövenskiold og H. Lövenskiold.

§ 6.  
Hagen.

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

§ 7.  
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.  
Ledninger og adkomst over eien-  
dommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

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

§ 9.  
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

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

§ 10.  
Misligholdelse.

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

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

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

§ 11.  
Fornyelse av festet, innlösing av  
bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år för festetidens utløp gi festeren underretning om dem på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtenes daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene

ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

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

§ 12.  
Overdragelse.

Festeren har adgang til å overdra festeretten til en annen person med de begrensninger som følger av § 5. Det samme gjelder den nye festen.

§ 13.  
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealot og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr..... ved festekontraktens underskrift.

§ 14.  
Ikrafttræden.

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

§ 15.  
Voldgiftsrett.

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

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

Oslo, den 7. oktober 1952.

Som fester:

*Festen, T. M. A.*

for Oslo kommune:

*Oslo kommune  
Bjørnstrømannen  
J. G. Larsen*

Godseierne Carl O. Lövenskiold og H. Lövenskiold har i skriv av 6/6.1952 gitt følgende tilslagn i anledning vannforsyningsoverenskomsten:

"Oslo kommune,  
Herr Kommuneadvokaten,  
Rådhuset, Oslo.

Ad hyttetomt på ~~kommunes~~ eiendom, gnr.69, bnr.1. Vaggestein ved Skaret i Maridalen til Martin Tranmæl.

Vihar mottatt Kommuneadvokatens skrivels av 30.mai d.å. vedrörde ovennevnte sak og bekrefter herved vårt muntlige tilslagn til ordförer Bull 29.april d.å. at vi ikke vil gjøre noen ~~insigelse~~, eller påberope oss noen rettigheter i henhold til den gjensidige vannforsyningsoverenskomst selv om Klo kommune fester tomta bort til Martin Tranmæl."

12286 1952 14/10 1952  
KOMMUNEADVOKATEN, KLR 1952  
KOMMUNEADVOKATEN  
NR. 326  
AVSKRIFT I  
FOR TINGLYDINGEN 1952 2. ANMELDELSE NR. 2

Anmerkning om at tinglydningen ikke følger med mot erlegget av tilslagsavtalet d. d. 2.-

A. Høgset  
dflm.