

Fridtjof Nansens vei 5C



Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 5C



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2024

Majorstuen / Rift Colosseum

Eksklusiv og moderne 2R m/heis, balkong og høy standard - Bygg fra 2017 - A-konto VV. & fyring - Stor felles takterasse

Prisantydning	6 200 000,-
Omkostninger	166 640,-
Totalpris	6 366 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 047,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Fridtjof Nansens vei 5C - En eksklusiv og moderne 2-roms selveier m/heis, balkong og høy standard fra 2017. Rift Colosseum er av mange betraktet som en av byens mest attraktive sameier grunnet sine moderne fasiliteter og flotte beliggenhet med alt av servicetilbud rett utenfor døren.

- Kort fortalt:
- Eksklusiv og moderne 2-roms selveier
- Moderne bygg fra 2017
- Nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm med sol fra ca. 14:30-19:30 på sommerstid
- Stor, felles takterrasse med vidstrakt utsikt
- Heis
- Høy standard
- 1-stavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme
- A-konto vv. og fyring inkl. i felleskostnader
- Kjellerbod på ca. 9 kvm
- Colosseum Senter i nabobygget m/ bl.a. Meny, apotek, vinmonopol og kafé
- Gode parkeringsmuligheter
- Nærhet til offentlig kommunikasjon

- Velkommen!

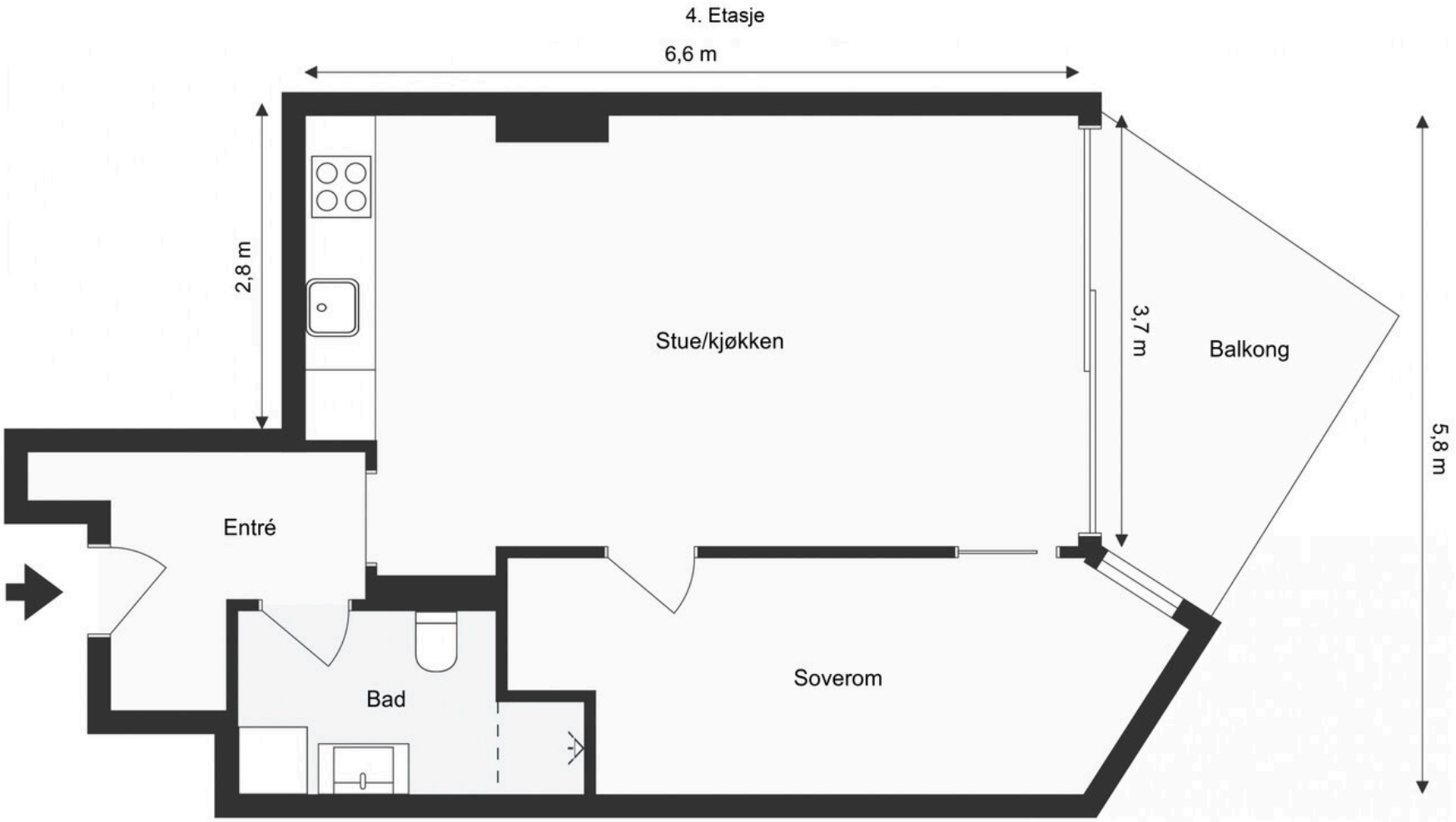
Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 6 kvm. Nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL


























RM
GLOBAL
TIME


Electrolux





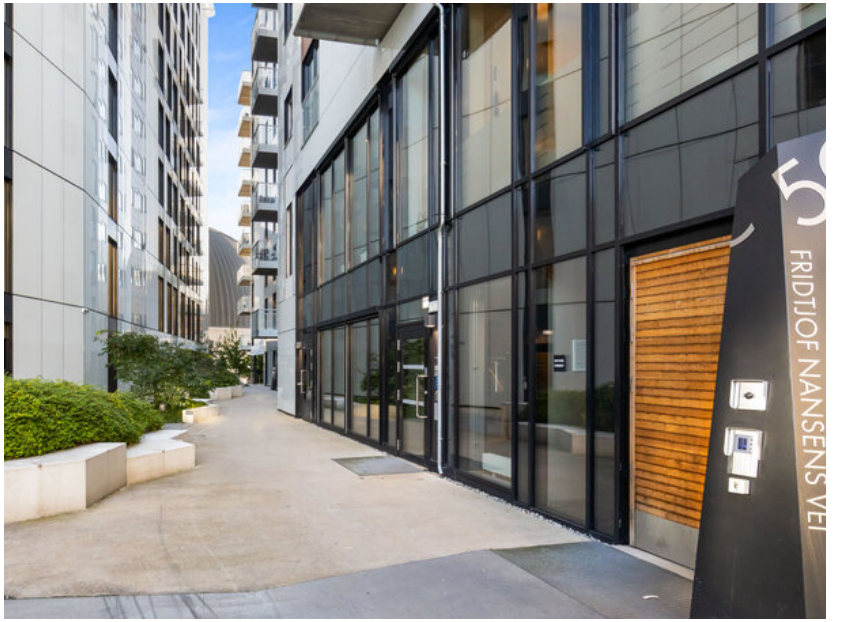









RIFT


FRIDTJOF NANSENS VEI

Informasjon

Fridtjof Nansens vei 5C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0634/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens vei 5C, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 90, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marius Seip Blakstad

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
156 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
166 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 356 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 366 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 6 kvm. Nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 9 kvm. Bod.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4.etasje, 44 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 9 kvm. Boden er merket med nr. 32.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med enstavs parkett og ellers malte flater. I entréen er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy.

Stue/kjøkken
Lys og luftig stue med store vindusflater. Stuen har pene overflater med enstavs eikeparkett, malte vegger i tidsriktig farge, samt lysmalt himling med downlights. Leiligheten har behagelig oppvarming ved vannbåren gulvvarme. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt spisebord ved kjøkkenet.

Leilighetens kjøkken ligger i praktisk åpen løsning. Tiltalende og moderne kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det en kjøkkenventilator kombinert med leilighetens ventilasjonsaggregat.

Balkong og felles takterrasse
Fra stuen er det utgang til nordvestvendt balkong på ca. 6 kvm med sol fra ca. 14:30-19:30 på sommerstid. Her er det god plass til utemøblement, grill m.m. I tillegg til balkongen har sameiet en fantastisk, felles takterrasse med 360 graders utsikt og sol fra morgen til kveld.

Bad
Delikat og moderne bad fra 2017, bestående av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, servantinnredning, dusjnisje med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og et skrivebord. Soverommet har smarte lagringsløsninger med garderobeskap på hver side, samt ytterligere lagring over sengen.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett.
- Innvendige vegger og tak er malte slette gipsflater.
- Romhøyden i stue/kjøkken er 2,70 meter.

Våtrom:
Flislagt bad fra 2017. I dusjen er det montert et rennesluk langs veggen inn mot soverommet. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnisje med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under toalettet. På kjøkkenet er det montert en automatisk stoppekran med fuktsensor på kaldtvannstilførselen som skal føre til automatisk stans ved lekkasje fra f.eks. oppvaskmaskinen.
- Avløpsrørene er fra byggeår dog ukjent type materiale da disse er bygget inn i gulv- og veggkonstruksjonene.
- Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Ventilasjonsaggregatet til leiligheten er på kjøkkenet over platetoppen.
- Foruten elektrisk oppvarming på badet blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme. Vannfordelere/rørkurser er plassert i fordelerskap i entréen. Eier informerer om at leiligheten og bygget generelt får tilført varmtvann til bruksvann og forbruk via en fjernvarmetilknytning.
- Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er fra byggeår, 2017 og det foreligger samsvarserklæring på arbeidet med nyinnstallasjonen i 2017.

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

Følgende forhold er kommentert med TGIU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Eier informerer om at leiligheten og bygget generelt får tilført varmtvann til bruksvann og forbruk via en fjernvarmetilknytning. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming
Varmekabler i gulv på bad. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Det er påvist bom (hullyd under) i 2-3 fliser.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Følg med på tilstanden/utviklingen.

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

Parkering

Felles garasjekjeller med tidvis mulighet for både leie og kjøp av plass.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Montert hyller/garderobe på soverom (bak døren) samt hyller i gang og montert oppheng for håndklær på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun byttet armatur på bad. Gjort av rørlegger. Høst 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av styret på vegne av sameiet og ikke spesifikt i min leilighet. Info skrivet kom fra styret 08.11.2023. Følgende info: Kontroll av bygget og sikringsskap for leiligheter er nå gjennomført og viser at overspenningsvernene som sitter i underfordelingene for leiligheter er grønne i statusvinduet. Dette indikerer at det ikke har vært overspenning tilstede i bygget. El#firma skriver «Det er ikke påvist noen feil. Vi vet av erfaring at det er mye varierende kompetanse på support hos leverandører av for eksempel tv bokser, modem o.l. Slike bokser med elektronikk kan gå i stykker av flere årsaker, feil på en tv kan også forårsake dette. Noen hos dere kan ha fått beskjed om at overspenning kan ha vært årsak til at boksene hos dere har røket, så det kan være en mulighet at det er der et slikt rykte stammer fra». Videre # «Det er som regel store konsekvenser og mye utstyr som ryker om det skulle vise seg å komme overspenning utenfra og inn på anlegget». Og «Alt er per nå ok i deres bygg»

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: 30. mai 2024 var forsikringsselskapet på befaring for å registere og vurdere skadeomfang av vannintrenging fra takterassen inn i oppgang 5C 27. mai. Det ble ikke registrert fuktskader etter vanninntrengningen, men det rant vann langs vegger og gulv nedover i flere etasjer. Styret skulle motta en rapport fra selskapet på hvordan styret skulle følge opp saken og utbedre eventuelle skader. Per i dag vet jeg ikke hva status på saken er. Min leilighet har uansett ikke på noen som helst måte vært påvirket av vanninntrengningen og har ikke mottatt videre rapport.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ikke i selve leiligheten, men bod#fellesområdet i kjeller. Slutten av 2023 ble det oppdaget skjeggkre i bodområdet nede i kjelleren. Styret i sameiet har satt inn tiltak og hyret et selskap (Anticimex) for å bekjempe dette. For bodeområder som har blitt utsatt for skjeggkre har det blitt lagt ut

bekjempningsmiddel, og i følge Anticimex ville skjeggkre i disse områder være borte ila 1-2 måneder. Jeg har selv aldri observert skjeggkre i boden min og ikke hørt noe om det siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport. 10.09.2024

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Sørkedalsveien 10 m.m. Oslo kommune eller relevant etat har sendt ut varsel i forbindelse medbygging av T#bane fra Majorstuen ut mot Fornebu. Mottatt varsel om etablering av trinnfri adkomst til tak i Sørkedalsveien 8A.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I sameiet har det vært noe problemer med fjernvarmen til tider, som regel har det vært at varme leverandør ikke har justert temperaturen riktig i forhold til utetemperatur. Ikke plaget meg nevneverdig.

Bygningssakkyndig
Aleksander Røv AS

Byggemåte
Boligbygg fra 2017 oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger. Fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en flat takkonstruksjon tekket med papp/folie, og det er etablert en takterrasse over denne tekkingen. Vegger under terreng er oppført i armert betong, dog på ukjent fundamentering og grunn.

Leiligheten har aluminiumsbeslått trevindu fra byggeår med 2-lags glass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B30 og lydklassifisering dB40. Aluminiumsbeslått balkongdør skyvedør i tre fra byggeår utført med 2-lags glass.

Nordvestvendt balkong på 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med glassrekkverk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i gang, taklampe i stue, gardiner og liten hylle på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Foruten elektrisk oppvarming på badet blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 2 737 kWh for 2023.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 047,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 047,- per mnd.

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann og fyring (a-konto), kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostn.bolig 2143,-
A-konto energi bolig 494,-
TV/bredbånd 410,-

Sameiet har avtale med Ista om måleravregning. Det betales a-konto energi hver måned gjennom felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 596 124,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 6 065 271,- pr. 2022

Sameiet

Navn og orgnr.

Rift Colosseum Eierseksjonssameie, orgnr. 919209151

Om sameiet

Rift Colosseum Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209151, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 38/90. Sameiet består av 116 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiet benytter seg av den digitale løsningen til OBOS - Vibbo.no. Her finnes oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. eksjonseiere må registrere seg selv og eventuelt partnere eller andre samt leieboere i Vibbo for å bli holdt løpende orientert om informasjon.

Felles takterrasse. Vinterhage Nord med sofagruppe, og Vinterhage Sør med spisebord kan forhåndsbestilles (med unntak av nasjonale festdager).

- Det ble gjennomført en fullstendig gjennomgang av bygget med teknisk fagkyndige (OPAK) i 2021, hvorpå det ble justert og bekreftet hensiktsmessig vedlikeholdsfrekvens på byggets ulike deler. Herunder er det driftsavtaler for alle viktige installasjoner, som sikrer periodisk service og kvalitetskontroll.
- Rift Colosseum har i 2023 hatt avtale med Firesafe om kontroll og oppfølging av brannvern.
- Fasaden; glassplater, faste og tilstøtende vinduer og balkongglass på utsiden blir vasket hver vår. Vinduer blir også vasket på høsten.
- Det er kameraovervåking på takterrassen.
- Selskapet eier 49,45% av Sørkedalsveien 8 garasjesameie.

Årsmøte 2024:
- Styret gis fullmakt til å forhandle en ny avtale for Internet og TV-tjenester, med den løsningen som vurderes mest hensiktsmessig.
- De svarte søylene ved inngangsdørene i 5B og 5C får fort små hakk. Det er derfor behov for vedlikehold og maling relativt ofte. Søylene ble malt i 2023.
- Omfattende servicearbeid på heis 2022. Heisene har fungert bra i 2023.

I 2023 ble også oppgangene vasket ned, noe som ga gode resultater og gjorde at vi kan utsette en fullstendig maling av oppgavene. På inngangsnivå ble oppgangene også malt. Utover det vurderer Styret behovet for periodisk og ad-hoc vedlikehold løpende, og gjør justeringer i avtalene våre dersom det er behov.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 89 524,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 83 394,- i overskudd.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Vedtekter og husordensregler

- Det er et eget sett regler for takterrassen. Disse gjelder i tillegg til husordensreglene.
- Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill, forutsatt at dette er i henhold til brannforskriftene og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.
- Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol utenfor leilighetene eller på balkong.
- Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vil bli bøtelagt hvis så ikke skjer.
- Samlinger på over 8 personer regnes som et arrangement på takterrassen, og skal meldes fra om til Styret i forkant.
- Det er forbudt å røyke på takterrassen.
- Grillene på takterrassen kan ikke forhåndsbestilles, men skal brukes etter et vanlig køprinsipp. Kun de elektriske grillene etablert i regi av styret kan benyttes. Det er ikke tillatt med engangsgrill eller annen medbrakt grill.
- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Husordensregler: Det er seksjonseieres plikt å informere leietagere om reglene. Det er seksjonseier, også ved utleie, som står ansvarlig overfor sameiet. Styret oppfordrer beboere til å lese reglene og gi beskjed til hverandre dersom adferd og oppførsel er i strid med reglene. Husordensreglene ligger på Vibbo.no.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet hvis det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Dyr skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Husdyr har ikke adgang til takterrassen. Eierne må sørge for at dyrene ikke gjør fra seg i uteområdene, i blomsterbedene på gateplan eller på søylene foran inngangsdørene.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring AS
Polisenr. 1485424

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 645 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

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

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært etterspurt beliggenhet i Rift Colosseum, perfekt plassering mellom Frognerparken og Majorstuen. Rift Colosseum er av mange betraktet som en av bydelens mest attraktive sameier grunnet sin sentrale, men likevel tilbaketrukne beliggenhet samt moderne fasiliteter i bygget og alt av servicefasiliteter i nærområdet. Colosseum senter ligger som nærmeste nabo med Meny dagligvare, vinmonopol, kaféer, apotek, blomsterbutikk, tannlege, legesenter og mye mer. Kort vei også til Jacobs Majorstuen, Sats treningssenter og flere andre butikker. Colosseum kino ligger rett over gaten og flere populære restauranter ligger i nærområdet. Barer, natteliv og nisjeforretninger ligger også innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon som et knutepunkt for byens kollektivtilbud kun 3 minutter unna. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går også fra Majorstukrysset.

Kort avstand til Oslos mest populære handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien/Hegdehaugsveien gikk for noen år siden gjennom en omfattende rehabilitering og området ble ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kort vei til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter er også innen rimelig gangavstand. Frogner ligger også en kort spasertur unna.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken rett nedi gata. Med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet, Frogner stadion og tennis. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Sporveisgata, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging av kontor og boligbygg datert 27.03.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, treningssenter, velvære, kultur) kontor/hotell/bevertning iht. S-4831. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2023
Beskrivelse: Hensikten med prosjektet er å videreutvikle og oppgradere eksisterende eiendomsmasse samt å legge til rette for etableringen av to tårnbygg oppå deler av eksisterende bygg. I tillegg foreslås en utvidelse av kjøpesenter-delen av bygget mot Fridtjof Nansens vei og mot foreslått nytt torg. Det vil tilrettelegges for mer åpne fasader mot tilliggende veier og nytt torg, med flere innganger til kjøpesenterdelen av bygget.

Sørkedalsveien 6 - Hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon
Saksnummer: 202457840 - Byggesak
Mottatt sak: 28.06.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/38/90/31:
03.09.1926 - Dokumentnr: 900851 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1928 - Dokumentnr: 901271 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1956 - Dokumentnr: 15082 - Skjønn

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:38 BNR:90
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1963 - Dokumentnr: 8942 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1968 - Dokumentnr: 12852 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1988 - Dokumentnr: 44552 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:334
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:333
Bestemmelse om reperasjon og vedlikehold av bygningsmasse/anlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:334
Bestemmelse om reperasjon og vedlikehold av bygningsmasse/anlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:333
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:334
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2016 - Dokumentnr: 1166203 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:333
Bestemmelse om rett til ferdsel og opphold
Bestemmelse om midlertidig plassering av lift i forbindelse med vindusvask
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2016 - Dokumentnr: 1194036 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utleie og overdragelse av parkeringsrett for bnr. 90 og 333 i bnr.

334
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2024 - Dokumentnr: 1886120 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.01.2017 - Dokumentnr: 4931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/8587

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Tilrettelegging: 8 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 125,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 613,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 439,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2025

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Fridtjof Nansens vei 5C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
OSLO kommune
gnr. 38, bnr. 90, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 09.09.2024 **Rapportdato:** 10.09.2024 **Oppdragsnr.:** 14377-3240 **Referansenummer:** BC6622

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Røv **Vår ref:**

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

Gå til side

UTVENDIG

Boligbygg fra 2017 oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger. Fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en flat takkonstruksjon tekket med papp/folie, og det er etablert en takterrasse over denne tekkingen. Vegger under terreng er oppført i armert betong, dog på ukjent fundamentering og grunn.

Leiligheten har aluminiumsbeslått trevindu fra byggeår med 2-lags glass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Aluminiumsbeslått balkongdør skyvedør i tre fra byggeår utført med 2-lags glass.

Nordvestvendt balkong på 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med glassrekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er malte slette gipsflater.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad fra 2017. I dusjen er det montert et rennesluk langs veggen inn mot soverommet. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnisje med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Over platetoppen er det en kjøkkenventilator kombinert med leilighetens ventilasjonsaggregat.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under toalettet. På kjøkkenet er det montert en automatisk stoppekran med fuktsensor på kaldtvannstilførselen som skal føre til automatisk stans ved lekkasje fra f.eks. oppvaskmaskinen.
Avløpsrørene er fra byggeår dog ukjent type materiale da disse er bygget inn i gulv- og veggkonstruksjonene.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Ventilasjonsaggregatet til leiligheten er på kjøkkenet over platetoppen.

Foruten elektrisk oppvarming på badet blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme. Vannfordelere/rørkurser er plassert i fordelerskap i entréen. Eier informerer om at leiligheten og bygget generelt får tilført varmtvann til bruksvann og forbruk via en fjernvarmetilknytning.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er fra byggeår, 2017 og det foreligger samsvarserklæring på arbeidet med nyinnstallasjonen i 2017.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

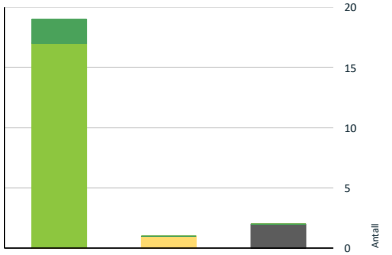
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

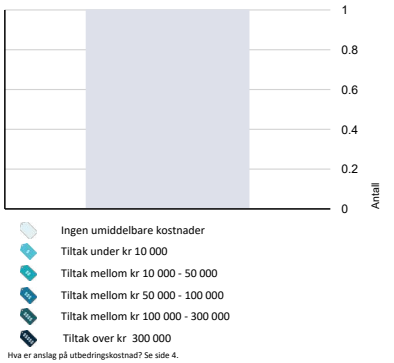
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslått trevindu fra byggeår med 2-lags glass.

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

TG 1 Balkongdør

Aluminiumsbeslått balkongdør skyvedør i tre fra byggeår utført med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong på 6 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon fra byggeår med glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er malte slette gipsflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom (hullyd under) i 2-3 fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

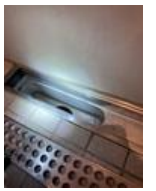
Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Følg med på tilstanden/utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjen er det montert et rennesluk langs veggen inn mot soverommet. Grunnet slukets oppbygging er det ikke mulig å visuelt se membranen i tilknytning til sluket, men eier har fremvist produktdokumentasjon på membranproduktene som er brukt på badet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnisje med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med planlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det en kjøkkenventilator kombinert med leilighetens ventilasjonsaggregat.



Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap og stoppekraner plassert på badet. Overløp fra skapet er ført ut av veggen under toalettet. På kjøkkenet er det montert en automatisk stoppekran med fuktsensor på kaldtvannstilførselen som skal føre til automatisk stans ved lekkasje fra f.eks. oppvaskmaskinen.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er fra byggeår dog ukjent type materiale da disse er bygget inn i gulv- og veggkonstruksjonene.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Ventilasjonsaggregatet til leiligheten er på kjøkkenet over platetoppen.

TG RJ Varmesentral

Eier informerer om at leiligheten og bygget generelt får tilført varmtvann til bruksvann og forbruk via en fjernvarmetilknytning.
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG RJ Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Foruten elektrisk oppvarming på badet blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme. Vannfordelere/rørkurser er plassert i fordelerskap i entréen.

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i entréen. Det elektriske anlegget er fra byggeår, 2017 og det foreligger samsvarserklæring på arbeidet med nyinnstallasjonen i 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

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







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	44			44	6
Kjeller		9		9	
SUM	**44**	**9**			**6**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Entré , Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken er 2,70 meter.

Boden utenfor leiligheten er fremvist av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for den oppgitte boden. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har i 2024 byttet servantkranen på badet og byttet håndtaket på vinduet på soverommet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Marius Seip Blakstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	90		31	2645 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

Adresse
Fridtjof Nansens vei 5 C

Hjemmelshaver
Blakstad Marius Seip

Eierandel
43 / 8587

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 06.09.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Aleksander Røv AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BC6622

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blakstad, Marius Seip	9578-5998-4-3067613	2025-05-11 21:06:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0634/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens vei 5C, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marius Seip Blakstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1485424
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kun byttet armatur på bad. Gjort av rørlegger. Høst 2024.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort i regi av styret på vegne av sameiet og ikke spesifikt i min leilighet. Info skrivet kom fra styret 08.11.2023. Følgende info: Kontroll av bygget og sikringsskap for leiligheter er nå gjennomført og viser at overspenningsvernene som sitter i underfordelingene for leiligheter er grønne i statusvinduet. Dette indikerer at det ikke har vært overspenning tilstede i bygget. El#firma skriver «Det er ikke påvist noen feil. Vi vet av erfaring at det er mye varierende kompetanse på support hos leverandører av for eksempel tv bokser, modem o.l. Slike bokser med elektronikk kan gå i stykker av flere årsaker, feil på en tv kan også forårsake dette. Noen hos dere kan ha fått beskjed om at overspenning kan ha vært årsak til at boksene hos dere har røket, så det kan være en mulighet at det er der et slikt rykte stammer fra». Videre # «Det er som regel store konsekvenser og mye utstyr som ryker om det skulle vise seg å komme overspenning utenfra og inn på anlegget». Og «Alt er per nå ok i deres bygg»

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: 30. mai 2024 var forsikringsselskapet på befaring for å registere og vurdere skadeomfang av vannintrenging fra takterassen inn i oppgang 5C 27. mai. Det ble ikke registrert fuktskader etter vanninntrengningen, men det rant vann langs vegger og gulv nedover i flere etasjer. Styret skulle motta en rapport fra selskapet på hvordan styret skulle følge opp saken og utbedre eventuelle skader. Per i dag vet jeg ikke hva status på saken er. Min leilighet har uansett ikke på noen som helst måte vært påvirket av vanninntrengningen og har ikke mottatt videre rapport.

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

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

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

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

Beskriv: Ikke i selve leiligheten, men bod#fellesområdet i kjeller. Slutten av 2023 ble det oppdaget skjeggkre i bodområdet nede i kjelleren. Styret i sameiet har satt inn tiltak og hyret et selskap (Anticimex) for å bekjempe dette. For bodeområder som har blitt utsatt for skjeggkre har det blitt lagt ut bekjempningsmiddel, og i følge Anticimex ville skjeggkre i disse områder være borte ila 1-2 måneder. Jeg har selv aldri observert skjeggkre i boden min og ikke hørt noe om det siden.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2024

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport. 10.09.2024

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Sørkedalsveien 10 m.m. Oslo kommune eller relevant etat har sendt ut varsel i forbindelse medbygging av T#bane fra Majorstuen ut mot Fornebu. Mottatt varsel om etablering av trinnfri adkomst til tak i Sørkedalsveien 8A.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I sameiet har det vært noe problemer med fjernvarmen til tider, som regel har det vært at varme leverandør ikke har justert temperaturen riktig i forhold til utetemperatur. Ikke plaget meg nevneverdig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0634/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Blakstad, Marius Seip	**2025-05-11**

Identifikasjon

bankID Blakstad, Marius Seip

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

8022857 7536/31 30.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.08.2024.

Boligselskap: 7536, Rift Colosseum Eierseksjonsse
Organisasjonsnr: 919.209.151
Eier: Marius Seip Blakstad
Leieobjekt: 31
Seksjonsnummer: 31
Adresse: Fridtjof Nansens Vei 5 C, 0369 OSLO
Hjemmeside: http://web5.herborvi.no/7536

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1485424.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder, tekniske rom ligger i fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38 bnr 334, ideell 1/91. Realkobling der seksjon står som eier, skal følge v/salg. Egne vedtekter for sameiet som eier anleggseiendommen. Blir forvaltet av Malling & co. og spørsmål vedrørende garasjesameiet må rettes dem. OBOS Eiendomsforvaltning AS krever inn felleskostnader for garasjeplassen.
- Sameiet bruker Vibbo hvor det fortløpende blir lagt ut informasjon.
- postkasseskilt kan dette gjøres via Skiltservice sin nettbutikk www.skiltservice.com eller E-post post@skiltservice.com. Kontaktdata skal også stå på innsiden av postkassen. Skilt type: Hvit med sort skrift, for systempostkasse Kompakt.
- Sameiet har avtale med Ista om måleravregning. Det betales a-konto energi hver måned gjennom felleskostnadene.
- Selskapet kommuniserer med beboerne via den digitale løsningen til OBOS som heter Vibbo. Seksjonseiere må registrere seg selv og eventuelt partnere eller andre samt leieboere i Vibbo for å bli holdt løpende orientert om informasjon.
- Det finnes ett informasjonsskriv til nye eiere i Eierseksjonssameie. Dette ligger innunder vedtektene.
- Kategorien felleskostnader for bolig og næring økes 7% fra 01.01.24.
- Tv/bredbånd økes til kr. 414 per måned for hver enkelt seksjon.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.687,– pr. md.
Herav:

Felleskostn.bolig	1.740,-
A-konto energi bolig	494,-
TV/bredbånd	453,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	17,-	6,-	1.182,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble tlf.22 89 62 84 ev. pr. e-post: bjorn.amble@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7536
Rift Colosseum Eierseksjonsse

Velkommen til årsmøte i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 17:00, Sørkedalsveien 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD
8. HUSREGLER
9. RIFTEN
10. TV og Bredbånd
11. Blomsterkasser
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollvitner blir valgt i møte

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7536_Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 7

OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygget er nå 7 år gammelt og trenger oppussing. Delvis på grunn av slitasje men også på grunn av manglende rengjøring og vedlikehold .
Det trenges en grundig inspeksjon fra styret.

Styrets innstilling

Styret er usikker på hvilke konkrete deler av bygget det menes at behøver oppussing. Det ble gjennomført en fullstendig gjennomgang av bygget med teknisk fagkyndige (OPAK) i 2021, hvorpå det ble justert og bekreftet hensiktsmessig vedlikeholdsfrekvens på byggets ulike deler. Herunder er det driftsavtaler for alle viktige installasjoner, som sikrer periodisk service og kvalitetskontroll.

I 2023 ble også oppgangene vasket ned, noe som ga gode resultater og gjorde at vi kan utsette en fullstendig maling av oppgavene. På inngangsnivå ble oppgangene også malt. Utover det vurderer Styret behovet for periodisk og ad-hoc vedlikehold løpende, og gjør justeringer i avtalene våre dersom det er behov. Styret ser derfor ikke behov for et vedtak om driften i denne saken, men tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer.

Forslag til vedtak 1

Styret inspiserer hele bygget. Det trenges både grundig vask, sparkling, maling. Det trenges et beskyttende belegg (plast eller metall) på veggen foran heisdøren i inngangsparti Styret må regelmessig ta en runde i bygget og se hva som er ødelagt og skittent.

Forslag til vedtak 2

Det er ikke et behov for vedtak om driften i denne saken, men styret tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer forløpende under året.

Sak 8

HUSREGLER

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det trenges en holdningforandring angående forsøpling av fellesarealer. Heisen er tilgriset med kaffe og vin veldig ofte. Uteskoene som blir lagt ut på teppet i gangene har etterlatt seg stygge søle og saltmerker.

Styrets innstilling
Det er allerede krav om at utleiere informerer leietakere om husordensregler ved innflytting. Videre er denne informasjonen gjort tilgjengelig ved innlogging i Vibbo, og leietakere får dermed direkte informasjon når det blir opplyst om skifte.

Styret kan ikke se at det er foreslått vedtak som endrer dagens praksis.

Forslag til vedtak

Vi ønsker en mere aktiv holdning fra Styret og at det kreves at utleierne Informerer leietakerne om husreglene og skikk og bruk i et bofelleskap. Et skriv må leveres i postkassen med en gang en ny leieboer flytter inn.

Sak 9

RIFTEN

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Renhold i Riften er ikke godt nok. Vi må få en bedre fungerende ordning fra Malling.
Det bør være daglig fjerning av sigarettstumper, hundeavføring, tomme flasker o.l.

Styrets innstilling

Per i dag er dag er det en ordning der vaktmester gjør rent i Riften to ganger per uke, i tillegg til at det gjøres en større rengjøring ved overgang til våren i regi av gartner. Denne kostnaden deles med næringsbygget.

Styret har ikke mottatt innspill eller informasjon om at renholdet i Riften er for dårlig gjennom året. Vurdert opp mot kostnaden det vil medføre, ser vi det derfor heller ikke hensiktsmessig å endre dagens praksis. Daglig renhold som foreslått vil eksempelvis koste ca. 330.000 mer enn dagens ordning, og dermed øke månedlige felleskostnader med 240kr per seksjon. Med tanke på trafikken i området, er det heller ikke sikkert det vil ha en vesentlig effekt sammenlignet med dagens løsning.

Igjen oppfordrer vi til å melde fra gjennom året dersom det oppleves utfordringer med dårlig renhold, slik at dette kan tas opp med de som har ansvar med oppgaven.

Forslag til vedtak 1

Styret inngår en ny avtale med Malling

Forslag til vedtak 2

Dagens ordning videreføres

Sak 10

TV og Bredbånd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret begynner prosessen med å reforhandle TV-avtalen vår. Siden siste avtale ble inngått, har tilbudet av mer fleksible løsninger som lar beboere velge om de ønsker TV-tjenester inkludert i avtalen, eller kun internett med mulighet til å legge til tjenester, blitt vesentlig bedre og gir en totalkostnad mer på nivå med dagens avtale. Samtidig gir det mer fleksibilitet til hver beboer.

Styret foreslår at det blir gitt fullmakt til å inngå en avtale som kun inkluderer internett, forutsatt at denne gir mulighet til å velge tjenester av tilsvarende omfang uten vesentlig høyere pris for den enkelte, enn kollektive avtaler som inkluderer både TV og internett. Forskjellen for beboere vil i et slikt tilfelle være at deler av tjenesten faktureres individuelt, mens den kollektive avtalen kun vil gjelde internett-tilkobling.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å forhandle en ny avtale for Internett og TV-tjenester, med den løsningen som vurderes mest hensiktsmessig.

Sak 11

Blomsterkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet innspill om muligheten for å etablere blomsterkasser på taket som beboere kan benytte til planting. Styret har undersøkt med gartner om muligheten til å bistå med administrasjon av en sånn løsning, der beboere kan melde interesse og delta i en ordning forutsatt at kostnadene dekkes av den enkelte. Det er utarbeidet et eget skriv for hvordan en slik ordning kan se ut. I skrivet vil det kommer frem litt om potensielle kostnader for de som ønsker å være med på dette. Dette er kun forespeilet kostnader for å dannet et bildet, og ikke fastsatte kostnader.

Dersom saken godkjennes; så vil fortsettelsen av saken bli tatt opp på nytt i forbindelse. med beboermøte i etterkant av årsmøte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi går videre med å etablere en slik løsning, under forutsetning av at det er tilstrekkelig interesse og at en person er villig til å lede dette og holde i opplegget. Ordningen må ha en begrensning som gjør at det ikke går vesentlig utover annen bruk av takterrassen, og det skal legges opp til at kostnaden dekkes av den enkelte som deltar i opplegget.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å etablere rammene for en ordning med plantekasser på takterrassen, finansiert av den enkelte deltaker, under forutsetning av at det er tilstrekkelig interesse og at en person påtar seg ansvaret med å lede og holde i ordningen.

Vedlegg
2. Urter og grønnsaker bilder 21.04.24 v2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barthold H Todderud Hals
- Linn Renee Roer
- Nicklas Jacobsen

Vedlegg
1. 7536_Valgkomiteens innstilling til aʳsmøtet for 2024 i Rift Colosseum.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristijane Cook Hvaal	Fridtjof Nansens Vei 5 B
Styremedlem	Barthold H Todderud Hals	Fridtjof Nansens Vei 5 B
Styremedlem	Ole Martin Kjørstad	Fridtjof Nansens Vei 5 B
Styremedlem	Linn Renee Roer	Bestumveien 78 B
Styremedlem	Anne Kristine Skappel	Fridtjof Nansens Vei 5 B

Valgkomiteen

Steffen Hellum	Tranbergvegen 9
Line Vitt	Fridtjof Nansens Vei 5 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rift Colosseum Eierseksjonsse
Sameiet består av 118 seksjoner.
Rift Colosseum Eierseksjonsse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209151, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
38 90

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Mål for styrets arbeid
Styret i Rift Colosseum består av tillitsvalgte som har som mål å utgjøre et velfungerende kollektivt organ underlagt demokratiske styringsprinsipper som setter ivaretakelsen av seksjonseiernes verdier og investeringer først.

Rift Colosseum er et hus – et «flokkhus» – for alle som bor her. Det er derfor viktig at vi har husordensregler som legger til rette for et harmonisk bomiljø og sikre at alle gleder seg til å komme hjem. Det er samtidig viktig at vi i størst mulig grad kjenner hverandre, kan ta opp ting med hverandre og er rause med hverandre når det er rom for det.

Det skal være trygt og attraktivt å bo i Rift Colosseum; livskvalitet og verdier i bygget skal ivaretas på en best mulig måte.

Styrets arbeid
Vi legger bak oss et nytt kalenderår; 2023. Vi er nå i stabil drift. Nødvendige avtaler reforhandles når det er tid for det, årshjul for hva som må gjøres i bygget fungerer og andre oppgaver løses når de oppstår. Vi har etablert en plan for vedlikehold av mer periodisk karakter og dette kan nå hensyntas i budsjettet og planlegges uten store topper eller endringer i økonomistyringen. Vi har fokus på balansepunktet mellom god drift av sameiet og stabil og moderat utvikling av felleskostnader.

I ytterligere et år med høy prisvekst, har vi klart å holde økningen lav sett opp mot utviklingen i andre sameier i perioden. Dette forplikter imidlertid til kostnadsbevissthet og fokus på stabil drift også i kommende periode.

Vi har som vanlig gjennomført 4 formelle styremøter, i tillegg til regnskapsmøte og forberedelser til årsmøtet. I tillegg har styret hatt og har løpende tett dialog om enkeltsaker som må diskuteres, analyseres og løses etter hvert som de oppstår. Alt etter hvilke saker som kommer opp har medlemmer i styret løpende tett kontakt året igjennom.

Styret ønsker å minne om at dersom noen av dere har henvendelser dere vil gjøre til styret må det primært gjøres enten som egen melding gjennom «kontakter» i Vibbo til styret eller på e-post til riftcolosseum@styrerommet.no.

Styret informerer beboere gjennom «nyheter» på Vibbo når det er behov for formell informasjon. Styret har tidligere ved behov sendt ut et informasjonsskriv, men vi ser nå at «nyheter» på Vibbo er en god kanal for å gi informasjon gjennom året. Vi har også lagt utskrifter i postkassen til enkelte eller hver enkelt ved noen anledninger.

Vi har rutiner for håndtering av meldinger i Vibbo og mail som kommer inn som fungerer godt, og årshjulet for praktiske og administrative oppgaver gjennom året fungerer også bra.

Vi vil i det som følger gå gjennom noen av hovedpunktene fra året som er gått, men først noen ord om husordensreglene.

Husordensregler
Husordensreglene gjelder alle; også de som leier. Det er seksjonseieres plikt å informere leietagere om reglene. Det er seksjonseier, også ved utleie, som står ansvarlig overfor sameiet. Styret oppfordrer beboere til å lese reglene og gi beskjed til hverandre dersom adferd og oppførsel er i strid med reglene. Husordensreglene ligger på Vibbo.no.

En del av husordensreglene omfatter spilleregler for bruk av takterrassen. Det skal blant annet legges ut nabovarsel på «oppslag» på Vibbo dersom det er planer om flere enn åtte personer samlet på takterrassen, og det skal i forkant av arrangement meldes til styret at det er ønske om å gjennomføre arrangementet.

Det ble i 2023 meldt inn færre formelle klager på overtredelse av husordensreglene enn året før, og det ble gitt varsel til de aktuell seksjonseierne om tema.

HMS
Rift Colosseum har i 2023 hatt avtale med Firesafe om kontroll og oppfølging av brannvern. Styret har pålagt alle seksjonseiere å sørge for at det er slukningsutstyr i leilighetene.

I lys av HMS-rutiner er alle fellesarealer gjennomgått og kontrollert hver sjette måned der avvik registreres og følges opp. I tillegg kontrolleres rømningstrappene hver sjette uke for å avdekke eventuelle hensatte gjenstander som kan blokkere rømningsvei. Styret har appellert og appellerer igjen til samtlige beboere om å melde til styret på Vibbo eller e-post dersom de oppdager hærverk, hensatte gjenstander eller forfall, manglende vedlikehold, utilstrekkelig rengjøring eller annet. Slike henvendelser vil bli fulgt opp.

Fasadevask
Vi har, som kjent, etter dialog med eksperter vedrørende vedlikehold av bygg med glassfasade, etablert en rytme for vask av bygget. Fasaden; glassplater, faste og tilstøtende vinduer og balkongglass på utsiden blir vasket hver vår. Vinduer blir også vasket på høsten. Det er som flere er klar over, ikke mulig å vaske alle faste vinduer på egen hånd, og der det er mulig via tilstøtende vindu har styret likevel valgt å få vasket både faste og

tilstøtende vinduer. Vi bor i et høyt bygg med mye trafikk til fots utenfor, og vi ønsker å minimere risikoen for at utstyr mistes og potensielt treffer noen, i forbindelse med vask. Leverandør ønsker heller ikke å måtte telle eller sjekke vinduer, for å unngå at det drypper på vinduer som ikke skal vaskes eller risikere at faste vinduer blir utelatt. Det er derfor minimalt forhandlingsrom i å redusere antall vinduer som inkluderes i avtalen, samtidig som dette ville gått på bekostning av sikkerhet rundt bygget. Vi er derfor svært fornøyd med at vi har en avtale som kommer alle beboere til gode.

Søylene ved inngangspartiene
De svarte søylene ved inngangsdørene i 5B og 5C får fort små hakk. Det er derfor behov for vedlikehold og maling relativt ofte. Søylene ble malt i 2023.

Lyset i Riften
Etter reklamasjonssak i 2020 har lyset i Riften vært stabilt fungerende også gjennom 2023. Lyset i skiltet «Fridtjof Nansens vei 5» på veggen ned langs trappene til Fridtjof Nansens vei har også fungert bra.

Støy fra nabo i Sørkedalsveien 10
Som flere kjenner til har styret siden overtagelsen av bygget i 2017 arbeidet med å få til en reduksjon av støy fra ventilasjonsanlegg og aggregater på taket til nabobygget; Sørkedalsveien 10. Det ble for en del år siden etablert en støyvegg rundt det ene store aggregatet og en rekke mindre støykilder ble oppgradert med dempere. Det er i 2023 etablert ytterligere en støyvegg for å skjerme for støy som overskred tillatte grenseverdier. Det er styret i Rift Colosseum som har holdt i prosessen og dialogen mellom utbygger Stor-Oslo Eiendom og eier av nabobygget Sørkedalsveien 10 i dette arbeidet. Støyen er nå betraktelig dempet.

Komprimatorbil
Som vanlig hadde vi en komprimatorbil utenfor boligbygget på høsten, der beboere hadde anledning til å kaste større ting og rydde opp i hus og hjem. Komprimatorbil vil bli bestilt hver høst.

Renhold av fellesarealer innvendig
Leverandør for vask og renhold innvendig i fellesarealer – EIR/4Services – er en stabil leverandør. Det vaskes en gang per uke. Tepperens i gangene gjennomføres på våren. Det vaskes også i fellesarealene for bodene en til to ganger per år.

TV og internettleverandør
Styret reforhandlet i 2020 avtalen for TV- og internettjenester, og har begynt en prosess med ny reforhandling for å sikre at vi har konkurransedyktige betingelser og et produkt

som er mest mulig tilpasset beboerne samlet sett. Det utforskes nå om tilbudet har kommet langt nok til at det er kostnadseffektivt for hver enkelt å tilby en mer fleksibel løsning, der TV-løsning velges av den enkelte beboer i tillegg til en felles infrastruktur- og nettløsning. Ulike modeller og leverandører vil bli vurdert.

Postkasseskilt
Flere beboere merker ikke postkassene slik de skal. Styret har også i 2023 lagt beskjeder i flere runder i postkassene som har provisoriske lapper og merking, om hvordan merkingen skal være i Rift Colosseum og hvor man kan bestille riktige postkasseskilt.

Nytt postkasseskilt bestilles via Skiltservices nettbutikk www.skiltservice.com eller E-post: post@skiltservice.com**.** Kontaktdata skal også stå på innsiden av postkassen.

Type skilt: Hvit med sort skrift, for systempostkasse Kompakt.
Det er viktig at postkassen er midlertidig merket slik at postbudet finner frem når skiltet skal leveres. Informasjon om postkasseskilt ligger også under «tema» på Vibbo.

Heis
Tidligere år har det vært episoder med stopp i heisen i begge oppganger. Etter omfattende servicearbeid i 2022, har situasjonen bedret seg. Samarbeidet med BMA, som bistår med kontroll og oppfølging av heisleverandøren, fungerer meget bra og gir oss trygghet for tilstrekkelig kvalifisert oppfølging av heisene. Heisene har fungert bra i 2023.

Vi har avtale med NOKAS, som har nøkler slik at de kan være behjelpelige med å evakuere folk som eventuelt blir sittende fast i heisen.

Takterrassen
Det er kameraovervåking på takterrassen. Over 8 personer sammen på takterrassen defineres som et arrangement, som skal meldes til styret på forhånd; altså i forkant av arrangementet. Seksjonseier som eier arrangementet skal også gi nabovarsel i Vibbo der navn, seksjonsnummer og telefonnummer og tidsrom skal oppgis. Musikkspilling er ikke tillatt utover det som spilles fra vanlig smart-telefon eller nettbrett. Ekstra høyttaler koplet til enheten er ikke tillatt. Se for øvrig husordensreglene med egne regler for takterrassen som du finner på Vibbo.

Solskjerming
Styret minner om at det gjelder særskilte regler for solskjerming. Nærmere informasjon ligger under fanen «tema» på Vibbo.

Nøkler til leiligheten
Systemnøkler kan bestilles gjennom forretningsfører på e-post eierskifte@obos.no. Ved bestilling oppgi seksjonsnummer, nummer på nøkkel, antall og hvilken adresse nøklene skal sendes. Det er nå også mulig å velge digital nøkkel for hoveddørene i Rift Colosseum. Nærmere informasjon ligger under fanen «tema» på Vibbo.

Nøkkelsystem og låser inn til bodarealene er i 2023 skiftet ut til nå å åpnes med brikker. Brikkene kan slettes og erstattes med nye dersom de kommer på avveie. Det er også mulig å åpne dørene digitalt via en egen app. For ytterligere informasjon se nærmere informasjon under tema i Vibbo.

Leier du ut boligen din?
Det er viktig at seksjonseier formidler viktig og nyttig informasjon til leietagere. Det gjelder husordensregler, spilleregler for takterrassen, Vibbo som informasjonskanal, hvor man tømmer søppel, booking av vinterhagene på takterrasse og hvor man bestiller postkasseskilt. Det er seksjonseier som inviterer leieboer inn i Vibbo der nyttig informasjon ligger. Det er også seksjonseier som sletter leieboer fra Vibbo når det er aktuelt. Styret ønsker også informasjon med kontaktdata til de du som seksjonseier eventuelt leier ut til.

Kristijane Cook Hvaal
Styreleder Rift Colosseum Eierseksjonssameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 221 306.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rift Colosseum Eierseksjonsse.

Lån
Rift Colosseum Eierseksjonsse har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rift Colosseum Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 209 151, KUNDENR. 7536

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 177 800	3 912 384	4 242 000	4 276 000
Ladeinntekter EL-bil		0	52 831	90 000	90 000
Andre inntekter	3	784 277	55 690	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 962 077**	**4 020 905**	**4 422 000**	**4 456 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-173 743	-167 035	-175 500	-175 500
Konsulenthonorar	7	-54 570	-25 545	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 548 523	-1 076 928	-1 050 000	-1 050 000
Forsikringer		-205 314	-178 141	-195 316	-195 316
Kommunale avgifter	9	-1 070 302	-843 057	-1 101 000	-1 101 000
Garasjer	10	-313 847	-347 821	-350 000	-350 000
Energi/fyring		-118 662	-160 259	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 669	-655 923	-535 000	-535 000
Andre driftskostnader	11	-737 202	-745 553	-549 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 881 246**	**-4 427 052**	**-4 370 606**	**-4 372 606**
DRIFTSRESULTAT		**80 831**	**-406 147**	**51 394**	**83 394**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 777	3 203	0	0
Finanskostnader	13	-1 084	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 693**	**3 203**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**89 524**	**-402 944**	**51 394**	**83 394**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 524	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-402 944		

RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 209 151, KUNDENR. 7536
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 195	4 616
Kundefordringer		27 233	24 341
Forskuddsbetalte kostnader		154 294	5 355
Andre kortsiktige fordringer	14	11 132	27 484
Energiavregning	15	214 431	27 178
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		435 610	311 978
Driftskonto OBOS-banken		275 544	596 838
Sparekonto OBOS-banken		1 066	1 038
SUM OMLØPSMIDLER		**1 125 504**	**998 827**
SUM EIENDELER		**1 125 504**	**998 827**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	221 306	131 782
SUM EGENKAPITAL		**221 306**	**131 782**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 510	101 378
Leverandørgjeld		352 079	453 689
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	435 610	311 978
SUM KORTSIKTIG GJELD		**904 198**	**867 045**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 125 504**	**998 827**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	880 909	630 896

Oslo, 02.05.2024
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Kristijane Cook Hvaal/s/
Anne Kristine Skappel/s/
Ole Martin Kjørstad/s/
Linn Renee Roer/s/
Barthold H Todderud Hals/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	3 321 576
TV/bredbånd	542 880
Felleskostn.næring	194 004
Garasje	119 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 177 800**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	17 100
Kapital innhentelse	220 000
Lading av kjøretøy mm	50 549
Salg av nøkler	15 440
Refusjoun, Bygg og Energi service. Støyvegger	356 250
Skadeutlegg	3 000
Fordeling vann totalforbruk 2022	126 756
Viderefakturerte fakturaer	-4 818
SUM ANDRE INNTEKTER	**784 277**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 546, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 553
Andre konsulenthonorarer, B A WAHL INVEST AS	-22 892
SUM KONSULENTHONORAR	**-54 570**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	-1 064
Drift/vedlikehold bygninger	286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-197 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 350
	-1 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**523**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-648 600
Renovasjonsavgift	-421 702
	-1 070
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**302**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Drifts- og vedlikeholdskostnader, avd. 1 - Sørkedalsveien 8	-215 750
Parkeringskostnader, avd. 2 - Sørkedalsveien 8 Garasjesameie	-92 720
SUM KOSTNADER GARASJER	**-313 847**
SUM GARASJER	**-313 847**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-353 726
Vakthold	-2 943
Renhold ved firmaer	-350 638
Andre fremmede tjenester	-23 718
Andre kostnader tillitsvalgte	-546
Andre kontorkostnader	-208
Telefon, annet	-871
Bank- og kortgebyr	-4 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-737 202**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	693
Andre renteinntekter	6 647
SUM FINANSINNTEKTER	**9 777**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 084
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 084**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	11 132
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 132**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 049 172
SUM INNTEKTER	**-1 049 172**

KOSTNADER	
Administrasjon	76 102
Fjernvarme	1 187 500
SUM KOSTNADER	**1 263 603**

SUM ENERGIAVREGNING	**214 431**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2023	**2022**
Opptjent egenkapital bolig	182 708	47 555
Opptjent egenkapital næring	38 597	84 227
SUM EGENKAPITAL	**221 305**	**131 782**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR

Selskapet eier 49,45% av Sørkedalsveien 8 garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 880 909 ,-.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjer".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Urter og grønnsaker på takterrassen?

Det er flere som har henvendt seg om muligheten for å dyrke grønnsaker og urter på takterrassen. Kanskje er dette noe flere kan ha glede av, og noe sameiet samlet kan ha glede av?

Vi vil her kort redegjøre for muligheten for å ha plantekasser på takterrassen. Temaet vil deretter bli diskutert nærmere i forlengelsen av årsmøtet.

Den beste måten å få til å dyrke urter og grønnsaker på, vil for vår del være å i såkalte pallekarmer (se bilder under). Dersom dette er noe sameierne har interesse av, kan vi etablere en gruppe med en koordinator som kan koordinere etableringen av slike kasser i samråd med styret og sameiets gartner. Investeringen vil dekkes av den enkelte som ønsker å benytte muligheten, men innkjøp og forvaltning av ordningen vil håndteres av koordinator sammen med Styret og Gartner.



Praktisk om ordningen

Det vil måtte investeres i pallekarm i 120x80cm og i 2 høyder. Dette vil gi jord som holder lenger på fuktigheten og det er lettere å stelle når det er høyde på karmen.

Det vil også være mulig å dyrke både poteter og tomater når det er 2 høyder. Videre kan det være behov for tilbehør som fuglenett, espalier, formsydd innerduk, plastbrett til vanning og for å holde det rent, fiberduk, drivhus samt selvvanningssystem.

Til en pallekarm (120-80 cm) trenger man ca 200 l jord som er ca 5 sekker med 40 l jord. Her anbefales det å bruke jord fra Felleskjøpet fordi de har for eksempel jord som er naturgjødslet og egnet til å dyrke grønnsaker/urter.

Gartner vil gi innføring i hva som kan og bør plantes, med tanke på vekstmuligheter på taket samt hvilken kombinasjon av vekster som er hensiktsmessig for best mulig vekstvilkår, og for at det skal se pent ut på taket.

Dersom det er interesse, og det viser seg at dette er noe vi kan få til og ønsker på takterrassen, vil en koordinator ta imot og formidle bestilling på det som er nødvendig per person for å iverksette dette. Videre vil:

- **Pallekarmene kjøpes inn svarte – for å få felles utseende.**
- **Basisutstyr kjøpes også inn felles per person.**
- **Alt må settes sammen i en organisert sesjon etter årsmøtet.**

Siste estimat på priser for basisutstyr var i Mars:

1 pallekarm 120x80 cm - kr 199,- x 2 = 398,-

1 formsydd innerduk for pallekarm - 120 x 80 cm = kr 120,-

1 Plastbrett 120x80 cm = kr 299-350,-

5 sekker 40 l jord = kr 179,-

VI har også muligheter til å få hjelp fra en gartner en ettermiddag i måneden. Første gang vil være i mai når kassene må settes opp og fylles med jord, deretter en ettermiddag kort tid etter for å plante hvis man ønsker hjelp og deretter en gang per måned i vekstsesongen.

Prisen for dette vil være kr 505,- eks mva. per time for hele gruppen samt oppmøte kr 200,- per gang.

Kostnadene totalt for innkjøp per person samt kostnader for bistand fra gartner vil fordeles per deltaker.

Det vil dersom det er interesse, være nødvendig å opprette en avtale med hver enkelt som ønsker å delta der de forplikter seg til å betale, bidra med arbeid i sin plantekasse og betale et beløp på xxx dersom man flytter, ikke ønsker å delta lenger eller annet som gjør at kassen blir stående og må fjernes på den enkeltes regning.

Pallekasse





Valgkomiteens innstilling til årsmøtet for 2024 i Rift Colosseum

Valgkomiteen har bestått av Steffen Hellum (Leder) og Line Vitt

Valgkomiteen velges for et år av gangen. Valgkomiteen stiller seg for disposisjon for ytterligere et år.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 5 medlemmer

Kristijane Cook Hvaal - styreleder, ikke på valg

Ole Martin Kjørstad – ikke på valg

Barthold Hals – på valg

Anne Kristine Skappel – på valg

Linn Roer – fra næring - ikke på valg

Anne Kristine Skappel tar ikke gjenvalg grunnet flytting, og Barthold Hals som er på valg tar gjenvalg.

Valgkomiteen har ikke mottatt eksterne forslag på styrekandidater, eller kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen er opptatt av å balansere styret og bevare den gode kompetansen og kontinuiteten som er etablert i styret. Siden det ikke er krav til varamedlem og styret er velfungerende og aktivt er det valgkomitéens innstiling at slikt medlem ikke velges for å spare kostander.

Som nytt styremedlem for 2 år foreslåes fra 5C – Nicklas Jacobsen som har bodd i Rift siden 2018 med sin samboer, han har erfaring fra sameiestyrer både fra Sverige og Spania. Jobber til daglig i IT-industrien med ERP prosjekter.

Det er god interesse for å delta i sameiet og valgkomiteens enstemmige innstilling til nytt styre i Rift Colosseum er da som følger:

Kristijane Cook Hvaal – styreleder . **Ole Martin Kjørstad** - styremedlem, **Barthold Hals** – styremedlem, **Nicklas Jacobsen** (ny) Styremedlem, **Linn Roer –** styremedlem fra Næring.

Oslo 6.5.2024

Steffen Hellum

Valgkomiteen leder

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 7536 **Selskapsnavn:** Rift Colosseum Eierseksjonsse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Rift Colosseum Eierseksjonsse

Organisasjonsnummer: 919209151
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 17:00, Sørkedalsveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. Det kom 2 seksjoner til de innkomne sakene, som ble registrert og fikk lov til å delta av årsmøte.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Protokollvitner blir valgt i møte

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Line Vitt, og Mia Stjernestrøm Jensen er valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag settes til kr. 210 000.

✓ **Vedtatt. Forslag: 1 fikk 3 stemmer**
Forslag :2 fikk 7 stemmer.

7. OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD

Fremmet av: Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Bygget er nå 7 år gammelt og trenger oppussing. Delvis på grunn av slitasje men også på grunn av manglende rengjøring og vedlikehold .
Det trenges en grundig inspeksjon fra styret.

Styrets innstilling
Styret er usikker på hvilke konkrete deler av bygget det menes at behøver oppussing. Det ble gjennomført en fullstendig gjennomgang av bygget med teknisk fagkyndige (OPAK) i 2021, hvorpå det ble justert og bekreftet hensiktsmessig vedlikeholdsfrekvens på byggets ulike deler. Herunder er det driftsavtaler for alle viktige installasjoner, som sikrer periodisk service og kvalitetskontroll.

I 2023 ble også oppgangene vasket ned, noe som ga gode resultater og gjorde at vi kan utsette en fullstendig maling av oppgavene. På inngangsnivå ble oppgangene også malt. Utover det vurderer Styret behovet for periodisk og ad-hoc vedlikehold løpende, og gjør justeringer i avtalene våre dersom det er behov. Styret ser derfor ikke behov for et vedtak om driften i denne saken, men tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer.

Følgende forslag var til avstemning:

Transaksjon 09222115557510656637 Signert BA, LV, MSJ

Forslag til vedtak 1:
Styret inspiserer hele bygget. Det trenges både grundig vask, sparkling, maling. Det trenges et beskyttende belegg (plast eller metall) på veggen foran heisdøren i inngangsparti Styret må regelmessig ta en runde i bygget og se hva som er ødelagt og skittent.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det er ikke et behov for vedtak om driften i denne saken, men styret tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer forløpende under året.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. HUSREGLER

Fremmet av: Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Det trenges en holdningforandring angående forsøpling av fellesarealer. Heisen er tilgriset med kaffe og vin veldig ofte. Uteskoene som blir lagt ut på teppet i gangene har etterlatt seg stygge søle og saltmerker.

Styrets innstilling
Det er allerede krav om at utleiere informerer leietakere om husordensregler ved innflytting. Videre er denne informasjonen gjort tilgjengelig ved innlogging i Vibbo, og leietakere får dermed direkte informasjon når det blir opplyst om skifte.

Styret kan ikke se at det er foreslått vedtak som endrer dagens praksis.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

9. RIFTEN

Fremmet av: Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Renhold i Riften er ikke godt nok. Vi må få en bedre fungerende ordning fra Malling.
Det bør være daglig fjerning av sigarettstumper, hundeavføring, tomme flasker o.l.

Styrets innstilling
Per i dag er dag er det en ordning der vaktmester gjør rent i Riften to ganger per uke, i tillegg til at det gjøres en større rengjøring ved overgang til våren i regi av gartner. Denne kostnaden deles med næringsbygget.

Styret har ikke mottatt innspill eller informasjon om at renholdet i Riften er for dårlig gjennom året. Vurdert opp mot kostnaden det vil medføre, ser vi det derfor heller ikke hensiktsmessig å endre dagens praksis. Daglig renhold som foreslått vil eksempelvis koste ca. 330.000 mer enn dagens ordning, og dermed øke månedlige felleskostnader med 240kr per seksjon. Med tanke på trafikken i området, er det heller ikke sikkert det vil ha en vesentlig effekt sammenlignet med dagens løsning.

Igjen oppfordrer vi til å melde fra gjennom året dersom det oppleves utfordringer med dårlig renhold, slik at dette kan tas opp med de som har ansvar med oppgaven.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret inngår en ny avtale med Malling

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dagens ordning videreføres

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. TV og Bredbånd

Styret begynner prosessen med å reforhandle TV-avtalen vår. Siden siste avtale ble inngått, har tilbudet av mer fleksible løsninger som lar beboere velge om de ønsker TV-tjenester inkludert i avtalen, eller kun internett med mulighet til å legge til tjenester, blitt vesentlig bedre og gir en totalkostnad mer på nivå med dagens avtale. Samtidig gir det mer fleksibilitet til hver beboer.

Styret foreslår at det blir gitt fullmakt til å inngå en avtale som kun inkluderer internett, forutsatt at denne gir mulighet til å velge tjenester av tilsvarende omfang uten vesentlig høyere pris for den enkelte, enn kollektive avtaler som inkluderer både TV og internett. Forskjellen for beboere vil i et slikt tilfelle være at deler av tjenesten faktureres individuelt, mens den kollektive avtalen kun vil gjelde internett-tilkobling.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å forhandle en ny avtale for Internett og TV-tjenester, med den løsningen som vurderes mest hensiktsmessig.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Blomsterkasser

Det er kommet innspill om muligheten for å etablere blomsterkasser på taket som beboere kan benytte til planting. Styret har undersøkt med gartner om muligheten til å bistå med administrasjon av en sånn løsning, der beboere kan melde interesse og delta i en ordning forutsatt at kostnadene dekkes av den enkelte. Det er utarbeidet et eget skriv for hvordan en slik ordning kan se ut. I skrivet vil det kommer frem litt om potensielle kostnader for de som ønsker å være med på dette. Dette er kun forespeilet kostnader for å dannet et bildet, og ikke fastsatte kostnader.

Dersom saken godkjennes; så vil fortsettelsen av saken bli tatt opp på nytt i forbindelse. med beboermøte i etterkant av årsmøte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi går videre med å etablere en slik løsning, under forutsetning av at det er tilstrekkelig interesse og at en person er villig til å lede dette og holde i opplegget. Ordningen må ha en begrensning som gjør at det ikke går vesentlig utover annen bruk av takterrassen, og det skal legges opp til at kostnaden dekkes av den enkelte som deltar i opplegget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

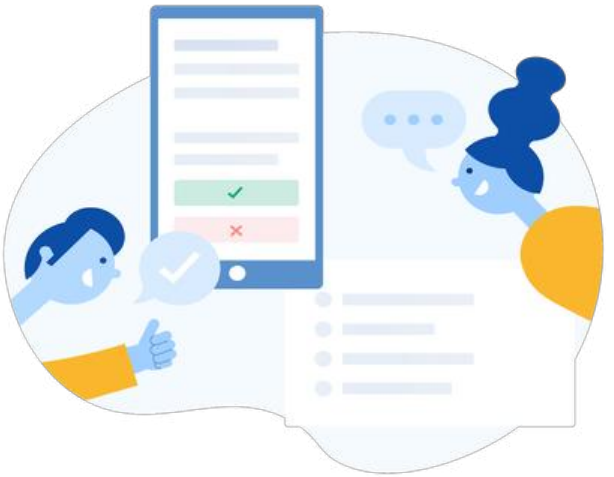
12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Barthold H Todderud Hals
Niclas Jacobsson
Linn Renee Roer

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Barthold H Todderud Hals
Niclas Jacobsson
Linn Renee Roer



Ekstraordinært årsmøte 2021

Rift Colosseum Eierseksjonsse

8. november 2021

Velkommen til årsmøte i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. november 2021 kl. 16:30, Sørkedalsveien 8 Kantinen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Regler for takterassen
3. Reviderte husordensregler
4. Videoovervåkning på takterrassen

Med vennlig hilsen,
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Sak 1
Konstituering

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2
Regler for takterassen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er laget et eget regelsett for takterrassen som skilles ut fra husordensreglene. Se vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Regler for takterrassen godkjennes.

Forslag til vedtak
Regler for takterrassen godkjennes.

Vedlegg
1. Husordensregler takterrassen Rift Colosseum - oktober 2021.pdf

Sak 3
Reviderte husordensregler

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglene er oppdatert og regler for takterassen skilt ut i eget dokument. Se vedlagte dokument.

Styrets innstilling
Reviderte husordensregler godkjennes.

Forslag til vedtak
Reviderte husordensregler godkjennes.

Vedlegg
1. HUSORDENSREGLENE - korrigert forslag - oktober 2021.pdf

Sak 4
Videoovervåkning på takterrassen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det installeres system for videoovervåkning på takterassen for å avdekke og hindre fremtidig hærverk. Overvåking skal skje i tråd med gjeldende regler og prinsipper som beskrevet i vedlegg.

Det er Styret som bærer ansvaret for at videoovervåkning skjer i samsvar med gjeldende regelverk,

Det er åpnet for videoovervåkning i sameiet jfr. Vedtektene §20.

Styrets innstilling
Installering av videoovervåkning godkjennes

Forslag til vedtak
Installering av videoovervåkning godkjennes

Vedlegg
1. Om etablering av kamera på takterrassen - oktober 2021.pdf

Husordensregler for bruk av takterrassen i Rift Colosseum

- **reglene er en del av de generelle husordensreglene for Rift Colosseum**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 8.11.2021

- Husordensreglene for sameiet gjelder også for takterrassen. I tillegg gjelder dette settet med egne regler for takterrassen. Det presiseres at vinterhagene er en del av takterrassen.
- Takterrassen er åpen for alle beboere. Det er KUN de to vinterhagene – Vinterhage Nord (med sofagruppe) og Vinterhage Sør (med spisebord) som kan forhåndsbestilles. Dette gjelder IKKE på 17. mai, Nyttårsaften eller andre nasjonale festdager. Hele eller deler av takterrassen kan ikke reserveres. Ingen boenhet kan ha mer enn én aktiv forhåndsbestilling liggende inne av gangen.
- Fra kl. 22.00 på hverdager og kl. 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl. 07.00 må beboere være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylytt tale og all utendørs aktivitet kan forstyrre.
- Samlinger på over 8 personer regnes som et arrangement på takterrassen, og skal meldes fra om til Styret i forkant. Det skal også sende nabovarsel i egnet kanal, fortrinnsvis Vibbo. Navn, telefonnummer og nummer på leilighet til ansvarlig person må oppgis, slik at naboer har en kontaktperson som enkelt kan nås.
- Det må tas hensyn til andre brukere av takterrassen og naboleiligheter, blant annet ved å påse at lydnivået ikke er sjenerende. Det er lytt fra takterrassen til balkongene og åpne vinduer i bygget.
- Musikkspilling fra medbrakte musikkanlegg er ikke tillatt, utover nivåer som vil kunne spilles av fra enheter som vanlige smart-telefoner eller nettbrett. Ekstra høyttaler til enheten er ikke tillatt.
- Takterrassen skal ikke benyttes på en måte som oppleves ekskluderende for andre som måtte ønske å oppholde seg der.
- Det er forbudt å røyke på takterrassen.
- Bruk av stearinlys eller på noe annet vis å benytte åpen ild på takterrassen, er ikke tillatt.
- Grillene på takterrassen kan ikke forhåndsbestilles, men skal brukes etter et vanlig køprinsipp. Kun de elektriske grillene etablert i regi av styret kan benyttes. Det er ikke tillatt med engangsgrill eller annen medbrakt grill.
- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

- Søppel fra ansvarlig eller gjester til en seksjonseier/beboer skal ryddes opp og bort fra takterrassen. Møbler og annet som eventuelt er flyttet på settes på plass. Takterrassen og vinterhagene skal forlates i god stand.
- Brudd på regler for bruk av takterrassen er å anse som et brudd på husordensreglene, og vil kunne sanksjoneres på lik linje med andre brudd.
- Ved utleie av boliger i sameiet plikter utleier/seksjonseier å sørge for at husordensregler og regler for bruk av takterrassen inntas som en del av leiekontrakten, og er gjort kjent for leietaker ved overtakelse av boligen.
- Ved mistanke om hærverk, vil videoopptak fra tilgjengelig kameraovervåking kunne benyttes for å avklare hvem som er ansvarlig.

HUSORDENSREGLER

Rift Colosseum Eierseksjonssameie vedtatt xx.xx.2021

1 INNLEDNING

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet og eventuelle leieboere. Bruken av seksjonen eller sameiets fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5 Det er et eget sett regler for takterrassen. Disse gjelder i tillegg til husordensreglene i dette dokumentet.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
2.2 Både utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.
2.3 Reklame og uønsket post skal ikke kastes på gulvet.
2.4 I ganger, trapper og andre arealer skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Unntatt er sofaer og planter i inngangspartiene. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangene skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller annet.
2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges av styret på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
2.8 Takterrassen er åpen for alle beboere. Se egne regler for bruk av takterrassen.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av rekkverket, også for å forhindre vannsøl.
3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene eller fra vinduene.
3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
3.4 Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill, forutsatt at dette er i henhold til brannforskriftene og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.
3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk og lydvegger.
3.6 Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
3.7 Parasoller skal slås sammen når balkongen ikke er i bruk.
3.8 Sluk på balkonger må renses minimum to ganger i året.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
4.2 Ikke noe annet enn toalettpapir må kastes i klosettet.
4.3 Avløp inkludert sluk må rengjøres minimum to ganger i året.
4.4 Bare ved støvende arbeid kan brannvarsleren kobles ut, og den må umiddelbart kobles inn igjen når arbeidet er avsluttet.

5 RO OG ORDEN

5.1 Beboere skal generelt unngå aktivitet og støy som er til unødig eller urimelig sjenanse for naboer og andre beboere i sameiet. Dette gjelder i boligene og i sameiets fellesarealer.
5.2 Fra kl 22.00 på hverdager og kl 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl 07.00 må beboerne være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene og takterrassen vil forstyrre beboere i et stort omfang. Dette gjelder all utendørs aktivitet på sameiets område, også den felles takterrassen og i Riften.
5.3 Løping, sykling, lek med rullebrett o.l. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
5.4 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle naboene i god tid.
5.5 Av hensyn til brannvern, trappevask og generell adkomst til oppgangen er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for gjenstander.
5.6 Beboerne plikter å verne om trær, beplantning og ytre anlegg.
5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet og av den type som er beskrevet i FDV. Der blir det også opplyst om leverandør. Ved utleie eller salg må skilting ordnes innen rimelig tid.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig er ikke tillatt.

7 ANTENNE/PARABOL

7.1 Samtlige leiligheter er tilknyttet felles kabelanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol utenfor leilighetene eller på balkong.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vil bli bøtelagt hvis så ikke skjer.

8.1 Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønn. Plastavfall skal i blå poser og matavfall i grønne poser fra Oslo kommune. Annet restavfall skal i ordinære plastposer. Husk dobbelt knute.

8.2 Papiravfall:
Papp og papiravfall skal kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i papirbrønn.

8.3 Glass:
Glass skal leveres til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.4 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer og større emballasje, skal den enkelte beboer enten bringe til returpunkt eller kommunens gjenvinningsstasjoner.

8.5 Sameiere som leier ut sine seksjoner, plikter å informere sine leietagere om sameiets Husordensregler og rutiner for avfallshåndtering.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal brukes enten boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i garasjeanlegget og ved avfallsbrønn.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til boden.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet hvis det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Dyr skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

10.3 Eierne må sørge for at dyrene ikke gjør fra seg i uteområdene, i blomsterbedene på gateplan eller på søylene foran inngangsdørene.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for dem med anvist plass.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet, lek, vask av biler o.l..

11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort for eiers regning og risiko.

12 TRYGGHET

12.1 Hovedinngangsdørene skal aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner. Vi skal ha kontroll med hvem som har tilgang til bygget, og alle oppfordres til å gripe inn og si ifra hvis de ser at andre blokkerer dørene.

13 MELDEPLIKT

13.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så fort som mulig.

14 ENDRINGER

14.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene, dersom det er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

15 SANKSJONER

15.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

16 STANDARDER

16.1 Det er innført en rekke byggetekniske standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å følge og å holde seg oppdatert om. Styret kan sanksjonere mot det som måtte avvike fra de pålagte standarder.

17 RØYKING

17.1 Det er forbudt å røyke i fellesarealer, på takterrassen, i garasjen og utenfor hovedinngangene. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i Riften, foran hovedinngangene eller i gårdstunet, på takterrassen eller på annen persons eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos en selv.

Om etablering av kamera på takterrassen

Med bakgrunn i senere tids skadeverk og hendelser på takterrassen vurderer styret det slik at etablering av kamerasystem på takterrassen vil være hensiktsmessig, og et tiltak som kan gjøre at vi slipper permanent stenging av takterrassen for byggets beboere på kveldstid. Dette vurderes dermed mindre inngripende for beboerne, dersom det gjøres i riktige rammer. Det er allerede nedfelt i sameiets vedtekter at videoovervåking kan etableres i fellesarealer.

Prinsipper for et kameraovervåkingssystem vil være som følger:

1. Kameraene skal kun dekke sameiets eiendom og fellesarealer, i dette tilfellet arealer på takterrassen og inngangspartier til terrassen.
2. Opptak skal gjøres til et sikret medium, og ingen skal ha tilgang til sanntidsbilder fra terrassen.
3. Opptak skal automatisk slettes med en hensiktsmessig frekvens, eksempelvis rullerende etter fire uker, så sant det ikke er kommet meldinger som tilsier at opptak bør lagres som følge av hendelser som nevnt i punkt 4.
4. Opptak skal kun aksesseres dersom det foreligger konkrete indikasjoner på mistanke om skadeverk eller annen kritikkverdig adferd, som vil kunne medføre erstatningsansvar overfor sameiet, sanksjoner som følge av kjente alvorlige brudd på husordensreglene, eller strafferettslig oppfølging. Opptakene skal i slike tilfelles gjennomgås av minst to personer fra sameiets styre i fellesskap, og kun for det aktuelle tidsrommet hvor det foreligger mistanke.
5. Tilfeller som nevnt i punkt 4 inkluderer, men er ikke begrenset til mistanke om;
    - Skadeverk på sameiets installasjoner og utstyr som vil kunne medføre erstatningsansvar
    - Adferd som vil kunne være til fare for beboeres, naboers og allmenhetens helse og sikkerhet
    - Adferd som anses å representere en vesentlige krenkelse av beboeres og naboers privatliv, eller på annet vis å ha påført dem urimelig belastning på et vis som vil kunne medføre sanksjoner eller strafferettslig oppfølging
6. All innloggings- og avspillingsaktivitet skal logges, slik at styret kan følge opp og bekrefte at uberettiget tilgang til opptak ikke forekommer
7. I tilfeller der opptak viser hendelser som nevnt i punkt 4, skal styret sørge for sikker lagring og konfidensiell behandling av opptaket så lenge oppfølging av saken pågår. Når det ikke lenger foreligger en berettiget interesse og behov for opptaket, skal det slettes fra alle aktuelle medier.
8. Utveksling av opptak skal kun skje til offentlig myndighet og kun i tilfeller der behandling av opptaket inngår som ledd i utførelse av deres oppgaver

Den administrative behandlingen som nevnt i punkt 2, 3, 4 og 6 kan settes bort til en ekstern leverandør, forutsatt at denne vurderes egnet og anerkjent til å ivareta oppgavene. Uavhengig av praktisk innretning av overvåkingen, skal det kunne etterprøves at prinsippene i dette dokumentet overholdes.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2021

Årsmøtet avholdes 8.11.21
Selskapsnummer: 7536 **Selskapsnavn:** Rift Colosseum Eierseksjonsse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSAMEIE

Møtedato: 08.11.2021

Møtetidspunkt: 16.30

Møtested: Kantinen, Sørkedalsveien 8, Oslo

Til stede: 19 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt (med til sammen 17 stemmer), totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Kristijane Cook Hvaal.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Kristijane Cook Hvaal foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøteliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått, og som protokollvitne ble Sverre Carlén foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Regler for takterrassen
Saksfremstilling:
Fremgår i innkallingen, hvor forslag til egne regler for takterrassen er fremlagt.

Forslag til vedtak:
Forslag til egne regler for takterrassen godkjennes.

Styreleder redegjorde nærmere. Fremkom en del innspill.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Rift Colosseum Eierseksjonssameie

B Reviderte husordensregler
Saksfremstilling:
Fremgår i innkallingen, hvor forslag til reviderte husordensregler er fremlagt.

Forslag til vedtak:
Forslag til reviderte husordensregler godkjennes.

Styreleder redegjorde for hva endringene omfatter.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C Videoovervåking på takterrassen
Saksfremstilling:
Det installeres system for videoovervåking på takterrassen for å avdekke og hindre fremtidig hærverk. Overvåking skal skje i tråd med gjeldende regler og prinsipper (beskrevet i vedlegg til innkallingen).
Det er styret som bærer ansvaret for at videoovervåkingen skjer i samsvar med gjeldende regelverk.
Det er åpnet for videoovervåking i sameiet, jfr. vedtektenes § 20.

Forslag til vedtak:
Installering av videoovervåking på takterrassen godkjennes.

Fremkom en del innspill og benkeforslag om å endre forslaget med tilføyelse av at styret får fullmakt til gjennomføring av installasjon og drift.

Man gikk til avstemming over forslaget med tilføyelse av benkeforslaget, som fikk enstemmighet.

Vedtak: Forslag med tilføyelse ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 18.00

Protokollen signeres av

Kristijane Cook Hvaal /s/
møteleder

Kine S. Arnestad /s/
protokollfører

Sverre Carlén /s/
protokollvitne

VEDTEKTER

for

Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
Sist endret ved ordinært årsmøte 23.05.2023

§ 1
Eiendommen - formål

Rift Colosseum Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen Fridtjof Nansens vei 5, gnr. 38, bnr. 90 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 116 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (heretter omtalt som næring). Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og evt. utearealer.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger (ei heller gjennom vedtektsendring) som på en urimelig eller unødvendig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom ligger i en egen fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38, bnr 334. Sameiets rett til bruk er sikret gjennom en tinglyst erklæring 2016/1004076. Anleggseiendommen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og det er fastsatt egne vedtekter for sameiet som eier denne anleggseiendommen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for evt. varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene iht eierseksjonsloven § 19, 5. ledd, jf. pkt. 4.2.1 og 4.2.2 nedenfor. Den eksklusive bruken gis varighet så lenge loven tillater. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
  Næringsseksjon nr. 1 har allikevel rett til rømming gjennom boligoppgangen.
- Takterrasse.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til sameiermøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

BESKYTTET

Eier av næringsseksjonene har rett til uten samtykke fra styret å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelsen gjelder ikke for fellesarealer omfattet av § 4.2.1 over.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Uavhengig av denne bestemmelsen skal kostnader som i det vesentlige kommer boligseksjonene til nytte fordeles på eierne av boligseksjoner og kostnader som det vesentlige kommer næringsseksjonene til nytte skal fordeles på eierne av næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Dersom eier/eierne av næringsseksjonene ikke krever honorering av sine representanter i styret, skal kostnader etter dette avsnitt kun fordeles mellom boligseksjonene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

BESKYTTET

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for skadelige insekter og andre skadedyr. Ved mistanke om skadelige insekter og/eller andre skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

BESKYTTET

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Innkalling kan sendes elektronisk. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

BESKYTTET

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver boligseksjon 1 stemme. Næringsseksjon nr. 1 har 12 stemmer og næringsseksjon 2 har 4 stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for bolig og næring i §§ 4.2.1, 4.2.2,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

BESKYTTET

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Endringer som angår én av eller begge næringsseksjonene kan ikke besluttes uten tilslutning fra den/de aktuelle næringsseksjonene.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Kameraovervåking

Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder og parkeringsarealer
Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

§ 21
Midlertidig bestemmelse om organisering av parkeringskjeller

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å organisere garasjekjeller i eiendommen på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av eiendommens fellesarealer med vedtektsfestet bruksrett, evt tilleggsareal, eller som en egen næringsseksjon eller anleggseiendom, eller ved tinglysing av rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon.
Ved evt. opprettelse av næringsseksjon eller anleggseiendom vil utbygger fastsette vedtekter/avtale med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv., evt. tinglyse rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon. Endelig vedtektsbestemmelser om p-plass vil bli utarbeidet av selger/utbygger senest ved seksjonering av eiendommen og/eller ved ferdigstillelse av prosjektet.

ooOoo

BESKYTTET

Infoskriv ved innflytting i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Rift Colosseum ønsker deg/dere hjertelig velkommen. For at nye beboere skal finne seg raskt til rette, har vi organisert viktig informasjon i punkter under. Se for øvrig husordensreglene både generelt og for takterrassen. De ligger på Vibbo.no – og i app.

- Vibbo er informasjonskanalen mellom beboere og styret.
  - På plattformen finnes nyttig info som for eksempel bestilling av nøkkel, vedlikehold av leilighet, skiftning av luftfilter, husordensregler og eventuell booking av vinterhage på takterrassen.
  - Vibbo gjelder både for leietakere og eiere.
    - For leietakere ber man om tilgang til Vibbo fra utleier.
    - Det er utleiers ansvar å skifte tilgang når leieboere endres.

- Husordensregler
  - Det er beboerens ansvar å gjøre seg kjent med husordensregler — i sameiet må du ta nødvendig hensyn til andre beboere. Du finner husordensreglene nederst på forsiden i Vibbo (appen).

- Søppel
  - Kutt/riv papp i mindre biter før du kaster det, ellers blir sjakten tett.
  - Store ting må du selv sørge for å fjerne på andre måter.

- Fellesarealer
  - Flere enn 8 personer samlet på takterrassen er definert som et arrangement med egne regler. Du finner mer informasjon i husordensreglene. Musikk er for øvrig ikke tillatt på takterrassen annet enn fra smarttelefon uten tilknyttet høyttaler.
  - Verken oppgang eller branntrapp kan brukes som oppbevaringsområdet.
  - Røyking forbudt på takterrasse og i Riften.
  - Lufting av hund ikke tillatt i bedene i Rift Colosseum. Husdyr er heller ikke tillatt på takterrassen.

- Ulike leilighetsnumre, i alt tre
  - Bruksenhetsnummer er merket på klistrelapp oppe i høyre hjørne på ytterdør og brukes blant annet av postvesen. Såkalt Skanska nummer er nummer brukt for boddør, dørklokke og i boligperm.no. Seksjonsnummer er et unikt nummer for din seksjon, som OBOS og Skatteetaten bruker.
  - Se for øvrig mer info i Vibbo under «tema» og deretter «leilighetsnumre»

- Facebook gruppen «Rift Colosseum Sameie» er en beboerdrevet informasjonskanal for beboere i mellom. Styret legger ikke informasjon ut der. Styret kommuniserer i Vibbo.

- Sjekk Vibbo under «tema» og «postkasseskilt» for bestilling av ditt postkasseskilt

Lurer du på noe? Se om du finner informasjonen i Vibbo under temafanen. Styret har lagt ut mye informasjon her organisert under ulike temaer.

Styret kontaktes enkelt i Vibbo, her er det eget oppsett for å sende meldinger til styret. Det er også mulig å sende epost til riftcolosseum@styrerommet.no.

Med vennlig hilsen Styre

BESKYTTET

Husordensregler Rift Colosseum eierseksjonssameie

Det er i tillegg et eget sett med regler som gjelder takterrassen

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 8.11.2021

1 INNLEDNING

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet og eventuelle leieboere. Bruken av seksjonen eller sameiets fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5 Det er et eget sett regler for takterrassen. Disse gjelder i tillegg til husordensreglene i dette dokumentet.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
2.2 Både utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.
2.3 Reklame og uønsket post skal ikke kastes på gulvet.
2.4 I ganger, trapper og andre arealer skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Unntatt er sofaer og planter i inngangspartiene. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangene skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner, sykler eller annet.
2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges av styret på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
2.8 Takterrassen er åpen for alle beboere. Se egne regler for bruk av takterrassen.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av rekkverket, også for å forhindre vannsøl.
3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene eller fra vinduene.
3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
3.4 Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill, forutsatt at dette er i henhold til brannforskriftene og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.
3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk og lydvegger.
3.6 Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
3.7 Parasoller skal slås sammen når balkongen ikke er i bruk.
3.8 Sluk på balkonger må renses minimum to ganger i året.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
4.2 Ikke noe annet enn toalettpapir må kastes i klosettet.
4.3 Avløp inkludert sluk må rengjøres minimum to ganger i året.
4.4 Bare ved støvende arbeid kan brannvarsleren kobles ut, og den må umiddelbart kobles inn igjen når arbeidet er avsluttet.

5 RO OG ORDEN

5.1 Beboere skal generelt unngå aktivitet og støy som er til unødig eller urimelig sjenanse for naboer og andre beboere i sameiet. Dette gjelder i boligene og i sameiets fellesarealer.
5.2 Fra kl 22.00 på hverdager og kl 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl 07.00 må beboerne være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene og takterrassen vil forstyrre beboere i et stort omfang. Dette gjelder all utendørs aktivitet på sameiets område, også den felles takterrassen og i Riften.
5.3 Løping, sykling, lek med rullebrett o.l. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
5.4 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle naboene i god tid. Se egne regler for takterrassen.
5.5 Av hensyn til brannvern, trappevask og generell adkomst til oppgangen er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for gjenstander.
5.6 Beboerne plikter å verne om trær, beplantning og ytre anlegg.
5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet og av den type som er beskrevetiboligperm.no (FDV) og under «tema» i Vibbo. Der blir det også opplyst om leverandør. Ved utleie eller salg må skilting ordnes innen rimelig tid.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig er ikke tillatt.

7 ANTENNE/PARABOL

7.1 Samtlige leiligheter er tilknyttet felles kabelanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol utenfor leilighetene eller på balkong.

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vil bli bøtelagt hvis så ikke skjer.

8.1 Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønn. Plastavfall skal i blå poser og matavfall i grønne poser fra Oslo kommune. Annet restavfall skal i ordinære plastposer. Husk dobbelt knute.

8.2 Papiravfall:
Papp og papiravfall skal kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i papirbrønn.

8.3 Glass:
Glass skal leveres til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.4 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer og større emballasje, skal den enkelte beboer enten bringe til returpunkt eller kommunens gjenvinningsstasjoner.

8.5 Sameiere som leier ut sine seksjoner, plikter å informere sine leietagere om sameiets Husordensregler og rutiner for avfallshåndtering.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal brukes enten boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i garasjeanlegget og ved avfallsbrønn.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til boden.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet hvis det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Dyr skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

10.3 Eierne må sørge for at dyrene ikke gjør fra seg i uteområdene, i blomsterbedene på gateplan eller på søylene foran inngangsdørene.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for dem med anvist plass.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet, lek, vask av biler o.l..

11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort for eiers regning og risiko.

12 TRYGGHET

12.1 Hovedinngangsdørene skal aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner. Vi skal ha kontroll med hvem som har tilgang til bygget, og alle oppfordres til å gripe inn og si ifra hvis de ser at andre blokkerer dørene.

13 MELDEPLIKT

13.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så fort som mulig.

14 ENDRINGER

14.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene, dersom det er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

15 SANKSJONER

15.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

16 STANDARDER

16.1 Det er innført en rekke byggetekniske standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å følge og å holde seg oppdatert om. Styret kan sanksjonere mot det som måtte avvike fra de pålagte standarder.

17 RØYKING

17.1 Det er forbudt å røyke i fellesarealer, på takterrassen, i garasjen og utenfor hovedinngangene. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i Riften, foran hovedinngangene eller i gårdstunet, på takterrassen eller på annen persons eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos en selv.

Husordensregler for bruk av takterrassen i Rift Colosseum

reglene er en del av de generelle husordensreglene for Rift Colosseum

sist endret på ordinært årsmøte 30.05.2022

- Husordensreglene for sameiet gjelder også for takterrassen. I tillegg gjelder dette settet med egne regler for takterrassen. Det presiseres at vinterhagene er en del av takterrassen.
- Takterrassen er åpen for alle beboere. Det er KUN de to vinterhagene – Vinterhage Nord (med sofagruppe) og Vinterhage Sør (med spisebord) som kan forhåndsbestilles. Dette gjelder IKKE på 17. mai, Nyttårsaften eller andre nasjonale festdager. Hele eller deler av takterrassen kan ikke reserveres. Ingen boenhet kan ha mer enn én aktiv forhåndsbestilling liggende inne av gangen.
- Fra kl. 22.00 på hverdager og kl. 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl. 07.00 må beboere være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylytt tale og all utendørs aktivitet kan forstyrre.
- Samlinger på over 8 personer regnes som et arrangement på takterrassen, og skal meldes fra om til Styret i forkant. Det skal varsles i rimelig tid før arrangementet, slik at styret har tilstrekkelig anledning til å vurdere om arrangementet kan gjennomføres med de rammer som skisseres Det skal også sende nabovarsel i egnet kanal, fortrinnsvis Vibbo. Navn, telefonnummer og nummer på leilighet til ansvarlig person må oppgis, slik at naboer har en kontaktperson som enkelt kan nås.
- Det må tas hensyn til andre brukere av takterrassen og naboleiligheter, blant annet ved å påse at lydnivået ikke er sjenerende. Det er lytt fra takterrassen til balkongene og åpne vinduer i bygget.
- Musikkspilling fra medbrakte musikkanlegg er ikke tillatt, utover nivåer som vil kunne spilles av fra enheter som vanlige smart-telefoner eller nettbrett. Ekstra høyttaler til enheten er ikke tillatt.
- Takterrassen skal ikke benyttes på en måte som oppleves ekskluderende for andre som måtte ønske å oppholde seg der.
- Det er forbudt å røyke på takterrassen.
- Bruk av stearinlys eller på noe annet vis å benytte åpen ild på takterrassen, er ikke tillatt.
- Grillene på takterrassen kan ikke forhåndsbestilles, men skal brukes etter et vanlig køprinsipp. Kun de elektriske grillene etablert i regi av styret kan benyttes. Det er ikke tillatt med engangsgrill eller annen medbrakt grill.
- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.
- Søppel fra ansvarlig eller gjester til en seksjonseier/beboer skal ryddes opp og bort fra takterrassen. Møbler og annet som eventuelt er flyttet på settes på plass. Takterrassen og vinterhagene skal forlates i god stand.
- Brudd på regler for bruk av takterrassen er å anse som et brudd på husordensreglene, og vil kunne sanksjoneres på lik linje med andre brudd.
- Ved utleie av boliger i sameiet plikter utleier/seksjonseier å sørge for at husordensregler og regler for bruk av takterrassen inntas som en del av leiekontrakten, og er gjort kjent for leietaker ved overtakelse av boligen.
- Ved mistanke om hærverk, vil videoopptak fra tilgjengelig kameraovervåking kunne benyttes for å avklare hvem som er ansvarlig.

VEDTEKTER

for

Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
Sist endret ved ordinært årsmøte 23.05.2023

§ 1
Eiendommen - formål

Rift Colosseum Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen Fridtjof Nansens vei 5, gnr. 38, bnr. 90 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 116 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (heretter omtalt som næring). Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og evt. utearealer.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger (ei heller gjennom vedtektsendring) som på en urimelig eller unødvendig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom ligger i en egen fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38, bnr 334. Sameiets rett til bruk er sikret gjennom en tinglyst erklæring 2016/1004076. Anleggseiendommen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og det er fastsatt egne vedtekter for sameiet som eier denne anleggseiendommen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for evt. varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene iht eierseksjonsloven § 19, 5. ledd, jf. pkt. 4.2.1 og 4.2.2 nedenfor. Den eksklusive bruken gis varighet så lenge loven tillater. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
  Næringsseksjon nr. 1 har allikevel rett til rømming gjennom boligoppgangen.
- Takterrasse.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til sameiermøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

BESKYTTET

Eier av næringsseksjonene har rett til uten samtykke fra styret å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelsen gjelder ikke for fellesarealer omfattet av § 4.2.1 over.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Uavhengig av denne bestemmelsen skal kostnader som i det vesentlige kommer boligseksjonene til nytte fordeles på eierne av boligseksjoner og kostnader som det vesentlige kommer næringsseksjonene til nytte skal fordeles på eierne av næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Dersom eier/eierne av næringsseksjonene ikke krever honorering av sine representanter i styret, skal kostnader etter dette avsnitt kun fordeles mellom boligseksjonene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

BESKYTTET

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for skadelige insekter og andre skadedyr. Ved mistanke om skadelige insekter og/eller andre skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

BESKYTTET

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Innkalling kan sendes elektronisk. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

BESKYTTET

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver boligseksjon 1 stemme. Næringsseksjon nr. 1 har 12 stemmer og næringsseksjon 2 har 4 stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for bolig og næring i §§ 4.2.1, 4.2.2,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

BESKYTTET

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Endringer som angår én av eller begge næringsseksjonene kan ikke besluttes uten tilslutning fra den/de aktuelle næringsseksjonene.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Kameraovervåking

Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder og parkeringsarealer
Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

§ 21
Midlertidig bestemmelse om organisering av parkeringskjeller

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å organisere garasjekjeller i eiendommen på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av eiendommens fellesarealer med vedtektsfestet bruksrett, evt tilleggsareal, eller som en egen næringsseksjon eller anleggseiendom, eller ved tinglysing av rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon.
Ved evt. opprettelse av næringsseksjon eller anleggseiendom vil utbygger fastsette vedtekter/avtale med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv., evt. tinglyse rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon. Endelig vedtektsbestemmelser om p-plass vil bli utarbeidet av selger/utbygger senest ved seksjonering av eiendommen og/eller ved ferdigstillelse av prosjektet.

ooOoo

BESKYTTET

Infoskriv ved innflytting i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Rift Colosseum ønsker deg/dere hjertelig velkommen. For at nye beboere skal finne seg raskt til rette, har vi organisert viktig informasjon i punkter under. Se for øvrig husordensreglene både generelt og for takterrassen. De ligger på Vibbo.no – og i app.

- Vibbo er informasjonskanalen mellom beboere og styret.
  - På plattformen finnes nyttig info som for eksempel bestilling av nøkkel, vedlikehold av leilighet, skiftning av luftfilter, husordensregler og eventuell booking av vinterhage på takterrassen.
  - Vibbo gjelder både for leietakere og eiere.
    - For leietakere ber man om tilgang til Vibbo fra utleier.
    - Det er utleiers ansvar å skifte tilgang når leieboere endres.

- Husordensregler
  - Det er beboerens ansvar å gjøre seg kjent med husordensregler — i sameiet må du ta nødvendig hensyn til andre beboere. Du finner husordensreglene nederst på forsiden i Vibbo (appen).

- Søppel
  - Kutt/riv papp i mindre biter før du kaster det, ellers blir sjakten tett.
  - Store ting må du selv sørge for å fjerne på andre måter.

- Fellesarealer
  - Flere enn 8 personer samlet på takterrassen er definert som et arrangement med egne regler. Du finner mer informasjon i husordensreglene. Musikk er for øvrig ikke tillatt på takterrassen annet enn fra smarttelefon uten tilknyttet høyttaler.
  - Verken oppgang eller branntrapp kan brukes som oppbevaringsområdet.
  - Røyking forbudt på takterrasse og i Riften.
  - Lufting av hund ikke tillatt i bedene i Rift Colosseum. Husdyr er heller ikke tillatt på takterrassen.

- Ulike leilighetsnumre, i alt tre
  - Bruksenhetsnummer er merket på klistrelapp oppe i høyre hjørne på ytterdør og brukes blant annet av postvesen. Såkalt Skanska nummer er nummer brukt for boddør, dørklokke og i boligperm.no. Seksjonsnummer er et unikt nummer for din seksjon, som OBOS og Skatteetaten bruker.
  - Se for øvrig mer info i Vibbo under «tema» og deretter «leilighetsnumre»

- Facebook gruppen «Rift Colosseum Sameie» er en beboerdrevet informasjonskanal for beboere i mellom. Styret legger ikke informasjon ut der. Styret kommuniserer i Vibbo.

- Sjekk Vibbo under «tema» og «postkasseskilt» for bestilling av ditt postkasseskilt

Lurer du på noe? Se om du finner informasjonen i Vibbo under temafanen. Styret har lagt ut mye informasjon her organisert under ulike temaer.

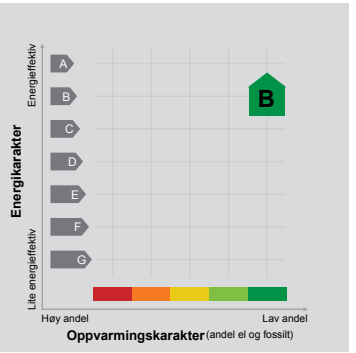
Styret kontaktes enkelt i Vibbo, her er det eget oppsett for å sende meldinger til styret. Det er også mulig å sende epost til riftcolosseum@styrerommet.no.

Med vennlig hilsen Styre

BESKYTTET

ENERGIATTEST

Adresse	Fridtjof Nansens vei 5C
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300513991
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2024-18381
Dato	02.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fridtjof Nansens vei 5C	300513991	H0406	31	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	121 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	94,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,89
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.12.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	31,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,4 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 863 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 105 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	113,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 863 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 954 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 909 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 863 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,8 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØRKEDALSVEIEN 8 AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 27.03.2018

Deres ref.: 1207-till¿fer.r Vår ref.: 201507853-120 Saksbeh.: Karen Echelmeyer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Sørkedalsveien 8 - Fridtjof Nansen vei 5, Majorstuen Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging kontor og boligbygg, mottatt 28.02.2018, komplett 22.03.2018.

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

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

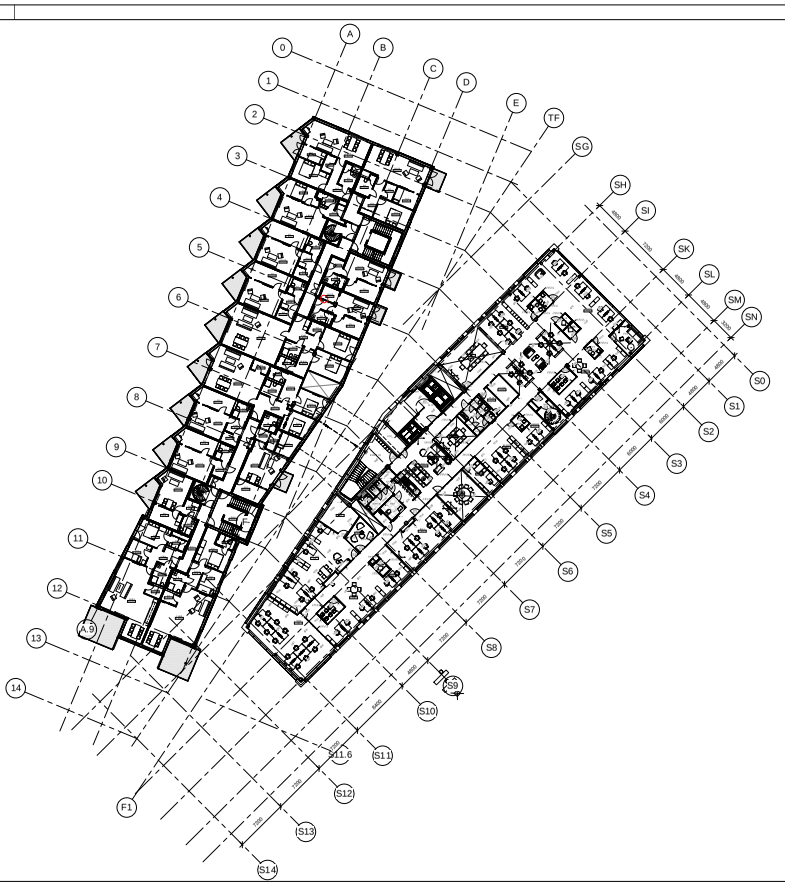
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2018 av:

Karen Echelmeyer - saksbehandler
Gro Jensen Vig - for enhetsleder Marianne Knutssøn Lindeberg

Kopi til:



Type tegn: vistet
Plan 4. Etasje

Gen. dims.: 1:100
Rammesøknad
Dato: 2022.11.22
Rev nr: C

Pl nr/pkt nr: 1207
Tegn nr pkt r: A-104
Rev dato:

Pl nr/pkt:
Sørkedalsveien 8

Bygg gnr.-nr./Tiltu hvilket er:
STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner

Tiltakshaver er:
SKANSKA

Leke lik vising viktig r:

Arkitekt
NYARK
Nydalen Arkitektkontor AS

RIB
Rambøll AS

RIV
AZL AS
Andersen, Jacobsen og Løyning

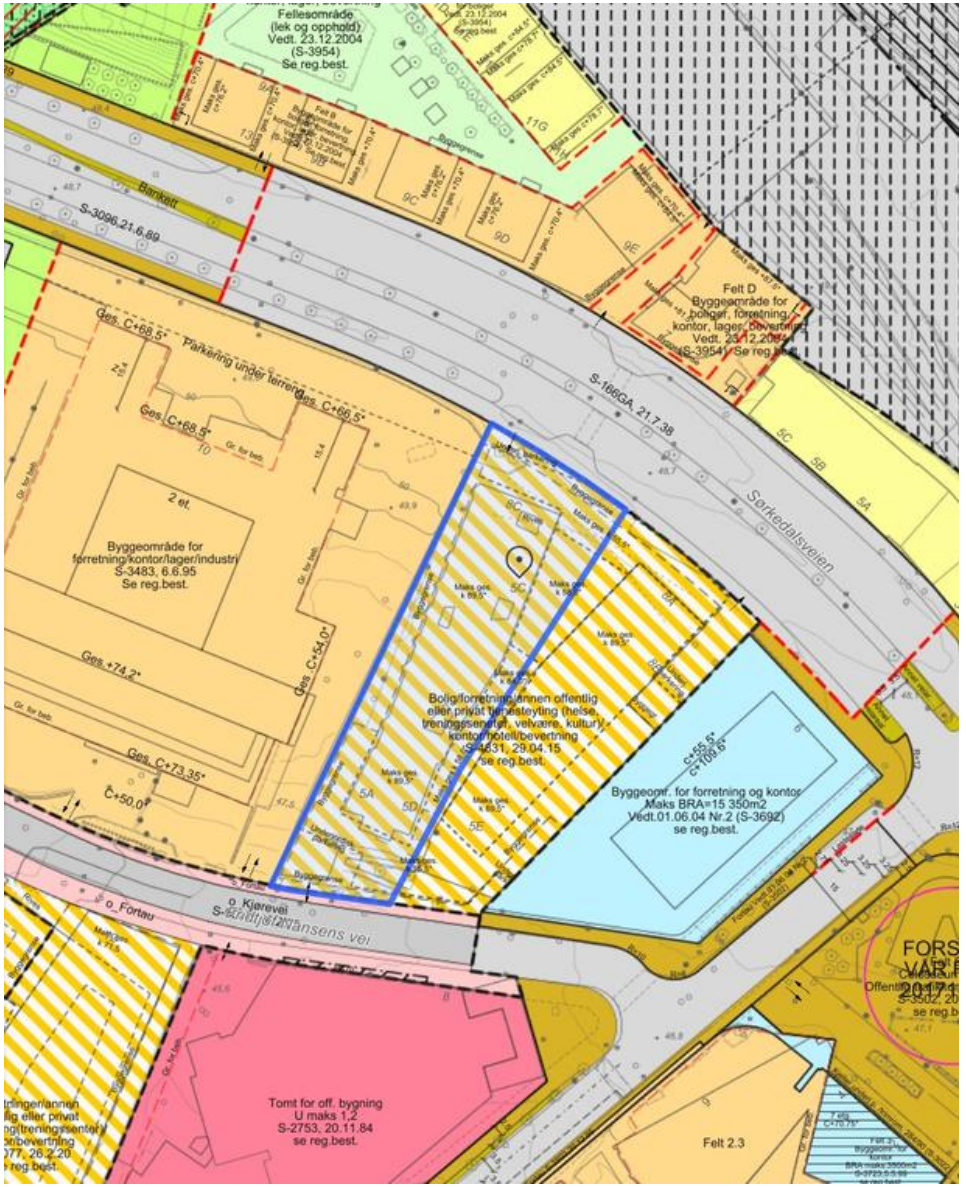
RIE
Hinberg og Tverer AS

RIBR
Rambøll AS

NY DALEN ARKITEKTKONTOR AS
NYARK
Nydalen Allé 23 Tlf:
0484 Oslo Postadr kon:
Org.nr: 984 886 760
post: @nyark.no

Type tegn: vistet
Plan 4. Etasje

Pl nr/pkt nr: 1207
Tegn nr pkt r: A-104
Rev Dato: C
Revisjon:


Fellesområde
(lek og opphold)
Vedt. 23.12.2004
(S-3954)
Se reg.best.
Bankett
S-3096,21.6.89
Felt D
Byggeområde for
bolig, forretning,
kontor, lager, bevertning
Vedt. 23.12.2004
(S-3954) Se reg.best.
S-166GA, 21.7.38
Sørkedalsveien
Ges. C+68.5*
Parkering under terreng
Ges. C+66.5*
2 et.
Byggeområde for
forretning/kontor/lager/industri
S-3483, 6.6.95
Se reg.best.
Ges. +74.2*
Ges. C+54.0*
Ges. C+73.35*
C+50.0*
Bolig/forretning/annen offentlig
eller privat tjenesteyting (helse,
treningssenter, velvære, kultur),
kontor/hotell/bevertning
S-4431, 29.04.15
se reg.best.
Byggeområ. for forretning og kontor
Maks BRA=15 350m2
Vedt.01.06.04 Nr.2 (S-3692)
se reg.best.
C+55.5*
C+109.5*
o_Kjørevei
S-4211, 15.12.16
o_Fortau
Tomt for off. bygning
U maks 1,2
S-2753, 20.11.84
se reg.best.
Felt 2.3

Oslo

S-4831

SØRKEDALSVEIEN 8 . Detaljregulering for gnr. 38 bnr. 90 (ALT.1)

Vedtaksdato: 29.04.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201300553
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201300553

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRKEDALSVEIEN 8
Gnr.38 Bnr.90

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-201300553-1 og datert dato 07.01.2014 og revidert dato 25.09.2014.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, treningssenter, velvære, kultur) / kontor / hotell / bevertning

§ 3 Utnyttelse
Samlet maksimal utnyttelse for hele planområdet, BRA = 22.400 m^2.
Parkering, tekniske- og andre sekundære rom i underetasje, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Totalt boligareal innenfor planområdet skal ikke overstige 10.000 m² BRA.
Totalt forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 4.000 m² BRA. Forretning tillates kun i 1. etasje, 2. etasje og i deler av underetasjen rettet mot Fridtjof Nansens vei. Dersom det etableres forretninger skal kun en av forretningene ha en gulvflate på inntil 1.500 m² BRA. De øvrige forretningene skal ha en gulvflate på inntil 500 m² BRA.

Det skal legges til rette for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sørkedalsveien og Fridtjof Nansens vei.
Bevertning tillates også innpasset på takplan, jf. § 4 og i øverste etasje.

§ 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Med 'maksimal gesims' menes høyeste punkt på bygningskonstruksjonen i sin helhet, inkl. evt. takoppbygg.

Innenfor de øverste 4 m, tillates det kun takoppbygg for bevertning, heis, trapp og tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate, og ha en høyde på inntil 4 meter.

§ 5 Utforming
På- og ombygging av eksisterende bygning skal bidra til å framheve bebyggelsens lamellstruktur. Midtpartiet mellom lamellene skal utformes som transparente glassfasader med gesims minimum 1 meter lavere enn på lamellene.
Innsyn mellom lamellene skal minimeres.
Fasadene på eksisterende og ny bebyggelse skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig slik at nytt tilbygg i 1. etasje mot Fridtjof Nansens vei skal tilpasses basen i nabobygget i Sørkedalsveien 6.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen, slik at takoppbygg som ikke er nødvendig for foreslått bruk og drift av takarealet i størst mulig grad unngås. Eventuelle takoppbygg skal være i material- og utformingsmessig samspill med øvrig bebyggelse.

5.1 Boligdelen
Boliger tillates innpasset i vestre lamell.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nordøst.
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m².
Boliger skal sikres separat inngang fra bakkeplan.
Boliger skal ikke ha fasade mot innvendig glassgård.

For boligene tillates etablert støyskjermende karnapper som kan ligge utenfor byggegrensen og som kan stikke gjennomsnittlig 1,2 meter ut fra hovedfasadeliv.
Balkonger skal utformes og plasseres slik at sol- og lysforhold på underliggende etasje i størst mulig grad hensyntas. Balkongene kan krage gjennomsnittlig 1,8 meter ut fra hovedfasadeliv, og tillates å ligge utenfor byggegrense.

5.2 Krav til felles uteoppholdsareal
Boligene skal ha et minste felles uteoppholdsareal, MFUA, tilsvarende minst 12 % av boligenes samlede BRA.

§ 6 Avkjørsel
Eiendommen skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
All varelevering til planområdet, atkomst til parkeringsanlegg og persontrafikk til boligdelen skal skje fra Fridtjof Nansens vei.
Inn- og utkjøring fra Sørkedalsveien begrenses til buss/taxi og varelevering til restaurant til og fra hovedinngang mot Sørkedalsveien.

§ 7 Parkering
Parkering, inkludert sykkelparkering, skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede.

Bilparkering skal plasseres under terreng og sykkelparkering skal i hovedsak plasseres under terreng.

§ 8 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, sykkelparkeringsplasser på terreng, oppholdsarealer, beplantning og løsning for renovasjon samt eventuelle åpne overvannsløsninger.

Ved innpassing av boliger skal utomhusplanen vise utforming av felles takterrasser, herunder rekkverk/gjerder, møblering, belysning, vegetasjon og eventuelle takoverbygg. Planen skal

dokumentere atkomst til takterrasser fra samtlige boliger og redegjøre for hvordan arealet er tilrettelagt for ulik bruk. Planen skal videre redegjøre for eventuelle støyskjermingstiltak.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 Støy
Alle boliger skal ha minst ett soverom mot gul eller hvit støysone.
Balkonger og takterrasser skal tilfredsstille tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442/ 2012, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy.
Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10 Luft
Luftinntak og avkast skal utformes og plasseres slik at luften ved inntaket er minst mulig forurenset.

§ 11 Overflatevann
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 12 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes Fjern-varmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 29.04.2015 sak 100. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942839/19372109
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 56

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4931	200	3.1.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	38	90	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602108275
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
889859202	SØRKEDALSVEIEN 8 AS		c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	38	90

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	1	793 / 8587	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	2	237 / 8587	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	3	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	4	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	5	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	6	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	7	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	8	58 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	9	59 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	10	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	11	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	12	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	13	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	14	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	15	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	16	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	17	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	18	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	19	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 4931 Tinglyst: 03.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29/12-16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	20	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	21	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	22	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	23	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	24	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	25	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	26	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	27	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	28	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	29	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	30	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	31	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	32	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	33	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	34	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	35	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	36	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	37	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	38	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	39	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	40	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	41	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	42	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	43	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	44	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	45	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	46	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	47	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	48	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	49	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	50	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	51	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	52	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	53	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	54	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	55	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	56	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	57	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	58	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	59	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	60	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	61	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	62	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	63	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	64	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	65	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	66	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	67	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	68	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	69	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	70	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	71	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	72	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	73	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	74	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	75	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	76	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	77	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	78	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	79	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	80	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	81	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	82	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	83	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	84	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	85	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	86	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	87	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	88	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	89	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	90	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	91	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	92	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	93	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	94	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	95	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	96	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	97	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	98	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	99	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	100	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	101	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	102	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	103	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	104	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	105	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	106	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	107	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	108	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	109	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	110	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	111	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	112	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	113	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	114	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	115	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	116	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	117	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	118	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

29.12.2016 12.22

Side 5 av 5

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	38	90		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
889 859 202	SØRKEDALSVEIEN 8 AS		

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 20/12-16

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	Se vedlegg			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (celle 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 11-11-16	[signature]	MATHIS GRIMSTAD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
38	90		1-118	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
21.12.2016	Gudhild Kittelsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremediemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Sørkedalsveien 8, gnr. 38 , bnr. 90, Oslo Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

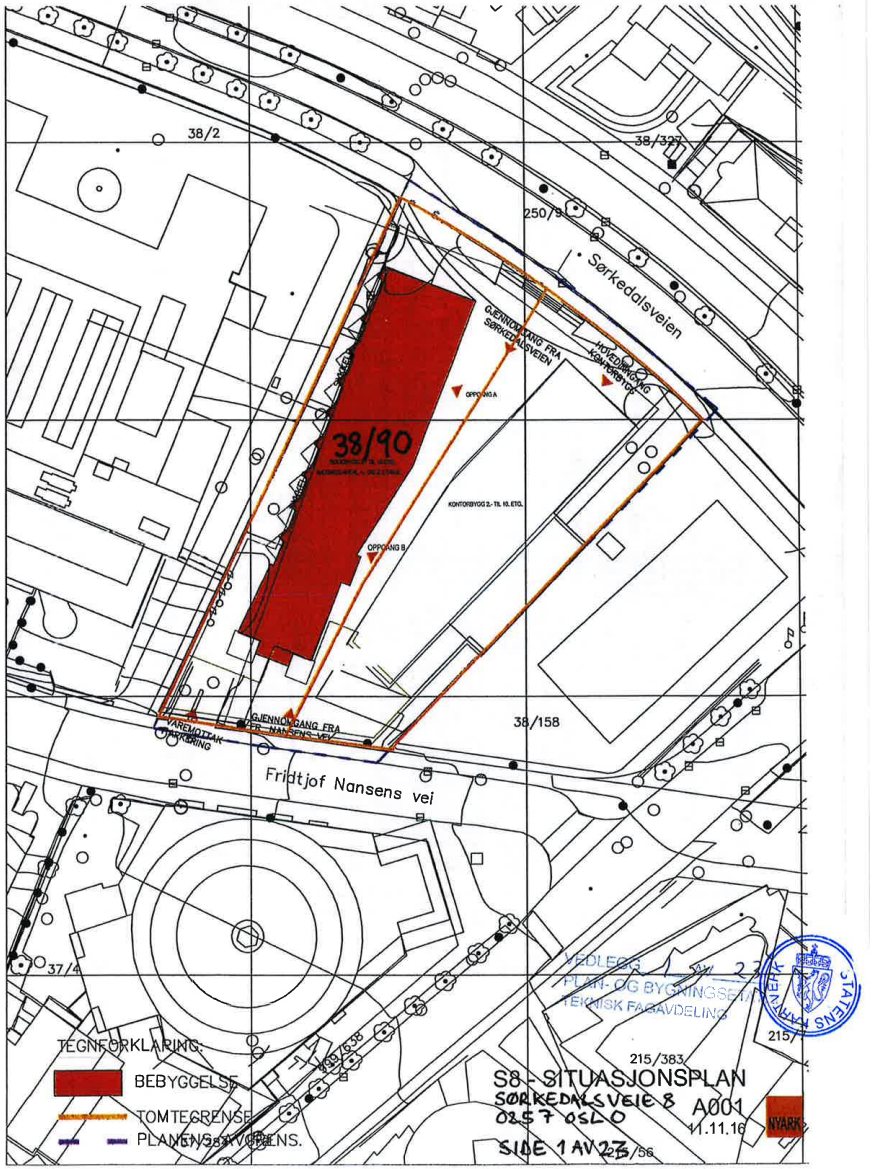
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	793		60	B	44	
2	N	237		61	B	43	
3	B	87		62	B	66	
4	B	92		63	B	69	
5	B	35		64	B	87	
6	B	35		65	B	92	
7	B	35		66	B	35	
8	B	58		67	B	39	
9	B	59		68	B	41	
10	B	52		69	B	94	
11	B	35		70	B	52	
12	B	35		71	B	35	
13	B	105		72	B	35	
14	B	44		73	B	105	
15	B	44		74	B	44	
16	B	43		75	B	44	
17	B	66		76	B	111	
18	B	69		77	B	72	
19	B	87		78	B	94	
20	B	92		79	B	128	
21	B	35		80	B	81	
22	B	39		81	B	94	
23	B	41		82	B	52	
24	B	94		83	B	35	
25	B	52		84	B	35	
26	B	35		85	B	105	
27	B	35		86	B	44	
28	B	105		87	B	44	
29	B	44		88	B	111	
30	B	44		89	B	72	
31	B	43		90	B	94	
32	B	66		91	B	128	
33	B	69		92	B	81	
34	B	87		93	B	94	
35	B	92		94	B	52	
36	B	35		95	B	35	
37	B	39		96	B	35	
38	B	41		97	B	105	
39	B	94		98	B	44	
40	B	52		99	B	44	
41	B	35		100	B	111	
42	B	35		101	B	72	
43	B	105		102	B	94	
44	B	44		103	B	128	
45	B	44		104	B	81	
46	B	43		105	B	94	
47	B	66		106	B	52	
48	B	69		107	B	35	
49	B	87		108	B	35	
50	B	92		109	B	105	
51	B	35		110	B	44	
52	B	39		111	B	44	
53	B	41		112	B	111	
54	B	94		113	B	72	
55	B	52		114	B	94	
56	B	35		115	B	128	
57	B	35		116	B	81	
58	B	105		117	B	94	
59	B	44		118	B	52	
SUM BRØK		4 345		SUM BRØK		4 242	

SUM BRØK (TELLERE) 8 587 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Signaturer

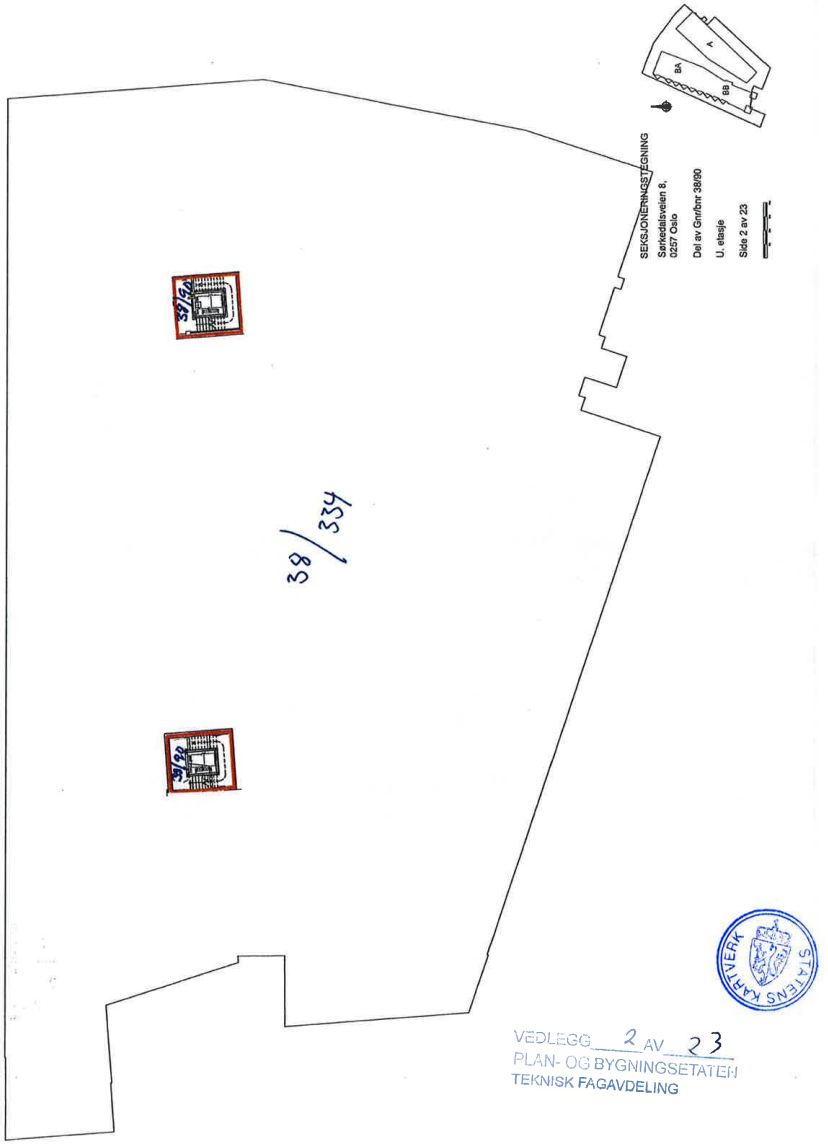
Dato: 11/11-16 Hjemmelshaver

STATENS KARTVERK

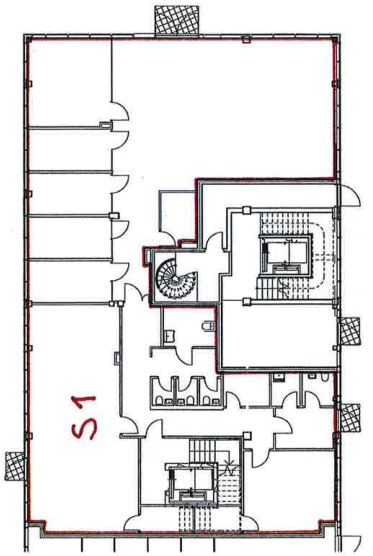


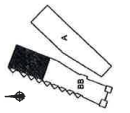
VEDLEGG 1 SAK 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK



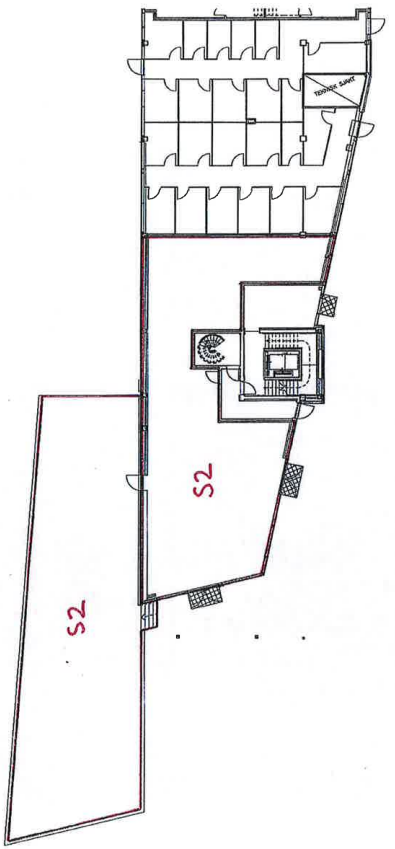
STATENS KARTVERK
VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

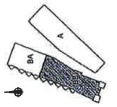




SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
1. etasje, oppgang A
Side 3 av 23

STATENS KARTVERK
VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



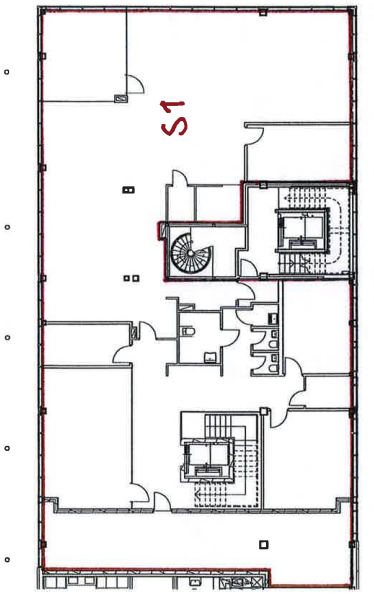


SEKSJONERINGSTEGNING
Serkedalsveien 8,
0257 Oslo
Grnr/bnr 39/90
1. etasje, oppgang B
Side 4 av 23

STATENS KARTVERK

4 23

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

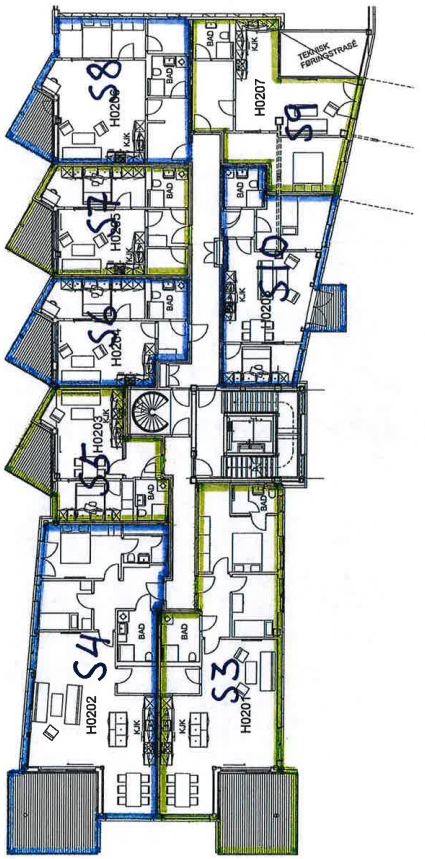




SEKSJONERINGSTEGNING
Serkedalsveien 8,
0257 Oslo
Grnr/bnr 39/90
2. etasje, oppgang A
Side 5 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

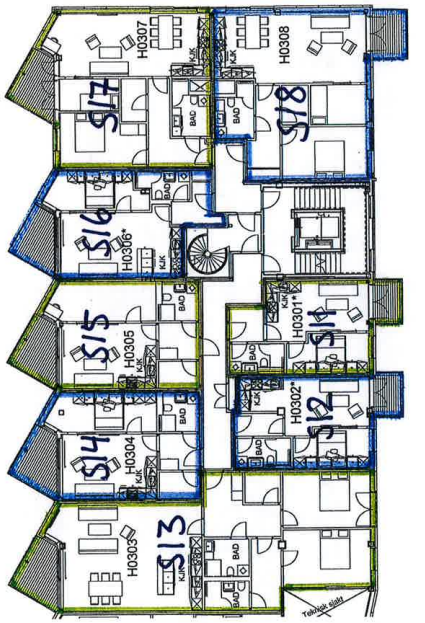


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/60
2. etasje, oppgang B
Skla 6 av 23

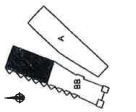


STATENS KARTVERK

VEDLEGG 6 - 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

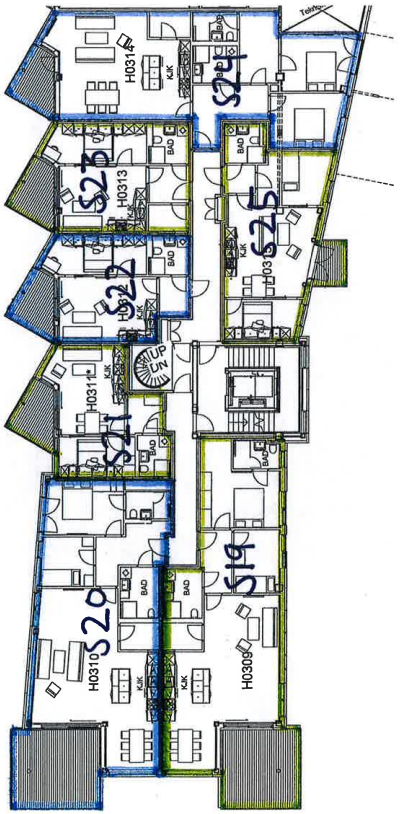


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/60
3. etasje, oppgang A
Skla 7 av 23



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 7 - 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

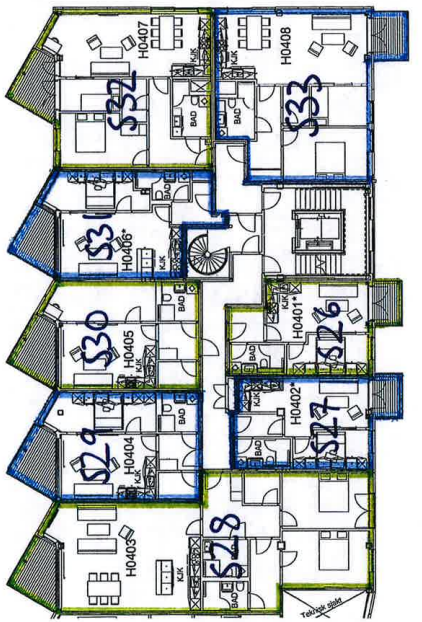


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
3. etasje, oppgang B
Side 8 av 23

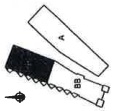


STATENS KARTVERK

VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

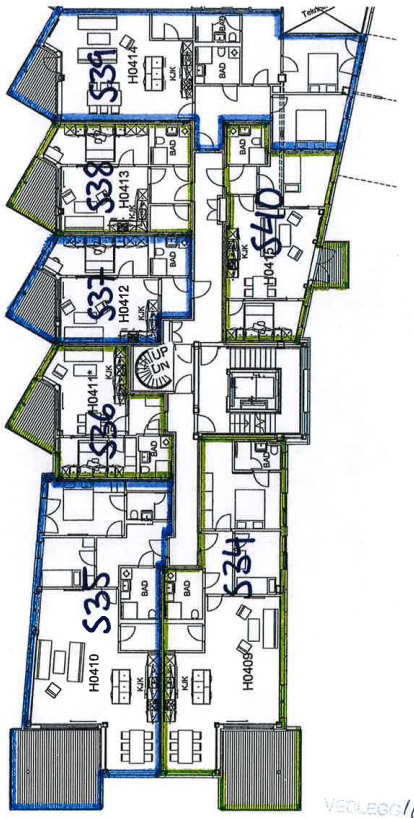


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
4. etasje, oppgang A
Side 9 av 23



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/60
4. etasje, oppgang B
Side 10 av 23



VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

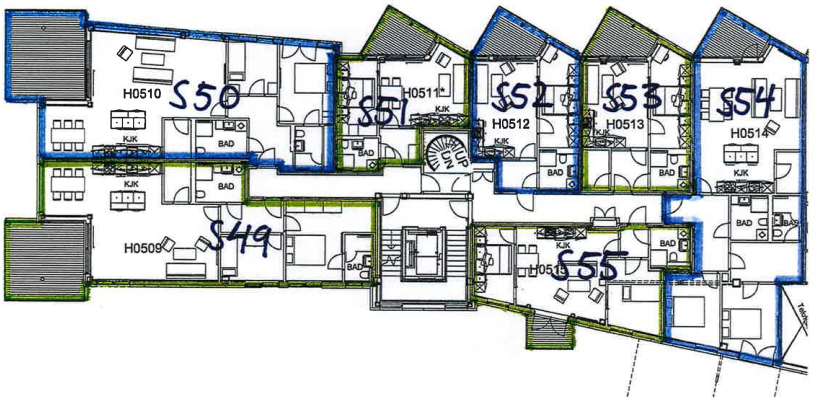




SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/60
5. etasje, oppgang A
Side 11 av 23



VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



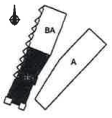
SEKSJONERINGSTEGNING

Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo

Gnr/bnr 38/90

5. etasje, oppgang B

Side 12 av 23



STATENS KARTVERK

12 - 23

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



SEKSJONERINGSTEGNING

Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo

Gnr/bnr 38/90

6. etasje, oppgang A

Side 13 av 23



STATENS KARTVERK

13 - 23

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

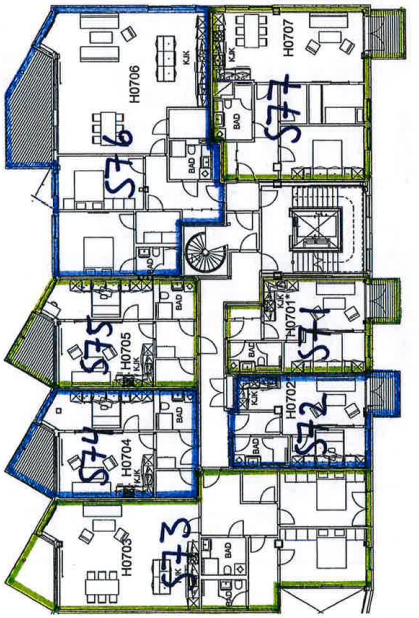


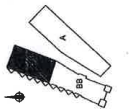


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørfeddalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
6. etasje, oppgang B
Side 14 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

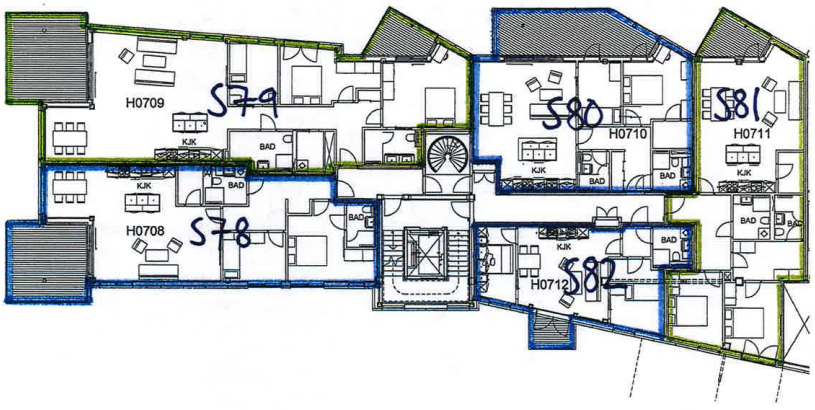




SEKSJONERINGSTEGNING
Sørfeddalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
7. etasje, oppgang A
Side 15 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

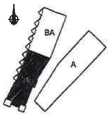
SEKSJONERINGSTEGNING

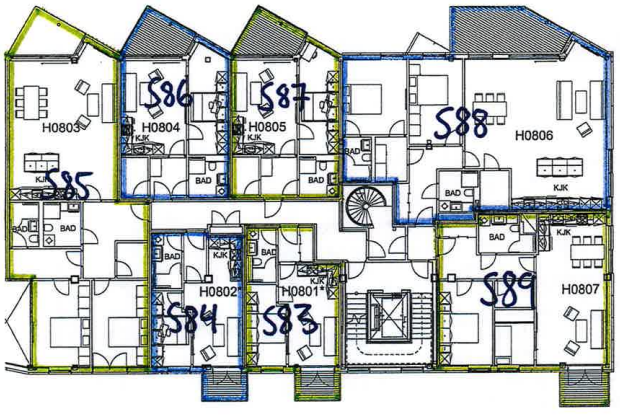
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo

Gnr/bnr 38/90

7. etasje, oppgang B

Side 16 av 23





VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

SEKSJONERINGSTEGNING

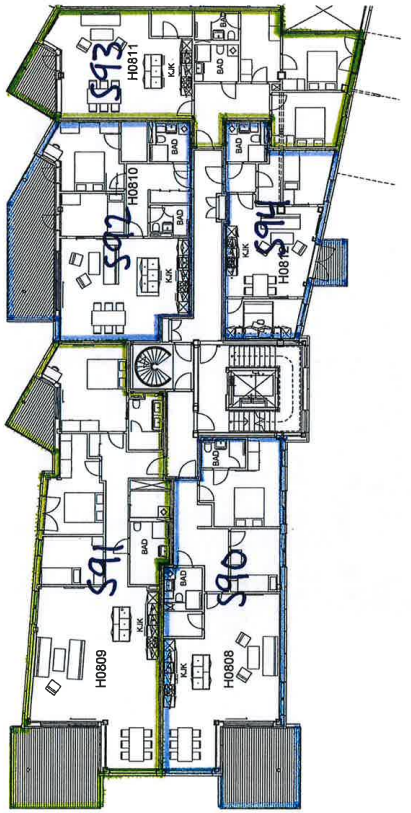
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo

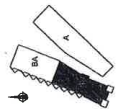
Gnr/bnr 38/90

8. etasje, oppgang A

Side 17 av 23



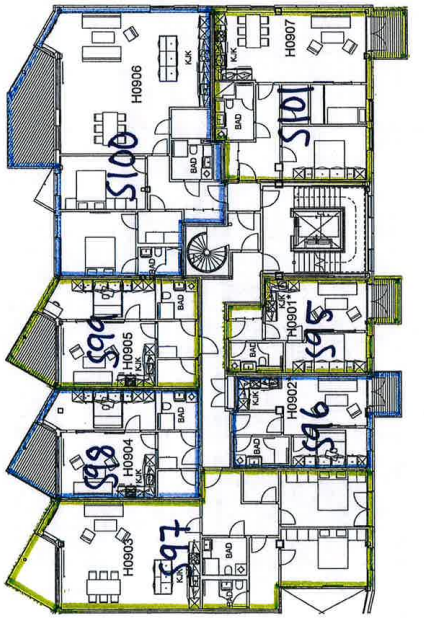




SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
8. etasje, oppgang B
Side 18 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

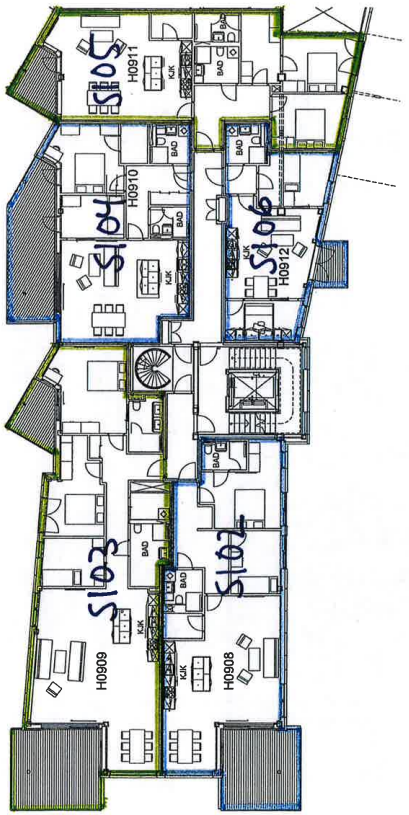


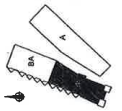


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
9. etasje, oppgang A
Side 19 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 19 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

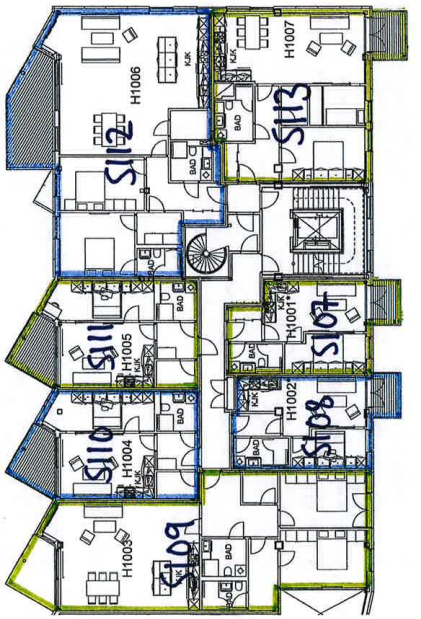


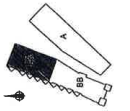


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/80
9. etasje, oppgang B
Side 20 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 20 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

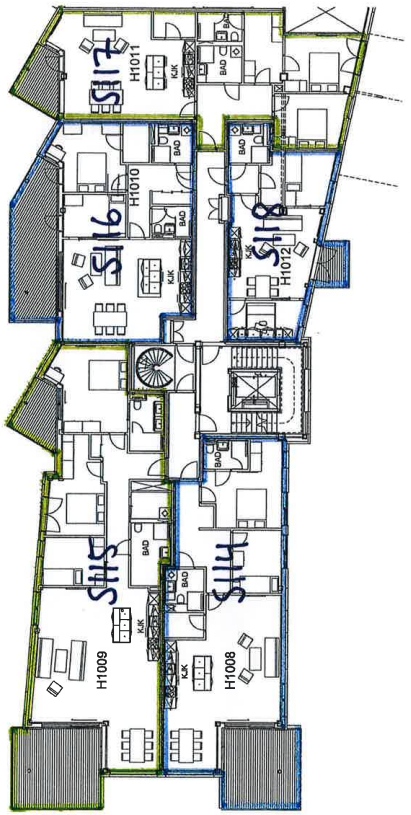


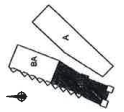


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/80
10. etasje, oppgang A
Side 21 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

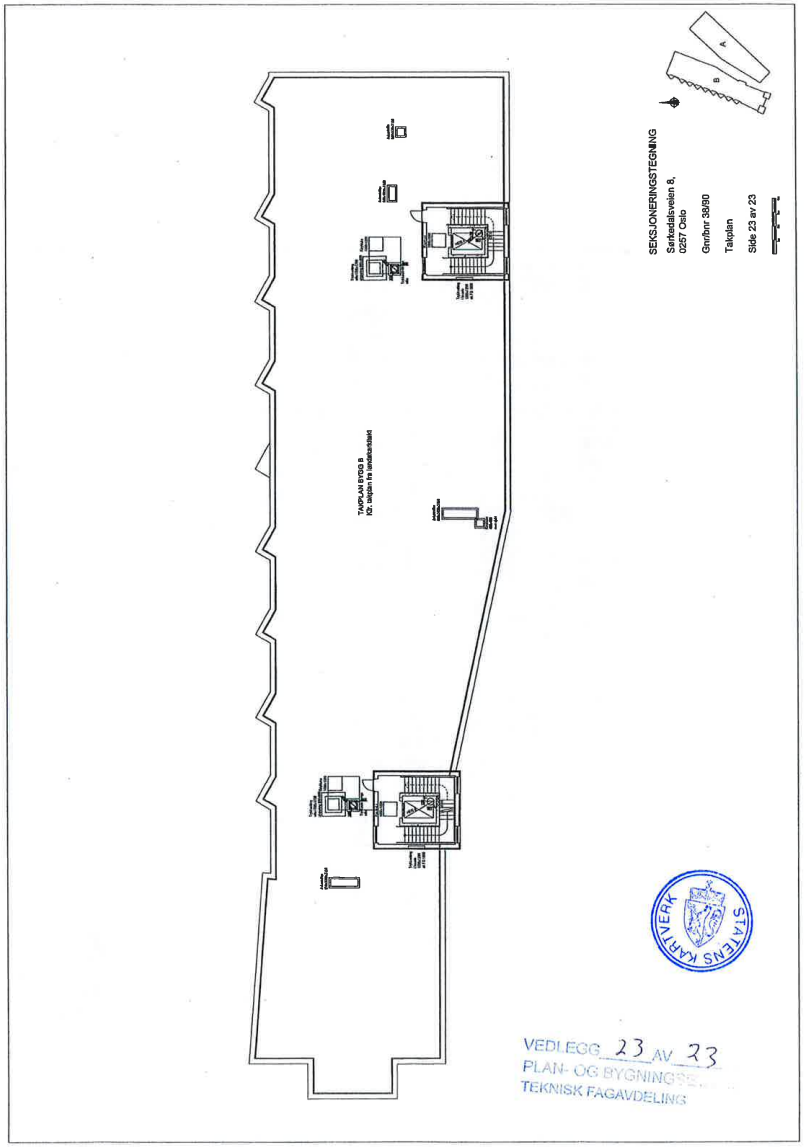




SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
10. etasje, oppgang B
Side 22 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSET...
TEKNISK FAGAVDELING



SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
Takplan
Side 23 av 23

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 23 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942834/19372084
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 50

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1166203	200	15.12.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	38	90	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

RETT KOPI BEKREFTES
Rolf Nyhus
Advokatfullmektig

ERKLÆRING

Som hjemmelshaver til gnr. 38, bnr. 90 i Oslo (**"Bnr. 90"**) og gnr. 38, bnr. 333 i Oslo (**"Bnr. 333"** og sammen med Bnr. 90 benevnt **"Eiendommene"**) i Oslo erklærer undertegnede, Sørkedalsveien 8 AS, org. nr. 889 859 202, med dette at Eiendommene skal ha følgende rettigheter og forpliktelser overfor hverandre:

1. Utomhusarealet mellom og rundt byggene på Eiendommene som vist på tegning inntatt som Vedlegg 1 (**"Fellesområdet"**) skal være til felles tidsubegrenset og vederlagsfri bruk for Eiendommene, herunder slik at (i) Bnr. 90 har tidsubegrenset og vederlagsfri rett til ferdsel og opphold på Bnr. 333 og (ii) Bnr. 333 har tidsubegrenset og vederlagsfri rett til ferdsel og opphold på Bnr. 90, (iii) Bnr. 90 har tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å midlertidig plassere lift for vindusvask på Bnr. 333, og (iv) Bnr. 333 har tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å midlertidig plassere lift for vindusvask på Bnr. 90 mv.

2. Drift og vedlikehold av Fellesområdet skal besørges av eier av Bnr. 333. Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesområdet, herunder varmekabler og belysning, skal fordeles mellom Bnr. 90 og Bnr. 333 med en halvpart på hver. Nødvendig utskiftning av tekniske installasjoner, f.eks. ved skade eller når fortsatt vedlikehold ikke lenger er økonomisk regningssvarende, skal regnes som vedlikehold.

3. Fellesområdet skal holdes ryddig og ha et alminnelig godt vedlikeholdsnivå, slik at Fellesområdet til enhver tid fremstår som velholdt og respektabelt.

4. Bnr. 90 har tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å ha og bruke søppelcontainere på Bnr. 333 som vist på tegning inntatt som Vedlegg 1, herunder adkomst til nevnte søppelcontainere. Enhver kostnad forbundet med etablering, drift vedlikehold og utskiftning av søppelcontainerne på Bnr. 333 er Bnr. 90s ansvar.

5. Denne erklæringen gjelder den som til enhver tid er eier av Bnr. 90 og Bnr. 333, og tinglyses på begge Eiendommene.

oo0oo

Doknr: 1166203 Tinglyst: 15.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 12. desember 2016

Hjemmelshaver til gnr. 38 bnr. 90 i Oslo kommune, Sørkedalsveien 8 AS

Arild Rygg

Arne Blystad

Hjemmelshaver til gnr. 38 bnr. 333 i Oslo kommune, Sørkedalsveien 8 AS

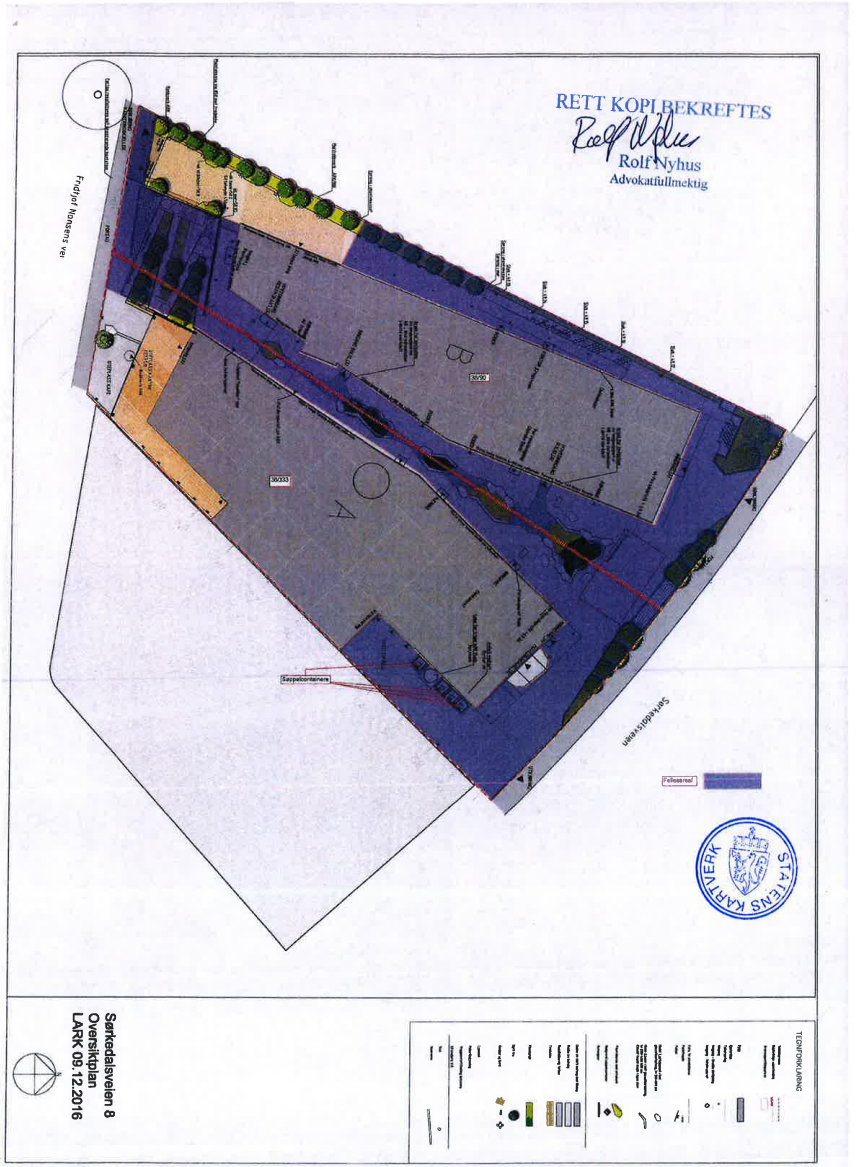
Arild Rygg

Arne Blystad

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

10305229/1



Samtykker i tinglysingen
Røisland & Co Prosjektsalg AS
Org.nr. 994 194 410
Oslo, den 14.12.16

Anna Karine Svendsen
Eiendomsmegler
Ifig. fullmakt

RETT KOPI BEKREFTES
Rolf Nyhus
Advokatfullmektig

STATENS KARTVERK

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942835/19372089
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 51

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1194036	200	22.12.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	38	90	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev:
retkvirent ikke oppgitt
957 423 248
org.nr./dokument:

ERKLÆRING OM BRUKSORDNING FOR PARKERINGSPLASSER

1. Detaljreguleringen vedtatt 29. april 2015 for Sørkedalsveien 8 i Oslo hviler på forutsetninger om en vesentlig redusert parkeringsdekning i forhold til tidligere situasjon, samt at alle de eksisterende parkeringsplassene i parkeringskjelleren på Sørkedalsveien 8 ("**Parkeringskjelleren**") skal benyttes. I saksfremstillingens side 48 i reguleringssaken bemerket Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune følgende:

   "Eksisterende parkeringskjeller i bebyggelsen er velfungerende, og vi mener derfor det er fornuftig at alle de eksisterende plassene benyttes."

2. I forbindelse med salg av boliger i Sørkedalsveien 8 ble disposisjonsretten til totalt 74 parkeringsplasser tilbudt kjøperne av boligene. Rammesøknaden la opp til at parkeringsplasser som eventuelt ikke ble solgt, leies ut til andre i tråd med Plan- og bygningsetatens forutsetning om at alle de eksisterende plassene i Parkeringskjelleren benyttes.

3. Parkeringskjelleren utgjøres av anleggseiendommen gnr. 38 bnr. 334 i Oslo kommune ("**Anleggseiendommen**"). Anleggseiendommen er opprettet som et tingsrettslig sameie ("**Garasjesameiet**") med fastsatte vedtekter, og med formål å eie og forvalte Anleggseiendommen til beste for sameierne. Per tidspunktet for opprettelsen av Anleggseiendommen og Garasjesameiet, består sameierne i Anleggseiendommen av (i) eierseksjonseiere i eiendommen gnr. 38 bnr. 90 i Oslo ("**RIFT-COLOSSEUM**") og (ii) Sørkedalsveien 8 Næring AS, org. nr. 913 591 275. Ifølge erklæring tinglyst på Anleggseiendommen 1. november 2016 (dokumentnr. 1004076) har videre RIFT-COLOSSEUM kommune bruksrett til 74 parkeringsplasser / plasser til biloppstilling i Anleggseiendommen. Garasjesameiet skal oppfylle denne bruksretten ved å legge til grunn bruksordningen i punktene 4-6 nedenfor.

4. RIFT-COLOSSEUM består av seksjonerte boliger (leiligheter) og næringsseksjoner. Ved videresalg av leiligheter i RIFT-COLOSSEUM hvor det er tilknyttet parkeringsrett i Anleggseiendommen, skal selgeren av den enkelte leilighet la parkeringsplassen(e) følge salget. Eiere av leiligheter i RIFT-COLOSSEUM kan kun overdra ideelle andeler (med tilhørende bruksrett) i Anleggseiendommen til andre som eier eller kjøper leilighet i RIFT-COLOSSEUM eller øvrige sameiere i Anleggseiendommen. Dersom en sameier/seksjonseier selger sin leilighet i RIFT-COLOSSEUM og ikke samtidig overdrar sin(e) rettigheter i Anleggseiendommen/ Garasjesameiet, kan styret kreve at rettighetene til parkeringsplassen(e) selges til markedsmessige betingelser til en annen som oppfyller vilkårene for å være eier.

5. Eiere av leilighet i RIFT-COLOSSEUM skal ved utleie av parkeringsplass la andre bolig-seksjonseiere i sameiet RIFT-COLOSSEUM få fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår dersom parkeringsplassen ikke leies ut sammen med leilighet.

6. Som sameier i Garasjesameiet, og derigjennom eier av ideell andel av Anleggseiendommen med tilhørende bruksrett til parkeringsplasser i Parkeringskjelleren, kan Sørkedalsveien 8 Næring AS, org. nr. 913 591 275, eller dennes rettsetterfølger, leie ut sine parkeringsplasser til andre. Sameiere/seksjonseiere i RIFT-COLOSSEUM har fortrinnsrett til leie av slike ledige parkeringsplasser til markedsmessige betingelser. Fortrinnsretten er likevel begrenset og gjelder ikke når sameierne/seksjonseiere i RIFT-COLOSSEUM samlet (gjennom eierskap til ideelle andeler med tilhørende bruksrett og leie) disponerer 74 plasser til biloppstilling.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

Doknr: 1194036 Tinglyst: 22.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

7. Denne erklæringen gjelder den som til enhver tid er eier av RIFT-COLOSSEUM, Anleggseiendommen og gnr. 38, bnr. 333 i Oslo, og tinglyses på disse tre eiendommene.

oo0oo

Oslo, 21 desember 2016

Hjemmelshaver til gnr. 38 bnr. 90 i Oslo kommune (RIFT-COLOSSEUM), Sørkedalsveien 8 AS, org. nr. 889 859 202

Arild Rygg Arne Blystad

Hjemmelshaver til 45/91 av gnr. 38 bnr. 334 i Oslo kommune (Anleggseiendommen), Sørkedalsveien 8 AS, org. nr. 889 859 202

Arild Rygg Arne Blystad

Hjemmelshaver til gnr. 38 bnr. 333 i Oslo kommune, Sørkedalsveien 8 Næring AS, org. nr. 913 591 275

Arild Rygg Arne Blystad

Hjemmelshaver til 46/91 av gnr. 38 bnr. 334 i Oslo kommune (Anleggseiendommen), Sørkedalsveien 8 Næring AS, org. nr. 913 591 275

Arild Rygg Arne Blystad

Samtykker i tinglysingen
Røisland & Co Prosjektsalg AS
Org.nr. 994 194 410
Oslo, den 21.12.16

Anna Karine Svendsen
Eiendomsmegler
ifg. fullmakt

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942833/19372079
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 57

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1004076	200	1.11.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	38	90	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

889 859 202

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1004076 Tinglyst: 01.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 201514499-4

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 38/90, 333, 334

1. ATKOMST
   Gnr. 38 bnr. 334 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Fridtjof Nansens vei over gnr. 38 bnr. 90 i samsvar med godkjent avkjørselsplan i byggesak 201507853.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 38 bnr. 90 skal ha bruksrett til 74 plasser til biloppstilling på gnr. 38 bnr. 334.
   Gnr. 38 bnr. 333 skal ha bruksrett til 17 plasser til biloppstilling på gnr. 38 bnr. 334.

3. FELLESAREAL:
   Gnr. 38 bnr. 334 skal være til felles bruk for gnr. 38 bnr. 90 og gnr. 38 bnr. 333.

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 38 bnr. 90 skal ha bruksrett til 155 plasser til sykkelparkering på gnr. 38 bnr. 334.
   Gnr. 38 bnr. 333 skal ha bruksrett til 45 plasser for sykkelparkering på gnr. 38 bnr. 334.

5. BODER:
   Gnr. 38 bnr. 90 skal ha bruksrett til 96 boder på gnr. 38 bnr. 334.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 38 bnr. 90, gnr. 38 bnr. 333 og gnr. 38 bnr. 334 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/anlegg.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 38 bnr. 90, gnr. 38 bnr. 333 og gnr. 38 bnr. 334 (ledningseiere) har liggende/anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Fridtjof Nansens vei og frem til eiendommene.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
38	**90, 333, 334**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 38/90,333,334:

Aslaug Ryan

Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
OSLO	09.05.16	Sørkedalsveien 8 AS	889 859 202

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 21.10.2016

ARNE BLYSTAD

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942830/19372064
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 61

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12852	105	5.9.1968	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

12852/62

5 SEP. 1968

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 24/5-67 med fravikelseskjennelse av 16/3-68 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 1. Gnr. 38, bnr. 158.		
72,8 m² grunn a kr.750,-	kr. 54.600,-	
+ Refusjon	" 66.404,93	0,-
Restrefusjon	kr. 11.804,93	
Tnr. 2. Gnr. 38, bnr. 90.		
72,2 m² grunn a kr.400,-	kr. 28.880,-	
4 % renter 1/5-65 - 20/4-68	" 3.430,30	kr. 32.310,30
Tnr. 3. Gnr. 38, bnr. 2.		
722 m² grunn a kr.400,-	kr.288.800,-	
+ Refusjon	" 173,473,59	
	kr.115.326,41	
4 % rente 1/5-65 - 1/5-68	" 13.839,17	kr.129.165,58
Tnr. 4. Gnr. 37, bnr. 23.		
177,5 m² grunn a kr.400,-	kr. 71.000,-	
4 % rente 1/5-65 - 1/5-68	" 8.520,-	kr. 79.520,-
Tnr. 5. Gnr. 37, bnr. 73.		
350,5 m² grunn a kr.60,-	kr. 21.030,-	
Erstatning for ulempe v/nedl. av 2 tennisbaner	" 45.000,-	
Erstatning for skjermvegetasjon	" 1.500,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 2.500,-	
	kr. 70.030,-	
+ Refusjon	" 2.735,24	kr. 67.294,76
Tnr. 6. Gnr. 37, bnr. 85.		
10,0 m² grunn a kr.0,- (600,-)		
95,1 " " " " 60,-	kr. 5.706,-	
105,1 m²		
Erstatning for hekk og beplantning	1.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 3.000,-	
	kr. 9.706,-	
+ Refusjon	" 1.338,47	kr. 8.367,53
Tnr. 7. Gnr. 37, bnr. 70.		
3,0 m² grunn a kr.0,- (180,-)		
124,9 " " " " 60,-	kr. 7.494,-	
127,9 m²		
Erstatning for beplanting	" 1.500,-	
Erstatning for ulempe ved omlagt innkj. (alt.I)	" 3.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	" 4.000,-	
	kr. 15.994,-	
+ Refusjon	" 1.610,-	kr. 14.384,-

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

			Erstatning:
Tnr. 8. Gnr. 37, bnr. 80.			
209,6 m² grunn a kr.60,-	kr.	12.576,-	
Erstatning for beplantning	"	4.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	9.000,-	
	kr.	25.576,-	
+ Refusjon	"	2.019,95	kr. 23.556,05
Tnr. 9. Gnr. 37, bnr.81.			
147,3 m² grunn a kr.60,-	kr.	8.838,-	
Erstatning for beplantning	"	1.500,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	4.000,-	
Erstatning for grunn til ny innkjørsel	"	1.500,-	
Erstatning for ombygging av garasje		4.500,-	
	kr.	20.338,-	
+ Refusjon	"	1.643,47	kr. 18.694,53
Tnr. 10. Gnr. 37, bnr. 79.			
96,7 m² grunn a kr.60,-	kr.	5.802,-	
Erstatning for beplantning	"	500,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	8.000,-	kr. 14.302,-
Tnr. 11. Gnr. 37, bnr.94.			
64,0 m² grunn a kr.0,- (3.840,-)			
226,7 " " " "60,-	kr.	13.602,-	
290,7 m²			
Erstatning for beplantning	"	2.000,-	
Erstatning for veiens nærhet	"	4.000,-	
Erstatning for grunn til ny innkjørsel	"	3.500,-	
Erstatning for ombygging av garasje		4.500,-	kr. 27.602,-

De tilkjente erstatninger er betalt, og kommunen innestår for riktig utbetaling.

Oslo, den 30. august 1968.
Ekspropriasjonskontoret

Øivind Brække
ekspropriasjonssjef

I. Høgåsen

Avskrift...

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1967 den 23. januar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.
Sivilingeniør Kaare Gilboe - varamann for murmester Olaf Müller Ellefsen.
Murmester Erik B. Hansen.
Arkitekt Axel Kollerud.
Inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte på Byarkitektens kontor, Slemdalsveien 37, foretokes:

Sak nr. 2/1965: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. grunn for Fridtjof Nansens vei fra Essendropsgate til Sørkedalsveien.

Saksøkeren, Oslo kommune, møtte v/h.r.advokat Harald Rømcke og ingeniørene Vartdal (byplankontoret) og Eide (veivesenet).

De saksøkte påroptes og møtte således:

1. Eier: Oslo kinematografer.
   Fester: A/S Forretningsbygg v/h.r.advokat Harald Ramm og direktør Chr. Hansen.
2. Majorstuens Bilcentral A/S v/h.r.advokat Einar Haugestad.
3. Aas & Wahl Boktrykkeri A/S v/advokat Alf Sevaldson.
4. Vel Vask A/S v/h.r.advokat Jan Daniel Steen.
5. Joh. Frøshaug v/h.r.advokat Erling M. Torkildsen.
6. Frk. Emmy Henriksen og Einar Rasch Henriksen v/h.r.advokat Jan Dahl.
7. "Hjelpeforening for danske i Norge" ~~v/h.r.advokat Kaare Borch~~, konsul Kaj Grum og Karl Kjær.
8. Erling H. Haug v/h.r.advokat Erling M. Torkildsen og personlig.
9. A/S Realinvestering v/advokat Stein Halle.
10. Fru Alice Jelstrup, Hanna Elisabeth Hiorth Jelstrup, Gunnar Jelstrup og fru Gudrun Jelstrup Peersen v/sistnevntes mann, herr Jens Peersen og h.r.advokat Torkildsen.
11. A/S Realinvestering v/advokat Stein Halle.

Det fremkom ingen innvending mot skjønnskommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Rømcke fremstillet saken. Han fremla:

Supplerende ekspropriasjonskart (fasadekart) - dok. 18.
Skriv av 18.1. 1967 fra Oppmålingsvesenet - " 19.
Skriv av 2o.1. 1967 fra Byplansjefen - " 2o.
Festekontrakt av 2o.2. 1957 med A/S Forretningsbygg - t.nr. 1 - dok. 21.
Skriv av 17.8. 1964 fra Oslo Kinematografer til A/S Forretningsbygg - dok. 22.
Oppgave over tinglyste tomtesalg - dok. 23.

Han ba forretningen fremmet.

H.r.advokat Ramm hadde ordet vedr. t.nr. 1, h.r.advokat Haugestad vedr. t.nr. 2, h.r.advokat Steen vedr. t.nr. 4, h.r.advokat Torkildsen vedr. t.nr. 5, 8 og lo. Han foreviste: Takst av 6.9. 1966 fra mormester Olaf Müller Ellefsen. Advokat Sevaldson hadde ordet vedr. t.nr. 3, konsul Grum vedr.t.nr. 7, h.r.advokat Jan Dahl vedr. t.nr. 6 og advokat Halle vedr.t.nr. 9 og 11.

Skjønnskommisjonen og partene foretok i fellesskap befaring av ekspropriasjonsområdene. Partene foretok påvisninger og fremkom med bemerkninger.

Etter endt befaring ble de videre forhandlinger utsatt til torsdag 26. januar kl. 8.3o i Rådhuset, Formannskapssalen.

År 1967 den 26. januar holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Oslo Rådhus, Formannskapssalen.

I sak nr. 2/1965, Fridtjof Nansens vei, ble hovedforhandlingen fortsatt.

For saksøkeren, Oslo kommune møtte h.r.advokat Rømcke og ingeniørene Vartdal og Eide.

Følgende saksøkte møtte eller var representert:
Nr. 1 v/h.r.advokat Harald Ramm og direktør Chr. Hansen.
" 2 v/ - " - Einar Haugestad.
" 4 v/h.r.advokat Jan Steen.
" 5, 8 og lo v/h.r.advokat Torkildsen og Haug personlig (nr. 8)

STATENS KARTVERK

Nr. 6 v/h.r.advokat Jan Dahl.
" 7 v/ - " - Kaare Borch og Karl Kjær.
" 9 og 11 - møtte ikke. Advokat Halle hadde meddelt at han var blitt forhindret fra å møte. Hans prosesskrift av
Dok. 24. 24.1. 1967 ble fremlagt.

H.r.advokat Rømcke gjennomgikk saken. Han fremla:

" 25. Skriv av 25.1. 1967 fra Byplankontoret til kommuneadvokaten.
" 26 Skriv av 24.1. 1967 fra Oppmålingsvesenet.

Vedr. t.nr. 1 hadde h.r.advokat Ramm ordet, vedr. t.nr. 2 h.r.advokat Haugestad. Han fremla utskrift av
" 27 pristakst av 19.2. 1965 over gnr. 38, bnr. 9o, videre foreviste han et sett arkitekttegninger.

Vedr. t.nr. 3 ba Rømcke tilført som forutsetning at den eksisterende kjeller, som etter reguleringen inngår i gateområde, blir liggende urørt.

Vedr. t.nr. 4 ba han takst avgitt over ledigbleven veigrunn, 1o7.4 m2, jfr. dok. 26, med henblikk på mulig senere minnelig ordning.

H.r.advokat Steen hadde ordet vedr. t.nr. 4, h.r.advokat Torkildsen vedr. t.nr. 5.

Vedr. t.nr. 6 ba Rømcke tilført at topp av skråning forutsettes ikke å komme bygningen nærmere enn 3 meter.

H.r.advokat Dahl hadde ordet vedr.t.nr. 6.
" 28. Han fremla: Skriv av 16.1. 1967 fra Norsk Gjerde- og Metalldukfabrikk A/S.

Vedr. t.nr. 7 ba Rømcke alternativt skjønn avgitt for ordning av innkjørsel således:
Alt. 1. Innkjørsel fra Fridtjof Nansens vei omlegges.
Alt. 2. Innkjørsel legges fra den private stikkvei som nå går mellom denne eiendom og takstnr. 6.

Alternativ 2 forutsetter en avtale med eieren av t.nr. 6, eventuelt en ekspropriasjon.

H.r.advokat Borch hadde ordet vedr. t.nr. 7, h.r.advokat Erling Torkildsen vedr. t.nr. 8 og lo.

Vedr. t.nr. 9 og 11 fremla Rømcke forslag
" 29 til ny felles innkjørsel fra Thaulows vei. Det bes fastsatt erstatning for nødvendige endringer av garasjebygningen.

STATENS KARTVERK

Da partene ikke hadde mere å anføre, ble saken opptatt til skjønn.

Rådslagningsmøte ble berammet til torsdag 2. februar 1967 kl. 13 på formannens kontor.

År 1967 den 24. mai holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27.

I sak nr. 2/1965: Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. grunn for Fridtjof Nansens vei fra Essendropsgate til Sørkedalsveien ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning i flere møter avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Angående regulering av Fridtjof Nansens vei på strekningen fra Essendropsgate i øst til Sørkedalsveien i vest foreligger flere stadfestede reguleringsplaner :

1) Regulerings- og bebyggelsesplan for tomteareal mellom Sørkedalsveien og Fr. Nansens vei, gnr. 38, bnr. 159 m.fl. (S 408), stadfestet 24.9. 1951.
2) Regulering av Fridtjof Nansens vei - Sørkedalsveien og nærliggende område (S 467) stadfestet 26.2. 1953.
3) Reguleringsplan for del av Middelthunsgate og Fridtjof Nansens vei med tilslutninger og kryss m.m. (S 1181), stadfestet 16.1. 1965. Denne siste regulering er opplyst å være endret ved instruksvedtak av 24.6. 1965.

Ved den sist-nevnte regulering ble Fridtjof Nansens vei fra Middelthunsgate i øst til Sørkedalsveien i vest gitt en regulert bredde av 19 meter. På veiens østlige del er den regulerte bredde 15 meter.

Ifølge opplysning fra byplansjefen (sakens dok. 10, kommuneadvokatens prosesskrift av 10.3. 1966) er det et veistykke ca. 65 meter langt, nemlig veien langs Colosseum og frem til Essendropsgate, som ikke omfattes av disse stadfestede reguleringer. Her har imidlertid byplanrådet vedtatt regulering, senest i møte 29.1. 1963, sak 26/63.

I saken foreligger imidlertid også en opplysning i fremlagt skriv av 20.1. 1967 fra byplankontoret (sakens

dok. 2o) om at eiendommen gnr. 38, bnr. 158, t.nr. 1 i denne sak, omfattes av planen som ble stadfestet 26.2. 1953. Dette t.nr. 1 ligger med sin fasadelinje i denne sak innenfor det nevnte område av veien på 65 meter.

Oslo kommune v/kommuneadvokaten uttok 8.2. 1965 begjæring om ekspropriasjonsskjønn for gjennomføring av planen i regulert bredde på strekningen fra Essendropsgate til Sørkedalsveien.

Som saksøkte ble innstevnet ialt 11 grunneiere.

I skjønnsbegjæringen ble det henvist til den reguleringsplan som var stadfestet 26.2. 1953, og en kopi av denne reguleringsplan ble fremlagt som bilag 1 til stevningen. Det ekspropriasjonskart som også medfulgte begjæringen, var imidlertid utarbeidet på grunnlag også av den under 16.1. 1965 stadfestede regulering, hvilket kommuneadvokaten ikke var blitt gjort oppmerksom på forut for innsendelsen av skjønnsbegjæringen.

Selvom spørsmålet om der foreligger stadfestet regulering for hele veistrekningen, fortsatt kan være noe uklart, så er forholdet at de saksøkte grunneiere ved sine prosessfullmektiger ingen innvending har reist på dette grunnlag mot at skjønnet fremmes. Kommuneadvokaten har forøvrig heller ikke fremsatt begjæring om ansigelse av fravikingskjennelse i denne omgang.

Ekspropriasjonsområdet faller i 3 klart adskilte deler, og forholdene mellom disse deler innbyrdes frembyr så store forskjelligheter at takseringen etter skjønnskommisjonens oppfatning må vurderes særskilt for hvert enkelt av områdene.

Det første område omfatter veiens østlige del fra Essendropsgate til Middelthunsgates forlengelse, hvilket nærmest vil si Frognerelvens (Sognsvannsbekkens) tidligere løp. Dette område er et klart industri- og forretningsstrøk. Her ligger på nordsiden

t.nr. 1, gnr. 38, bnr. 158, eier Oslo Kinematografer, fester A/S Forretningsbygg med det såkalte Philipsbygg.

T.nr. 2, gnr. 38, bnr. 9o, Sørkedalsveien 8, Majorstuens Bil-

STATENS KARTVERK

central A/S og
t.nr. 3, gnr. 38, bnr. 2, Sørkedalsveien 1o, Aas & Wahls Boktrykkeri A/S.
På sydsiden ligger : I øst Colosseum og i vest:
t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23, Fridtjof Nansens vei 12, eier Vel-Vask A/S.

Grunnverdiene på dette område må etter skjønnskommisjonens oppfatning vurderes under hensyntagen til at det her er under utvikling et moderne industri- og forretningssenter i nærhet av de sentrale deler av Majorstuen. Hensyn må også tas til at det på to av eiendommene - t.nr. 1 og t.nr. 3 - forholdsvis nylig er oppført helt moderne bygg, og at utnyttelsesgraden spesielt for t.nr. 1 må sies å ligge meget høyt.

Område nr. 2 ligger vestenfor Middelthunsgates forlengelse og på sydsiden av Fridtjof Nansens vei. Det ligger i gammelt villakvarter - som på sydsiden grenser mot Frognerparken - og omfatter bare boliger, nemlig
t.nr.6, gnr. 37, bnr. 85, Fridtjof Nansens vei 2o, frk. Emmy Henriksen og Einar Rasch Henriksen,
t.nr. 7, gnr. 37, bnr. 7o, Fridtjof Nansens vei 22 - eier: Hjelpeforening for Danske i Norge,
t.nr. 9, gnr. 37, bnr. 81 - Fridtjof Nansens vei 24 - nåværende eier A/S Realinvestering,
t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 94 - Fridtjof Nansens vei 26 - nåværende eier A/S Realinvestering.

Skjønnskommisjonen finner at disse eiendommer må bli å taksere som boligeiendommer i åpent villastrøk med ferdig vei, vann og kloakk.

Det tredje område er et triangelformet areal begrenset mot nord av Sørkedalsveien, mot sydvest av Fridtjof Nansens vei og mot øst av Middelthunsgates forlengelse opp mot Sørkedalsveien. Innenfor dette område ligger der mot Sørkedalsveien et gartneri. Den østlige del av området, langs Sognsvannsbekken, eies av Oslo kommune, og brukes for tiden til barnehage og friareal. Forøvrig er det eldre boligbebyggelse på området, omfattende t.nr. 5, gnr. 37, bnr. 73 - Fridtjof Nansens vei 15 - (Fridtjof Nansens barndomshjem) eier: Joh. Froshaug.

STATENS KARTVERK

t.nr. 8 - gnr. 37, bnr. 8o, Fridtjof Nansens vei 19, eier Erling H. Haug og
t.nr. 1o - gnr. 37, bnr. 79, Sørkedalsveien 24 - eiere fru Alice Jelstrup m.fl.

Forsåvidt angår dette triangelformede område, foreligger det opplysninger om at byplanmyndighetene har vært av den oppfatning at området, som blir liggende mellom to store trafikkårer, lite vil egne seg til boligtomter. Det har tidligere vært fremsatt forslag om å regulere området til parkering, men ved den reguleringsplan som ble stadfestet 16.1. 1965, er det forutsatt at det hele triangelformede område skal reserveres for offentlig bebyggelse.

På grunn av de spesielle forhold som således foreligger for dette område nr. 3's vedkommende, har skjønnskommisjonen vært noe i tvil angående grunnlaget for vurdering av tomteverdien, nemlig hvorvidt man skulle taksere arealene som eksproprieres fra t.nr. 5, 8 og 1o, etter verdi som boliggrunn, slik som den aktuelle utnyttelse i øyeblikket er og fortsatt endel år fremover må antas å ville vedbli å være, eller om grunnverdien skulle ansettes ut fra overveielser om fremtidig utnyttelse for andre formål, herunder forretningsbygg. Skjønnskommisjonen mener imidlertid at den takseringsmetode nå legges til grunn som leder til det for de saksøkte gunstigste resultat. På dette grunnlag er man kommet til at taksering etter boliggrunnverdi med tillegg av de av ekspropriasjonen derved betingede ulempeserstatninger, vil bringe de saksøkte i en gunstigere stilling enn om taksering for utnyttelse til forretningsdrift ble fulgt.

Ekspropriasjonsarealene består for samtlige saksøkte grunneieres vedkommende av langstrakte grunnstrimler langs Fridtjof Nansens vei. Hvor det ved takseringen legges boliggrunnsverdi til grunn, har skjønnskommisjonen fulgt den vanlige praksis, nemlig å taksere ekspropriasjonsarealene etter gjennomsnittsverdi for bebygget og ubebygget grunn i villastrøk. Forsåvidt angår område nr. 1 - og også det takstalternativ for område nr. 3 som bygger på forretningsmessig utnyttelse av grunnen, har skjønnskommisjonen overveiet hvorvidt det vil være riktig her å forlate takseringen etter gjennomsnittsverdi og isteden sondre mellom byggegrunnsverdi

STATENS KARTVERK

for de mere sentrale deler av de saksøktes eiendommer og en nedsatt verdi av eiendommenes ytterkanter langs de tilgrensende veier og langs naboeiendommer.

På grunnlag av den nye bebyggelse som har funnet sted på t.nr. 1 (Philipsbygget) og t.nr. 3 (Aas & Wahl Boktrykkeri) finner skjønnskommisjonen at det vil være naturlig å regne med at det i område 1 blir gitt adgang til oppføring av frittliggende større bygningsenheter med relativt stor utnyttelsesgrad av de enkelte tomter. Under denne forutsetning finner skjønnskommisjonen at også de ytre kantområder av de enkelte tomter vil ha betydelig verdi for grunneierne, både som basis for beregningen av utnyttelsen av resteiendommen og som tilkjørsels- og parkeringsområde. På dette grunnlag er skjønnskommisjonen kommet til det resultat at taksering av ekspropriasjonsarealene også innenfor område nr. 1 bør foretas på grunnlag av en gjennomsnittsverdi for den hele eiendom.

Ved takseringen har skjønnskommisjonen - spesielt forsåvidt angår eiendommene i område nr. 1 - tatt hensyn til at byggegrunnen i dette strøk er vanskelig.

Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr. 38, bnr. 158 - Sørkedalsveien 6.
Eier: Oslo Kinematografer.
Fester: A/S Forretningsbygg.
Ekspropriasjonen gjelder her kun et areal stort 72.8 m2. Dette areal ble under åstedsbefaringen påvist i sin helhet å ligge i allerede ferdig opparbeidet fortau på nordsiden av Fridtjof Nansens vei.
Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen er oppgitt å ville bli 2.654.2 m2.
På eiendommen er oppført det såkalte Philipsbygg, en 15 etasjers bygning med oppgitt samlet brutto gulvareal i første til femtende etasje stort 12.284 m2. Gjeldende skattetakst for eiendommen er kr. 15.800.000.-. Grunnprisen ved skattetaksten er fastsatt til kr. 500.- pr. m2.

STATENS KARTVERK

Eiendommen er ved festekontrakt av 15.7. 1947 med tillegg av 2o.2. 1957 (sakens dok. 21) bortfestet til A/S Forretningsbygg for et tidsrom av 5o år fra tiden for meddelt byggetillatelse. Ifølge kontraktens § 6 tilfaller alle bygningene på eiendommen ved festetidens utløp bortfesteren mot betaling av et beløp svarende til 2o% av skattetaksten for bygningene uten grunn på innløsningstiden. Ifølge fremlagt skriv av 17.8. 1964 fra Oslo Kinematografer (sakens dok. 22) er den nåværende festeavgift fastsatt etter en gjennomsnittspris av kr. 33o.- pr. m2. Ifølge festekontraktens § 3 kan partene kreve festeavgiften regulert hvert 1o. år på basis av grunnverdien på det tidspunkt regulering foretas.

Skjønnskommisjonen takserer ekspropriasjonsarealet på 72.8 m2 grunn til kr. 75o.- pr. m2.

T.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 9o - Sørkedalsveien 8 - Majorstuens Bilsentral A/S.

Av denne eiendom eksproprieres et areal stort 72.2 m2. Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen er opplyst å bli 4.977.1 m2.

På eiendommen er det endel eldre bebyggelse i mur og tre, vesentlig i én etasje. Det foreligger ferdig utarbeidede arkitekttegninger for prosjektert ny bebyggelse på eiendommen.

Ekspropriasjonsarealet 72.2 m2 takseres til kr. 4oo.- pr. m2.

T.nr. 3 - gnr. 38, bnr. 2 - Sørkedalsveien 1o - Aas & Wahls Boktrykkeri A/S.

Nyoppført moderne industri- og kontorbebyggelse.

Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen: 1o.o59.5 m2.

1) 722 m2 grunn takseres til kr. 4oo.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning fastsettes til kr. 4oo.- pr.m2.
3) Det er en forutsetning for skjønnet at den eksisterende kjeller (underjordisk garasje),

STATENS KARTVERK

som etter reguleringen inngår i gateområdet, blir uberørt av ekspropriasjonen.

T.nr. 4 - gnr. 37, bnr. 23 - Fridtjof Nansens vei 12 - Vel-Vask A/S.
Bebyggelsen består vesentlig av gamle murbygninger i dårlig vedlikeholdt stand.
Restareal etter ekspropriasjonen: 6.983,2 m2.
1) 177.5 m2 grunn takseres til kr. 4oo.- pr. m2.
2) Ledig veigrunn 1o7.4 m2 takseres for eventuell innløsning til kr. 4oo.- pr. m2.

T.nr. 5 - gnr. 37, bnr. 73 - Fridtjof Nansens vei 15 - Joh. Frøshaug.
Villaeiendom med eldre boligbebyggelse og to tennisbaner.
Restareal etter ekspropriasjonen: 2.333,2 m2.
Denne eiendom ligger i det såkalte område nr. 3, og det henvises til bemerkningene foran angående det takseringsgrunnlag som skjønnskommisjonen her bygger på.
1) 35o.5 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Ulempeserstatning for nedlegging av to tennisbaner, heri inkludert omkostninger til opparbeidelse av arealet som hage - kr. 45.ooo.-.
3) Erstatning for flytting av kjøreport og gjerde kr. 4oo.-.
4) Anlegget bygger mur i reguleringslinjen og ny trapp med portstolper.
Erstatning for murfot kr. 6o.- pr. m2.
5) Erstatning for tap av skjermvegetasjon kr. 1.5oo.-
6) Erstatning for veiens nærhet kr. 2.5oo.-.

T.nr. 6 - gnr. 37, bnr. 85 - Fridtjof Nansens vei 2o.
Frk. Emmy Henriksen og Einar Rasch Henriksen.
Villaeiendom.
Restareal etter ekspropriasjonen: 1.744.9 m2.
1) 1o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
95.1 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for en meter høyt nytt gjerde kr. 37.- pr. meter og for ny port kr. 5oo.-.

Det er her regnet med flettverksport 3 x 1 meter og jernstolper.
3) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
Topp av skråning forutsettes ikke å komme bygningen nærmere enn 3 meter.
4) Erstatning for hekk og beplantning kr. 1.ooo.-.
5) Erstatning for veiens nærhet - kr. 3.ooo.-.

T.nr. 7 - gnr. 37, bnr. 7o - Fridtjof Nansens vei 22.
Eier: Hjelpeforening for danske i Norge.
Villamessig bolighus, - i bruk som alderdomshjem.
Eiendommens restareal etter ekspropriasjonen: 872.1 m2.
1) 3.o m2 takseres til null som gammel veigrunn.
124.9 m2 takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for nye portstolper med tilpassing - kr. 5.ooo.-.
3) Erstatning for nytt gjerde kr. 37.- pr. meter.
4) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning - kr. 1.5oo.-.
6) Erstatning for ulempe ved omlagt innkjørsel fastsettes etter kommuneadvokatens begjæring under to alternativer:
Alternativ I :
Innkjørsel fra Fridtjof Nansens vei omlegges.
Ulempeserstatningen fastsettes her til kr. 3.ooo.-.
Alternativ II :
Innkjørslen legges fra den private stikkvei som nå går mellom denne eiendom og t.nr. 6. (Dette alternativ forutsetter en avtale med eieren av t.nr. 6 - eventuelt en ekspropriasjon).
Under dette alternativ fastsettes ulempeserstatningen til kr. 3.5oo.-, hvortil kommer erstatning for en ny gangport til Fridtjof Nansens vei kr. 35o.-.
7) Erstatning for veiens nærhet kr. 4.ooo.-.
Ved denne fastsettelse har skjønnskommisjonen tatt hensyn til den under punkt 6 foran tilkjente erstatning for omlagt innkjørsel.

T.nr. 8 - gnr. 37, bnr. 8o - Fridtjof Nansens vei 19 - Erling H. Haug.

Villaeiendom.
Restareal etter ekspropriasjonen: 1.415.5 m2.
Det henvises til de innledende bemerkninger angående taksering av område nr. 3.

1) 2o9.6 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytning av gjerde (særlig forseggjort og kostbart) og av portstolper samt for endring av veranda - kr. 5o.ooo.- ialt.
3) Erstatning for beplantning kr. 4.ooo.-.
4) Erstatning for veiens nærhet kr. 9.ooo.-.

T.nr. 9 - gnr. 37, bnr. 81 - Fridtjof Nansens vei 24.
A/S Realinvestering.
Villaeiendom.
Restareal etter ekspropriasjonen: 1.265.9 m2.

1) 147.3 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt flettverksgjerde kr. 37.- pr.m.
3) Erstatning for ny gangport kr. 35o.- og ny kjøreport kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning (skjermvegetasjon) kr. 1.5oo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet kr. 4.ooo.-.
7) Anlegget omlegger innkjørslen slik at denne kommer fra Thaulows vei og blir felles for t.nr. 9 og 11, jfr. kartskisse - sakens dok. 29.
Erstatning for grunn som beslaglegges til denne innkjørsel - kr. 1.5oo.-.
Erstatning for nødvendiggjort ombygging av garasje - kr. 4.5oo.-.

T.nr. 1o - gnr. 37, bnr. 79 - Sørkedalsveien 24.
Fru Alice Jelstrup m.fl.
Boligeiendom - eldre murhus i 2½ etasje.
Restareal etter ekspropriasjonen: 466.4 m2.

1) 96.7 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde kr. 37.- pr. meter.
3) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning kr. 5oo.-.
5) Erstatning for veiens nærhet kr. 8.ooo.-.

Det bemerkes at ved ekspropriasjon av 377.6 m2 grunn til Sørkedalsveien fra denne eiendom, av-

STATENS KARTVERK

hjemlet 21.11. 1961, ble eiendommen tilkjent kr. 2o.ooo.- i erstatning for veiens nærhet.

6) Skjønnskommisjonen finner at det ikke foreligger grunnlag for å anta at Oslo kommune i henhold til § 42 nr. 4 i bygningsloven av 1924 eller § 42 i den nye bygningslov av 18.6. 1965 har plikt til å innløse den hele eiendom.

T.nr. 11 - gnr. 37, bnr. 94 - Fridtjof Nansens vei 26 - A/S Realinvestering.

Villaeiendom.

Restareal etter ekspropriasjonen: 1.224,4 m2.

1) 64.o m2 takseres til null som gammel veigrunn. 226.7 m2 grunn takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Erstatning for flytning av gjerde kr. 37.- pr.m.
3) Erstatning for gangport kr. 35o.- og for kjøreport kr. 5oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 3o.- pr. m2.
5) Erstatning for beplantning kr. 2.ooo.-.
6) Erstatning for veiens nærhet - kr. 4.ooo.-.
7) Anlegget omlegger innkjørslen slik at denne kommer fra Thaulows vei og blir felles for t.nr. 9 og 11, jfr. kartskisse - sakens dok. 29. Erstatning for grunn som beslaglegges til denne innkjørsel - kr. 3.5oo.-. Erstatning for nødvendiggjort ombygging av garasje - kr. 4.5oo.-.

---oOo---

Følgende arealer fra eiendommer tilhørende Oslo kommune takseres således :

Av gnr. 37, bnr. lol - 486.o m2 til Fr.Nansens vei kr.4oo.-pr.m2
" " 37, " 182 - 156.o " " " " " 6o.- " "
" " 37, " lo6 - 385.4 " " " " " 6o.- " "
" " 37, " lo5 - 283.5 " " " " " 6o.- " "
" " 37, " 4 - 151.o " " " " null som gammel veigrunn.
- 24o.o " " Fr.Nansens vei kr.4oo.-pr.m2.
- 151.o " " Essendropsgate null som gammel veigrunn.

---oOo---

STATENS KARTVERK

Skjønnskommisjonen bemerker:

Partene har meddelt at på Oslo veivesens anmodning har grunneierne under t.nr. 2, 3 og 4 gitt samtykke til at kommunen kunne foreta opparbeidelse av Fridtjof Nansens vei i regulert bredde og i den forbindelse ta ekspropriasjonsarealene helt eller delvis i besiddelse mot tilsagn fra kommunens side om en godtgjørelse av 4% rente av netto erstatningssum fra den dag grunnen tas i besiddelse.

Dette oppgis for t.nr. 2's vedkommende å fremgå av skriv datert 25.9. og av 19.lo. 1964, for t.nr. 4's vedkommende av skriv datert 1.lo. 1964 og for t.nr. 3's vedkommende av skriv datert 25.9. 1964 og 5.3. 1965. (Disse to siste skriv er fremlagt i saken som bilag 1 og 5 ad dok. 3.)

---oOo---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Skjønnskommisjonen finner at dette skjønn må bli å fremme i sin helhet etter den nye bygningslov av 18.6. 1965, som trådte i kraft 1.1. 1966. Overgangsbestemmelsene i den nye lovs § 118 nr. 5 antas å føre til dette resultat. Riktignok er forholdet at en del av den regulerte Fridtjof Nansens vei, nemlig den østlige del fra Essendropsgate vestover til utenfor t.nr. 3 og 4, Aas & Wahl og Vel-Vask, er blitt opparbeidet før den nye lovs ikrafttreden, men som nevnt i erstatningsskjønnet er det fra Oslo byplankontor blitt opplyst at nettopp på denne strekning er det et veistykke som ikke omfattes av de pr. idag stadfestede reguleringer for strøket. Dermed foreligger ikke det vilkår i den nye lovs § 118 nr. 5 for anvendelse av den gamle lovs refusjonsbestemmelser at det dreier seg om gjennomføring av reguleringsplan stadfestet før den nye lov trådte i kraft.

At den nye bygningslovs regler legges til grunn for refusjonsskjønnet, får konsekvenser i to retninger :

For det første må refusjonsoppgjøret stilles opp etter de regler som er gitt i den nye lovs kapitel VI.

For det annet må det tas standpunkt til hvorvidt det utenfor kretsen av de saksøkte parter også er andre grunneiere som må sies ved reguleringen å få ny eller bedret

adkomst, og som derfor ved oppstillingen av refusjonsberegningen må komme i betraktning som mulig refusjonsforpliktede i henhold til den nye lovs § 46 nr. 1. Dette siste forhold ble spesielt omhandlet under hovedforhandlingen, og partene hadde anledning til å uttale seg om spørsmålet. De eiendommer det i denne forbindelse er spørsmål om, ligger alle i boligstrøket på sydsiden av Fridtjof Nansens veis vestlige del. Eiendommene er følgende :

Gnr. 37, bnr. 86, Fr. Nansens vei 2o b - Eier: Sigvald Maartmann-Moe (t.nr. 6 a)

" 37, " 1o2, Fr. Nansens vei 2o c - Eier: Fru Lina M. Olsen (t.nr. 6 b)

" 37, " 1o4, Fr. Nansens vei 28 - Eier: A/S Selvaagbygg (t.nr. 11 a)

" 37, " 161, A/S Fridtjof Nansens vei 28 b (t.nr. 11 b).

Ingen av disse fire grunneiere er blitt innstevnet som saksøkte i denne sak. Det refusjonsskjønn som blir avgitt, vil derfor ikke ha noen bindende virkning for dem. Men skjønnskommisjonen anser seg ikke av den grunn forhindret fra å stille opp en refusjonsberegning som omfatter også disse eiendommer - i den utstrekning dette av hensyn til de saksøkte parter finnes riktig.

Forsåvidt angår oppstilling av refusjonsenheter bemerkes at da ekspropriasjonsskjønnet ikke omfatter noen grunnavståelse til Essendropsgate, blir det ikke å oppstille noen enhet for denne gate.

Vedkommende Fr. Nansens vei finner skjønnskommisjonen det riktig å oppstille to refusjonsenheter, en for den østlige del og den annen for den vestlige del. Denne oppstilling beror for det første på at veiens regulerte bredde er forskjellig i de to enheter, for det annet på forskjelligheten i utnyttelsen av eiendommene. I den østlige enhet dreier det seg om industri- og forretningsbygg, og ekspropriasjonsarealene er taksert på grunnlag av slik utnyttelse. I den vestlige del er boliggrunnsverdi lagt til grunn for takseringen.

Første refusjonsenhet Fridtjof Nansens vei øst går da fra Essendropsgate i øst til den vestlige avgrensning av t.nr. 3, gnr. 38, bnr. 2, Aas & Wahl Boktrykkeri A/S's eiendom (på nordsiden), og av t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23, Vel-Vask, på sydsiden.

Den annen refusjonsenhet, Fridtjof Nansens vei vest, begrenses mot øst av t.nr. 5, gnr. 37, bnr. 73 (eier: Joh. Frøshaug), dens østgrense (på nordsiden) og av østgrensen for Oslo kommunes eiendom, gnr. 37, bnr. 1o5 på sydsiden.

Etter denne avgrensning av refusjonsenhetene blir det ved krysset med Middelthunsgate tilbake et areal som ikke tas med i refusjonsberegningen. Grunnen til at skjønnskommisjonen utelater dette areal i refusjonsoppgjøret, er at arealet på alle sider omgis av eiendommer tilhørende Oslo kommune, (som her også avgir grunn til den regulerte vei), nemlig følgende :

Gnr. 37, bnr. 1o1,
" 37, " 1o6,
" 37, " 1o8, og
" 37, " 1o7.

Samtlige disse kommunale eiendommer er ifølge opplysning fra byplankontoret regulert til park og grøntareal og ligger på begge sider av Fr. Nansens vei mot denne veis regulerte kryss med Middelthunsgate.

Skjønnskommisjonen antar at bestemmelsen i den nye bygningslovs § 47 nr. 1 siste punktum :

"For vegstrekning som bare kan bebygges på én side, kan refusjon bare kreves for halvparten av utgiftene til grunnerverv og utføring....."

må føre til at hele denne mellomliggende strekning mellom de to refusjonsenheter bør holdes utenfor refusjonsberegningen.

Skjønnskommisjonen finner at bare de rene grunnerstatninger kan bli å ta med i refusjonsoppgjøret. For de grunneieres vedkommende som har avstått grunn vederlagsfritt, godskrives eierne i refusjonsoppgjøret verdien av denne grunn etter samme takst som i erstatningsskjønnet er lagt til grunn for annen avstått grunn.

Fra kommunens side er tilrettelagt det opplysningsmateriale som vil være nødvendig for fremme av refusjonsskjønnet etter den nye bygningslov.

Skjønnskommisjonen baserer refusjonsberegningen for første enhets vedkommende på at refusjonsplikten omfatter veien i hele dens regulerte bredde - 15 meter. I annen enhet er refusjonsplikten begrenset til en veibredde av 1o meter.

STATENS KARTVERK

For de to enheter foretas da først sådan oppstilling for beregning av det beløp som kan forlanges refundert av kommunen :

Første enhet: Fridtjof Nansens vei øst :

Tnr.	Gnr/bnr.	Eier:	Samlet ekspr.areal m2		Medtatt i refusjon :
OK	37/4	Oslo Kinematografer (Colosseum)	391 m2 ÷ 151 "	gml.veigrunn	
			24o m2	á kr. 4oo.-	96.ooo.-
1	38/158	Oslo Kinematografer Fester: A/S Philips-bygget)	72.8 "	" " 75o.-	54.6oo.-
2	38/9o	Majorstuen Bilsentral	72.2 "	" 4oo.-	28.88o.-
3	38/2	Aas & Wahls Boktrykkeri A/S	722 "	" " 4oo.-	288.8oo.-
4	37/23	Vel-Vask A/S	177.5 "	" " 4oo.-	71.ooo.-
					539.28o.-

Annen enhet: Fridtjof Nansens vei vest:

Tnr.	Gnr/bnr.	Eier:	Samlet ekspr.areal m2	Herav innenf. 1o m.begrensning m2	Avstått vederl. fritt m2 á kr.6o.-	Medtatt i refusjon e. kr.6o.- pr.m2.
OK	37/1o5	Oslo kommune	289.5	125	o	7.5oo.-
OK		Oslo kommune gml.veigrunn	o	o	o	o
5	37/73	Joh. Frøshaug	35o.5	12o	o	7.2oo.-
6	37/85	Emmy & Einar Rasch Henriksen	1o5.1	2	1o	12o.-
6 a	37/86	Sigvald Maartmann-Moe (Fr.Nansens vei 2ob)	o	o	o	o
6 b	37/1o2	Fru Lina M.Olsen (Fr.Nansens vei 2o c)	o	o	o	o
7	37/7o	Hjelpeforening for danske i Norge	127.9	23	3	1.38o.-
8	37/8o	Erling H.Haug	2o9.6	2o	o	1.2oo.-
9	37/81	A/S Realinvestering	147.3	4o	o	2.4oo.-
1o	37/79	Alice Jelstrup	96.7	o	o	o
11	37/94	A/S Realinvestering	29o.7	55 x)	64	3.12o.-xx)
11 a	37/1o4	A/S Selvaagbygg (Fr.Nansens vei 28)	o	o	o	o
11 b	37/161	A/S Fr.Nansens vei 28b	o	o	o	o
				385		22.92o.-

x) Herav 3 m2 gml. veigrunn.
xx) 55 ÷ 3 = 52 m2 er det regnet med.

STATENS KARTVERK

Summen av de refusjonspliktige beløp, henholdsvis kr. 539.280.- og kr. 22.920.- blir etter den nye bygningslovs § 48 nr. 3 å fordele med en tredjedel, respektive kr. 179.760.- og kr. 7.640.-, på henholdsvis eiendommenes

a) fasadelinje
b) restareal
c) utnyttelse.

Forsåvidt angår sistenevnte fordelingskriterium (utnyttelsen), bemerkes at skjønnskommisjonen legger til grunn de opplysninger som er gitt angående den faktiske utnyttelse av de respektive eiendommer, og bare hvor slik opplysning er savnet, har lagt til grunn en skjønnsmessig fastsettelse av utnyttelsen.

På grunnlag av de opplysninger vedrørende fasadelinje, restareal og utnyttelse som er tilrettelagt, kan det foretas følgende oppstilling over fordelingen på eiendommene i de to enheter:

Tnr.	Fasadelinje 1/3 l.m.	kr.	Restareal 1/3 m2	kr.	Utnyttelse 1/3 m2	kr.	Sum refusjon kr.
OK	73.48	37.552.64	5.228.0	31.428.85	10.000 x)	27.160.64	96.142.13
1	33.43	17.084.72	2.654.2	15.956.08	12.284	33.364.13	66.404.93
2	42.41	21.674.02	4.977.1	29.920.52	9.000	24.444.58	76.039.12
3	94.09	48.085.57	10.059.5	60.474.08	23.900	64.913.94	173.473.59
4	108.55 xx)	55.363.05	6.983.2	41.980.47	11.000 x)	29.876.71	127.220.23
	351.74	179.760.-	29.902.0	179.760.-	66.184	179.760.-	539.280.-
	kr. 511.0593 pr.l.m.		kr. 6.01164 pr.m2		kr. 2.716064 pr. m2		

x) Skjønnsmessig fastsatt.

xx) 27.67 + 54.22 + 26.44

STATENS KARTVERK

T.nr.	Fasadelinje l.m.	1/3 kr.	Restareal m2	1/3 kr.	Utnyttelse m2	1/3 kr.	Sum refusjon kr.
OK	29.36	731.96	1.469.5	517.o4	24o xx)	469.79	1.718.79
OK	1o.75	268.-	25.o	8.8o	o	o	276.8o
5	56.92	1419.o5	2.333.2	82o.95	253	495.24	2.735.24
6	31.93	796.o4	1.744.9	613.92	27o	528.51	1.938.47
6a	3.18x)	79.28	1.689.o	594.3o	244	477.62	1.151.2o
6b	3.18x)	79.28	3.967.2	1.395.85	31o	6o6.82	2.o81.95
7	28.34	7o6.53	872.1	3o6.85	397	777.12	1.79o.5o
8	38.59	962.o7	1.415.5	498.o4	286	559.84	2.o19.95
9	24.o3	599.o8	1.265.9	445.4o	3o6	598.99	1.643.47
1o	28.48	71o.o5	466.4	164.1o	492	963.o7	1.837.22
11	38.5o	959.83	1.224.4	43o.8o	24o	469.79	1.86o.42
11a	6.6o xxx)	164.55	3.69o.4	1.298.45	4oo	782.99	2.245.99
11b	6.59	164.28	1.55o.4	545.5o	465	91o.22	1.62o.-
	3o6.45	764o.-	21.713.9	7.64o.-	39o3	7.64o.-	22.92o.-

kr. 24,93o66 pr.l.m. kr. o35185 pr.m2 kr. 19,57469 pr.m2.

x) ½ av kr. 6,36

xx) Ubebygget, skjønnsmessig fastsatt.

xxx) ½ av 13.19.

Av disse oppstillinger fremgår at det i denne sak overhode ikke vil falle noe refusjonsbeløp på saksøkte under t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 94 - A/S Realinvestering, idet beløpet for vederlagsfritt avstått grunn for denne eiendoms vedkommende overstiger det utlignede refusjonsbeløp i annen enhet.

De saksøkte nr. 6 - Emmy og Einar Rasch-Henriksen - og t.nr. 7 - Hjelpeforeningen for danske i Norge - vil i sine refusjonsbeløp i annen enhet få fradrag for henholdsvis kr. 6oo.- og kr. 18o.-.

Ved avgjørelsen av om refusjonsplikt bør ilegges overensstemmende med foranstående utregninger, begrenser skjønnskommisjonen i denne sak sin vurdering til de saksøkte parter.

T.nr. 6 a (37/86), 6b (37/1o2), 11 a (37/1o4) og 11 b (37/161) holdes samtlige utenfor.

Skjønnskommisjonen finner at utvidelsen av Fr. Nansens vei, hvorved det bl.a. blir fortau på begge sider av veien, medfører slike fordeler eller verdiøkning for de berørte eiendommer at utligning av full refusjon er begrunnet forsåvidt angår samtlige saksøkte parter,-dog med ett unntak

i hver refusjonsenhet :

I første enhet, Fr. Nansens vei øst, finner skjønnskommisjonen at det for t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23, Vel-Vask A/S, beregnede beløp, kr. 127.22o,23, skjønnsmessig bør settes ned til kr. 11o.ooo.-. Grunnen til denne reduksjon er at eiendommen har en særlig lang fasadelinje til Fr.Nansens vei og i sammenheng hermed i en viss utstrekning endel lite nyttbart tomteareal ved refusjonsenhetens avslutning mot vest.

I annen enhet antas t.nr. 1o, gnr. 37, bnr. 79, fru Alice Jelstrup m.fl. å burde fritas helt for refusjon. Eiendommen ligger på hjørnet av Fr. Nansens vei og Sørkedalsveien med hovedinngang fra sistnevnte vei. Eiendommen antas ikke å ville få refusjonsbegrunnende nytte eller fordel av utvidelsen av Fr. Nansens vei.

På eiendommene t.nr. 2, gnr. 38, bnr. 9o og t.nr. 4, gnr. 37, bnr. 23 i første refusjonsenhet er den eksisterende bebyggelse vesentlig av meget gammel dato og i stor utstrekning lite rasjonell og formålstjenlig. Skjønnskommisjonen finner at dette forhold bør medføre at den på disse eiendommer fallende reduksjon først bør forfalle til betaling ved ny bebyggelse av eiendommene.

SLUTNING :

I. På t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 94 A/S Realinvestering (annen refusjonsenhet) faller i denne sak ingen refusjon.

II. T.nr. 1 - gnr. 38, bnr. 158 - Eier: Oslo Kinematografer. Fester: A/S Forretningsbygg - refunderer i første enhet kr. 66.4o4.93, som er forfalt.

T.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 9o - Majorstuens Bilsentral, refunderer i første enhet kr. 76.o39.12, som forfaller ved ny bebyggelse.

T.nr. 3 - gnr. 38, bnr. 2 - Aas & Wahls Boktrykkeri A/S - refunderer i første enhet kr. 173.473.59, som er forfalt.

T.nr. 4 - gnr. 37, bnr. 23 - Vel-Vask A/S, refunderer i første enhet kr. 11o.ooo.-, som forfaller ved ny bebyggelse.

T.nr. 5 - gnr. 37, bnr. 73 - Joh. Frøshaug - refunderer i annen enhet kr. 2.735,24 som er forfalt.

STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

T.nr. 6 - gnr. 37, bnr. 85 - Emmy og Einar Rasch Henriksen refunderer i annen enhet kr. 1.938.47, hvorfra går for vederlagsfritt
avstått grunn ..... " 600.-
Til rest kr. 1.338.47, som er forfalt.

T.nr. 7 - gnr. 37, bnr. 7o - Hjelpeforening for Danske i Norge refunderer i annen enhet kr. 1.79o.- hvorfra går for vederlagsfritt
avstått grunn ..... " 18o.-
Til rest kr. 1.61o.-
som er forfalt.

T.nr. 8 - gnr. 37, bnr. 8o - Erling H. Haug - refunderer i annen enhet kr. 2.o19.95 - som er forfalt.

T.nr. 9 - gnr. 37, bnr. 81 - A/S Realinvestering - refunderer i annen enhet kr. 1.643.47, som er forfalt.

T.nr.1o - gnr. 37, bnr. 79 - fru Alice Jelstrup m.fl. fritas for refusjon.

---oOo---

Det er ikke fremsatt begjæring om fravikingskjennelse.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune 14 dager fra forkynning av skjønnet til festeren av t.nr. 1 v/h.r.advokat Harald Ramm kr. 1.5oo.-, og til eierne av
t.nr. 2 v/h.r.advokat Einar Haugestad kr. 1.5oo.-,
t.nr. 3 v/advokat Alf Sevaldson kr. 1.5oo.-,
t.nr. 4 v/h.r.advokat Jan Daniel Steen kr. 1.5oo.-,
t.nr. 5, 8 og 1o v/h.r.advokat Erling H. Torkildsen kr.3.ooo.-,
t.nr. 6 v/h.r.advokat Jan Dahl kr. 2.ooo.-,
t.nr. 7 v/h.r.advokat Kaare Borch kr. 1.2oo.-,
t.nr. 9 og 11 v/advokat Stein Halle kr. 1.2oo.-.

---oOo---

Avhjemlingen av skjønnet er blitt forsinket, bl.a. på grunn av utenlandsfravær og sykdomsforfall

for enkelte av kommisjonens medlemmer i tiden etter at saken ble opptatt til skjønn.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønnet er enstemmige.

Rettsboken opplestes.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen. (s.)
Axel Kollerud. (s.) Erik B. Hansen.(s.)
Kaare Gilboe.(s.) Kaare Halvorsen.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

R.Christophersen.

H.r.advokat.

STATENS KARTVERK

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

---oOo---

År 1968 den 16. mars holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27, Oslo, administrert av formannen, h.r. advokat Ragnar Christophersen.
Rettsvitne: frøken Aarfryd Tuft.

Det ble foretatt:

Sak nr. 2/1965: Ekspropriasjonsskjønn vedrørende grunn til Fridtjof Nansens vei fra Essendropsgate til Sørkedalsveien.

Formannen fremla:

Dok. 35 Kommuneadvokatens prosesskrift av 8.2. 1968, hvorved han på Oslo kommunes vegne og i henhold til formannskapets vedtak av 18.1. 1968 ber fravikingskjennelse avsagt.

" 36 Skriv av 2.3. 1968 fra h.r.advokat Kaare Borch til kommuneadvokaten.

" 37 Skriv av 3.2. 1968 fra Oslo kommunes ekspropriasjonskontor til d.s.

" 38 Skriv av 5.3. 1968 fra kommuneadvokaten til h.r.advokat Kaare Borch.

De øvrige dokumenter i saken var for hånden.

Samtlige saksøkte parter, ialt 11, er blitt tilstillet ett eksemplar av kommuneadvokatens ovennevnte prosesskrift - med samtidig meddelelse om at skjønnskommisjonen vil ta begjæringen om fravikingskjennelse opp til behandling.

Ingen av sakens parter møtte.

Det ble avsagt sådan

KJENNELSE:

Ekspropriasjon av deler av eiendommene langs Fridtjof Nansens vei på strekningen fra Essendropsgate til Sørkedalsveien har hjemmel i reguleringer stadfestet 24.9. 1951, 26.2. 1953 og 16.1. 1965. Erstatnings- og refusjonsskjønn i henhold til disse reguleringer ble avhjemlet 24.5. 1967. Skjønnet er forkynt for sakens parter i tiden 6.6.

til 5.7. 1967.

Kommuneadvokaten har 8.2. 1968 begjært fravikingskjennelse avsagt under henvisning til skjønnet.

Skjønnskommisjonen tar kommuneadvokatens begjæring til følge.

SLUTNING:

Oslo kommune kjennes berettiget til - 14 dager fra forkynning av denne kjennelse - å overta de i erstatningsskjønn av 24.5. 1967 under takstnr. 1 - 11 takserte grunnarealer mot å betale - eventuelt deponere - de i erstatningsskjønnet for hvert enkelt takstnummer fastsatte erstatningsbeløp, hvortil for t.nr. 2, 3 og 4's vedkommende kommer i tillegg 4% årlig rente som nevnt i erstatningsskjønnet (skjønnsutskriften side 14 øverst).

I erstatningsbeløpene kan Oslo kommune bringe i motregning de i refusjonsskjønnet angitte forfalte refusjonsbeløp for t.nr. 1 (kr. 66.4o4,93), t.nr. 3 (kr. 173.473.59), t.nr. 5 (kr. 2.735.24), t.nr. 6 (kr. 1.338.47), t.nr. 7 (kr. 1.61o.-), t.nr. 8 (kr. 2.o19.95) og t.nr. 9 (kr. 1.643.47).

---oOo---

Kjennelsen blir å forkynne for partene.

Ragnar Christophersen.(s.)

Aarfryd Tuft.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes!

STATENS KARTVERK

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942831/19372069
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 58

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8942	105	18.7.1963	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	37	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

18 juli 1963
8942.

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1961 den 27. september holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann.
Murmester Alf Næss, varamann for ingeniør Aass.
Arkitekt Henrik Nissen Biong.
Murmester Erik B. Hansen.
Forretningsfører Eugen Wiik, varamann for sementstøper Eliassen.

Etter fremmøte på Byarkitektens kontor, spisesalen, Sørkedalsveien 37, foretokes hovedforhandling i
Sak nr. 3/1961: Oslo kommune - Jan B. Forsén m.fl.
Ekspropriasjons- og refusjonsskjønn vedr. ervervelse av grunn til utvidelse av Sørkedalsveien.

Formannen fremla sakens dokumenter.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r.advokat Harald Rømcke og ingeniørene Skjånes og Hall.

De saksøkte påroptes og møtte således:

1. A/S Storgt. 33 v/o.r.sakfører Willem Gram.
2. Konsulent Jan B. Forsén s.m. sakfører Berit Hassum.
3. Livsforsikringsselskapet Brage v/sakfører Gunnar Sekne.
4. A/S Sørkedalsveien 5 v/fru Erna Tandberg v/o.r.sakfører Einar Wellén. Fru Tandberg var også personlig tilstede.
5. Eier: Oslo Kinematografer.
   Fester: A/S Forretningsbygg v/h.r.advokat Axel Ramm. Ingen møtte.
6. Majorstuens Bilsentral A/S v/advokat Ola Sveen og disponent Gunnar Mandt.
7. Aas & Wahls Boktrykkeri A/S - Ingen møtte.
8. A/S Holmenkolbanen v/h.r.advokat H.J. Grundt og direktør Edvard Heiberg.
9. Dr. Sverre Arne Evensen v/h.r.advokat Reidar Dahl v/o.r. sakfører Svein Dahl.
10. Erling H. Haug v/h.r.advokat Magne Schjødt. Parten møtte også personlig.

Ett kopi ikreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

8942/55a
18/7-63

11. Hans Francis, Gunnar og Gudrun Jelstrup v/o.r.sakfører Hans Chr. Siebke og sekretær Jens Peersen.
12. Fru Elly Gundersen v/h.r.advokat Trampe Kindt v/o.r.sakfører Roar Bjerknes.
13. Fru Mildred Scheel, Jon Hazeland, Arnold Hazeland v/dommer Arnold Hazeland.
14. Sivilingeniør Thorolf Gregersen - avga ikke møte.
15. Fru Sigrid Rothschild v/h.r.advokat Finn A. Doksæter. Parten møtte også personlig.
16. Frk. Ebba Oppi v/h.r.advokat Ernst Hodneland samt personlig.
17. Fru Signe Jensen v/h.r.advokat Chr. L. Jensen.

Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

Advokat Rømcke fremstillet saken. Han ba skjønnet fremmet og fravikingskjennelse avsagt. Han fremla: Oppgave over tinglyste tomtesalg i Aker.

Dok.31

Retten og partene foretok deretter i fellesskap befaring av ekspropriasjonsområdet. Partene foretok påvisninger og hadde anledning til å fremkomme med bemerkninger.

" 32 Vedkommende t.nr. 1 fremla o.r.sakfører Gram skriv av 18.2. 1961 fra Kommuneadvokaten til ham.

Vedkommende t.nr. 6 (Majorstuens Bilsentral A/S) fremla advokat Sveen:

" 33 Skriv av 22.9. 61 fra Majorstuens Bilsentral til advokat Einar Haugestad.
" 34 " " 1.9. 61 fra Norsk Brændselolje A/S til Majorstuens Bilsentral A/S
" 35 " " 13.9. 61 fra murmester Arthur Vaksum til Drosjeeiernes Felleskjøp
" 36 " " 2o.9. 61 fra den samme til Majorstuens Bilsentral A/S
" 37 " " 26.9. 61 fra Akers Rørleggerbedrift til - " - " -

Vedkommende t.nr. 17 fremla ingeniør Skjånes mappe
" 38 med 6 fotografier.

STATENS KARTVERK

Etter endt befaring utsattes de videre forhandlinger til torsdag 5. oktober 1961 kl. 1o på Byarkitektens kontor, Spisesalen, Sørkedalsveien 37. Samtlige parter mottok underretning om berammelsen av dette møte under rettsmøtet.

Retten hevet.

År 1961 den 5. oktober fortsatte Oslo Skjønnskommisjon II hovedforhandlingen i forannevnte sak

nr. 3/1961 - Oslo kommune - J.B. Forsén m.fl. - utvidelse av Sørkedalsveien.

Møtet ble holdt i Sørkedalsveien 37, Byarkitektens kontor, spisesalen.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r.advokat Harald Rømcke og ingeniørene Skjånes og Hall.

De saksøkte møtte således:

1. A/S Storgt. 33 - v/adv. Gram v/o.r.sakfører Finne.
2. Konsulent Jan B. Forsén og sakfører Berit Hassum.
3. Livsforsikringsselskapet Brage v/sakfører Gunnar Sekne.
4. A/S Sørkedalsveien 5 v/o.r.sakfører Einar Wellén.
5. Oslo kinematografer - møtte ikke.
   Fester: A/S Forretningsbygg v/h.r.advokat Axel Ramm - møtte ikke.
6. Majorstuens Bilsentral A/S v/h.r.advokat Ola Sveen og disponent Gunnar Mandt.
7. Aas & Wahls Boktrykkeri A/S - ingen møtte.
8. A/S Holmenkolbanen v/h.r.advokat H.J.Grundt og direktør Edvard Heiberg.
9. Dr. Sverre A. Evensen v/h.r.advokat Reidar Dahl v/o.r.sakfører Svein Dahl.
10. Erling H. Haug møtte personlig og v/h.r.advokat Magne Schjødt v/o.r.sakfører Svein Dahl.
11. Hans Francis, Gunnar og Gudrun Jelstrup v/o.r.sakfører Hans Chr. Siebke og sekretær Jens Peersen.
12. Fru Elly Gundersen v/adv. Trampe Kindt v/o.r.sakfører Roar Bjerknes.
13. Fru Mildred Scheel, Jon Hazeland, Arnold Hazeland v/dommer Arnold Hazeland.
14. Sivilingeniør Thorolf Gregersen avga ikke møte.
15. Fru Sigrid Rothschild v/adv. Finn A. Doksæter.
16. Fru Ebba Oppi personlig og v/adv. Hodneland.
17. Fru Signe Jensen v/adv. Chr.L. Jensen.

Advokat Rømcke gjennomgikk saken. Vedk. t.nr.1 ble o.r.sakfører Finne gitt anledning til å uttale seg.

Vedk. t.nr. 2 hadde sakfører frøken Hassum ordet. Hun påsto full erstatning, fritagelse for refusjon og saks-

omkostninger.

Vedk. t.nr. 3 hadde sakfører Sekne ordet. Han påsto fritagelse for refusjon og tilkjennelse av saksomkostninger.

Vedk. t.nr. 4 hadde o.r.sakfører Wellén ordet og nedla tilsvarende påstand.

Vedk. t.nr. 6 opplyste Rømcke at overbygging over bensinstasjon kreves fjernet alene for så vidt angår den del som er på regulert veiområde. Bensintankene kreves ikke flyttet. En hydraulisk bukk må fjernes fra regulert veiområde.

Advokat Sveen hadde ordet vedk. t.nr. 6. Han fremla påstandsskrift av 5.lo. 1961. Dok. 42

Rømcke fremla situasjonskart vedk. Sørkedalsveien 8. " 43

Vedk. t.nr. 7 opplyste Rømcke at ekspropriasjonen ikke medfører flytning av kontorbod (bnr. 148).

Vedk. t.nr. 8 fremla Rømcke et nytt eksemplar av " 44
ekspropriasjonskartet, hvor gnr. 38, bnr. 266 er inntegnet " 45
og angitt, samt et kart i målestokk 1 : looo, datert 7.8. 1961, visende utkjørsler A, D og B, som nu eksisterer og benyttes.

Direktør Heiberg hadde ordet til kort redegjørelse angående ulempe ved forlenget kjøring på grunn av den regulerte grøntstripe midt i Sørkedalsveien.

Man gikk nu over til behandling av t.nr. 17. Etter bemerkninger fra Rømcke hadde advokat Jensen ordet. Han fremla: " 46
Utklipp av notis i Aftenposten for 17.6. 1961 og do. av " 47
Arbeiderbladet for 31.5. 1961. Han påsto erstatning tilkjent og fritagelse for refusjon samt tilkjennelse av saksomkostninger. Rømcke repliserte og Jensen hadde ordet til sluttbemerkninger.

Man gjenopptok behandlingen av t.nr. 8. Advokat Grundt gjenopptok sitt påbegynte, men avbrutte foredrag i saken. Rømcke repliserte og Grundt avga duplikk.

T.nr. 13 ble gjennomgått. Dommer Hazeland hadde ordet.

Vedk. t.nr. 15 hadde advokat Doksæter ordet. Han ba tilført protokollen et resymé av ingeniør Halls svar på hans spørsmål om anledning til ytterligere bebyggelse av gnr. 37, bnr. 96. Ingeniør Halls svar gikk ut på at det etter byplankontorets oppfatning hverken før eller etter ekspropriasjonen vil være anledning til å oppføre nytt bolighus på den del av

eiendommen som ligger mellom Sørkedalsveien og det nåværende hus i tillegg til den eldre bebyggelse.

Vedk. t.nr. 16 ba Rømcke tilføyet at den omlagte innkjørsel forutsettes ikke å få vanskeligere stigningsforhold enn den tidligere.

Vedk. t.nr.9 bemerket Rømcke at posten angående flytting av skulpturer utgår. O.r.sakfører Dahl hadde ordet vedk. t.nr. 9 og 1o

Vedk. t.nr. 12 ba Rømcke tilført: Forutsetningen om at trappen ombygges av Veivesenet strykes. Han viste forøvrig til dok.nr. 41, supplerende ekspropriasjonskart fremlagt idag, hvoretter det ytterligere eksproprieres 26.1 m2.

Dok. 48

O.r.sakfører Bjerknes hadde ordet ang. t.nr. 12. Han fremla omkostningsoverslag av 4.1o. 1961 fra murmester Georg Andresen.

Vedk. t.nr. 11 opplyste Rømcke at innkjørsel forutsettes å bli fra Fritjof Nansens vei, mens det blir gangport fra Sørkedalsveien. Det forutsettes bygget mur i ekspropriasjonslinjen fra husets nordvestre hjørne til det nordvestre hjørne av den gjenværende eiendom. Det bygges en trapp i muren fra gangporten.

Han ba oppstillet som alternativ forutsetning at Veivesenet påtar seg å bygge trapp på regulert veiområde fra gatens nivå ned til nivået for den nåværende hovedinngang, slik at denne fortsatt kan benyttes.

O.r.sakfører Siebke hadde ordet. Han ba tilføyet sin påstand i dok. 27, alternativ 2b følgende:

Subsidiært innløsning av den gjenværende ubebygde grunn etter bygningslovens § 42, nr. 2.

Rømcke hadde påny ordet. Han begjærte fravikingskjennelse avsagt med vanlig frist for tiltredelse med unntagelse for:

a) t.nr. 6, gnr. 38, bnr. 9o, hvor tiltredelse skjer tidligst 6 måneder fra forkynning av skjønnet, og
b) de deler av t.nr. 11, gnr. 37, bnr. 79, som ikke omfattes av regulert veigrunn, idet dette område tidligst vil bli krevet avstått 2 år etter skjønnets forkynnelse.

Vedrørende t.nr. 12 ga han tilsagn om at gatedørsinngangen ikke vil bli sperret tidligere enn 7 måneder etter

Etter avsluttede forhandlinger innendørs, foretok retten og vedkommende parter fornyet befaring av t.nr. 12 og t.nr. 11.

Saken ble deretter opptatt til skjønn. Rådslagningsmøte ble berammet til fredag 6. oktober 1961 kl. 14.3o på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1961 den 21. november holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor Karl Johansgt. 27, Oslo.

I sak nr. 3/1961: Oslo kommune - konsulent Jan B. Forsén m.fl. Ekspropriasjonsskjønn vedr. grunn til Sørkedalsveien fra den gamle bygrense til Volvat

ble det - etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører i flere møter - avsagt sådant

ERSTATNINGSKJØNN:

Plan for regulering av Sørkedalsveien fra den gamle bygrense ved Majorstuen og vest over er vedtatt av Akers herredsstyre 24.2. 1938 og av Oslo bystyre 22.1. 1953 og stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet henholdsvis 21.7. 1938 og 26.2. 1953. Ifølge disse reguleringer har Sørkedalsveien på strekningen fra den gamle bygrense ved Majorstuen og til Volvat en bredde på 3o meter.

Ved stevning av 7.1. 1961 har Oslo kommune ved kommuneadvokaten reist ekspropriasjonssak mot i alt 17 grunneiere til erverv av den grunn som går med til utvidelse av veien i full regulert bredde fra den gamle bygrense til Diakonveien.

Vedkommende denne strekning er det tidligere fremmet to ekspropriasjonssaker ved Oslo Skjønnskommisjon, første avdeling:

1. Sak nr. 5/1953. Skjønn avhjemlet 4.1o. 1955. Til utvidelse av Sørkedalsveien i 22 meters bredde ble det ekspropriert grunnarealer fra de eiendommer som er oppført under t.nr. 6 (736.6 m2) og 7 (447.7 og 111.5, tilsammen 559.2 m2) i nærværende sak, likesom det fra kommunens eiendom, gnr. 38, bnr. 158, ble avgitt 227.2 m2 innenfor 2o meters regulert veibredde.

Ved det samtidig avhjemlede refusjonsskjønn ble refusjon utlignet på de eiendommer som i nærværende sak har t.nr. 3, 4, 5 (kommunens eiendom) 6, 7 og 8.

2. Sak nr. 4/196o. Skjønn avhjemlet 4.9. 1956. Saken gjaldt grunn til utvidelse av Sørkedalsveien og Essendrops gate ved sammenstøtet av disse gater - med tilstøtende plass for grøntareal. Taksert ble et areal stort 56.2 m2 av t.nr. 1 og et areal stort 124.6 m2 av t.nr. 3 i nærværende sak.
Ved det samtidig avhjemlede refusjonsskjønn ble refusjonsplikt pålagt begge de nevnte grunneiere.

Ved skjønnet i 1956 var ved en feiltagelse eieren av gnr. 38, bnr. 262, ikke innstevnt. Arealet fra nevnte eiendom er derfor tatt med i nærværende sak og eieren stevnet til denne (t.nr. 2).

---oOo---

Hovedforhandling i saken ble holdt 27.9. og 5.1o. 1961, hvoretter skjønnskommisjonen har holdt en rekke rådslagningsmøter.

Ved takseringen har Skjønnskommisjonen tatt hensyn til at nettopp dette strøk like ved den gamle bygrense ved Majorstuen i de siste årtier og fortsatt er i stadig og sterk utvikling. Videre er hensyn tatt til at den vestlige (nordlige) del av ekspropriasjonsfeltet, nemlig fra Frognerbekkens tidligere leie ved grensen mellom gnr. 38 og gnr. 37 og videre vestover ligger i det regulerte Vestre Akers villastrøk. Jfr. forskrifter approbert ved kgl.res. av 16.1. 19o5, som fortsatt er gjeldende. Ekspropriasjonsarealene er taksert som byggegrunn.

Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr. 38, bnr. 217.
Eier: A/S Storgt. 33.
145.8 m2 grunn takseres til kr. 25o.- pr. m2.

t.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 262 - konsulent Jan B. Forsén.
15.6 m2 grunn takseres til kr. loo.- pr. m2.
Ved denne taksering er avgjørende hensyn tatt til at tomten bare kan bebygges i to-etasjers høyde.

t.nr. 3 - gnr. 38, bnr. 251 - Livsforsikringsselskapet Brage.
Det avstås ingen grunn.

t.nr. 4 - gnr. 38, bnr. 257 - A/S Sørkedalsveien 5.
Det avstås ingen grunn.

t.nr. 5 - gnr. 38, bnr. 158.
Eier: Oslo Kinematografer.
Fester: A/S Forretningsbygg.
135.1 m2 grunn takseres til kr. 33o.- pr. m2.

t.nr. 6 - gnr. 38, bnr. 9o - Majorstuens Bilsentral A/S.
1. Grunnerstatning:
342.8 m2 grunn takseres til kr. 22o.- pr. m2.
2. Erstatning for fjernelse av den del av overbygning over bensinstasjon (oppført 1923-24) som rager utover reguleringslinjen kr. lo.ooo.-.
3. For flytting av bensinpumper og reklamesøyle tilkjennes ikke erstatning. Pumpene og søylen er plassert på deres nuværende sted etter reguleringens stadfestelse.
4. Bensintankene kan bli liggende hvor de nu er, og kreves ikke flyttet.
5. Erstatning for flytting av hydraulisk bukk kr. 3.5oo.-.
6. Erstatning for fjernelse av del av garasjebygning og verksted, heri inkludert nødvendig rørleggerarbeid, kr. 35.ooo.-.
7. Erstatning for husleietap grunnet reduksjon av bortleid areal, kr. 9.ooo.-.

t.nr. 7 - gnr.38, bnr.2,148 og 242 - Aas & Wahls Boktrykkeri A/S.
gnr. 38, bnr. 2 - 316.4 m2 grunn takseres til kr. 22o.- pr. m2.
gnr. 38, bnr. 148 - lol.1 m2 grunn takseres til kr. 22o.- pr. m2.

Erstatning for nytt gjerde kr. 32.- pr. meter.
For flytting av port kr. 250.-.
Kontorbod for stenhuggeriet kan bli stående.
Vannpost flyttes av anlegget.
gnr. 38, bnr. 242 - 569.2 m2 grunn takseres til kr. 220.- pr. m2.
Skråningserstatning kr. 50.- pr. m2.

t.nr. 8 - gnr. 38, bnr. 63 og 266 - } A/S Holmenkolbanen.
" 37, " 211, 238 og 55 - }

1. Grunnerstatning:
762.9 m2 av gnr. 38, bnr. 63 takseres til kr. 220.- pr. m2.
219,4 " " " 38, " 266 takseres til kr. 220.- pr. m2.
3.7 " " " 37, " 238 takseres til kr. 120.- pr. m2,
714.5 " " " 37, " 55 takseres til kr. 100.- pr. m2.
Wiik dissenterer her og voterer for kr. 80.- pr. m2.
98.5 " av gnr. 37, bnr. 55 takseres til null som gammel veigrunn.
Av gnr. 37, bnr. 211 avstås ingen grunn.
2. Skråningserstatning kr. 50.- pr. m2.
Wiik dissenterer for gnr. 37, bnr. 55's vedkommende og voterer for kr. 40.- pr. m2.
3. Flytting av gjerde besørges av anlegget.
4. Påstand fra saksøkte om erstatning for endring i trafikkordningen langs eiendommen på grunn av grøntstripen i den regulerte Sørkedalsvei tas ikke tilfølge.
I samsvar med tidligere avgjørelser (skjønn 24.10. 1955 i sak 23/1955 - Vækerø - og skjønn 4.5. 1961 i sak 43/1959 - Ullernchausséen-) finner Skjønnskommisjonen dette krav ikke rettslig begrunnet. Det henvises til Schjødts Ekspropriasjonsrett s. 191-192 med henvisninger,

særlig Rt.1900 s. 714 samt avgjørelser i Rt. 1958 s. 646 og 1961 s. 459.
Skjønnskommisjonen antar ikke at den omstendighet at A/S Holmenkolbanen i denne sak blir fra-ekspropriert grunn, medfører at grunneieren rettslig sett kommer i noen annen stilling forsåvidt dette erstatningskrav angår.
5. I erstatning for utlegg til allerede foretatt omlegging av eksisterende utkjørsel tilkjennes kr. 4.800.-.
6. Saksøkte har også påstått seg tilkjent erstatning for tap av adgang til å legge utkjørsel til Sørkedalsveien fra den vestlige del av gnr. 37, bnr. 55.
Skjønnskommisjonen antar at grunneieren uten å få krav på erstatning må finne seg i pålegg fra regulerings- og bygningsvesenet om utkjørsler fra ennu ikke bebygget grunn, når disse pålegg ikke er urimelige, hvilket etter Skjønnskommisjonens oppfatning ikke er tilfelle her.

t.nr. 9 - gnr. 37, bnr. 6 og 74 - dr. Sverre Arne Evensen.
gnr. 37, bnr. 6:
1. 633.0 m2 grunn takseres til kr. 80.- pr. m2.
Wiik dissenterer og voterer for kr. 50.- pr.m2.
2. Erstatning for nytt gjerde kr. 30.- pr. m.
3. Erstatning for flytting av to porter kr. 250.-.
4. Skråningserstatning kr. 40.- pr. m2.
Wiik dissenterer og voterer for kr. 25.- pr. m2.

gnr. 37, bnr. 74:
1. 310.8 m2 grunn takseres til kr. 80.- pr. m2.
Wiik dissenterer og voterer for kr. 50.- pr.m2.
2. Erstatning for nytt gjerde kr. 30.- pr. m.
3. For flytting av port kr. 200.-.
4. Erstatning for flytting av skulpturer utgår, jfr. protokolltilførsel i rettsmøte 5.10. 1961.
5. Erstatning for to vannbasseng kr. 1.500.-.

6. Skråningserstatning kr. 4o.- pr. m2.
Wiik dissenterer og voterer for kr. 25.-,pr.m2.
7. Påstand om erstatning fra saksøkte for ulempe ved beskjæring av eiendommen og for reduksjon i leieinntekten fra gartneribedriften tas ikke tilfølge. Ekspropriasjonsarealet er taksert etter verdi som byggegrunn, og det finnes ikke å være anledning til ved siden av denne grunnerstatning å tilkjenne ulempeserstatning som påstått.
8. Erstatning for beplantning (le-trær) kr. 7oo.-.

t.nr. lo - gnr. 37, bnr. 8o - fru Marie Eleonore Haug.
235.o m2 grunn takseres til kr. 5o.- pr. m2.
Erstatning for flytting av gjerde kr. 2o.- pr. m
og av port kr. 2oo.-.
Skråningserstatning kr. 25.- pr. m2.
Erstatning for beplantning (le-trær) kr. 1.ooo.-.

t.nr. ll - gnr. 37, bnr. 79 - Hans Francis, Gunnar og Gudrun Jelstrup.

1. Grunnerstatning:
26o.o m2 + 117.6 m2 tilsammen 377.6 m2 grunn takseres til kr. 5o.- pr. m2.
2. Erstatning for ombygging av inngang samt bygging av lyskasser, heri inkludert erstatning for ulemper under ombyggingen, kr. 42.ooo.-.
Alternativt hertil:
Erstatning for ulempe ved trappearrangement i fortauet fra gatenivå ned til nuværende inngangsnivå, hvilket trappearrangement utføres av anlegget - kr. 5.ooo.-.
Hertil kommer etter dette alternativ erstatning for anlegg av area langs bygningen kr. 4.ooo.-, altså under dette alternativ tilsammen kr. 9.ooo.-.
3. Det forutsettes bygget mur i ekspropriasjonslinjen fra husets nordvestre hjørne til nordvestre hjørne av gjenværende eiendom, deretter langs ekspropriasjonsgrensen til kant av Fritjof

Nansens vei.
Anlegget bygger trapp ved gangport til Sørkedalsveien. Jfr. protokolltilførsel i rettsmøte 5.lo. 1961 og kommuneadvokatens prosessskrift av 7.lo. 1961 - dok. 5o.
4. Erstatning for flytting av gjerde kr. 2o.- pr. m
5. og for port kr. 2oo.-.
6. Erstatning for flytting av tørkestativ og for nytt fundament for søppelkasse kr. 6oo.-.
7. Eventuell skråningserstatning kr. 25.- pr. m2.
8) Erstatning for ulempe ved beskjæring av tomten, herunder for tap av beplantning og for gatens nærhet kr. 2o.ooo.-.
Ved denne ansettelse er hensyn bare tatt til den ekspropriasjon som finner sted i nærværende sak og den beskjæring som følger av denne ekspropriasjon.

---oOo---

Partene har for dette t.nr.'s vedkommende begjært alternativ takst vedrørende erverv av hele eiendommen.

Skjønnskommisjonen takserer den hele eiendoms verdi til kr. 275.ooo.-.

Ved dette skjønn er gjenanskaffelsesverdien lagt til grunn - overensstemmende med de retningslinjer som følger av høyesterettsdom i Rt. 196o s. 568.

---oOo---

Saksøkte har ved sin prosessfullmektig nedlagt subsidiær påstand om innløsning av eiendommens gjenværende ubebygde grunn under påberopelse av bestemmelsen i bygningslovens § 42 nr. 2. Skjønnskommisjonen finner ikke å kunne ta dette krav tilfølge, da den gjenværende del av eiendommen jo faktisk er bebygget.

---oOo---

t.nr. 12 - gnr. 37, bnr. 99 - fru Elly Gundersen.

1. Grunnerstatning:
   85 m2 grunn til Sørkedalsveien og
   26.1" " " Fritjof Nansens vei tilsammen
   111.1 m2 grunn takseres til kr. 4o.- pr. m2.
2. Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. m.
3. For flytting av porter kr. 3oo.-.
4. Skråningserstatning kr. 2o.- pr. m2.
5. Erstatning for beplantning kr. 4oo.-.
6. Det var her opprinnelig oppstillet som skjønnsforutsetning at husets inngangstrapp skulle ombygges av anlegget, og at overbygget over trappen måtte fjernes. Denne forutsetning ble av kommunen først endret derhen at trappen i sin helhet måtte fjernes og at husets tidligere kjøkkeninngang skulle ombygges til hovedinngang (dok. 17 s. 2).
   Etter fornyet befaring av eiendommen ved slutten av rettsmøtet 5.1o. 1961 ble forutsetningen av kommunen endret slik:
   Trapp tillates ført inntil 6o cm. inn på regulert fortausområde. (Se kommuneadvokatens prosesskrift av 7.1o. 1961, dok. 5o).
   Skjønnskommisjonen antar at kommunen som ekspropriant har rett til å endre skjønnsforutsetningene med bindende virkning for saksøkte også på grunnlag av iakttagelser under befaring og hovedforhandling.
   Skjønnskommisjonen finner derfor å måtte legge den sist fastlagte forutsetning til grunn.
   Det forhold at det ikke foreligger forhåndsdispensasjon fra bygningsrådet i henhold til Oslo bygningsvedtekters § 68, pkt. 4, antas ikke å danne noen hindring herfor.
   Skjønnskommisjonen fastsetter på dette grunnlag erstatningen for fjernelse av gammel trapp

   med overbygg og for bygging av ny trapp til kr. 7.ooo.-.
7. Erstatning for ulempe ved beskjæring av eiendommen, herunder inkludert ulempe ved trappearrangement med trapp inntil 6o cm. ut i regulert område, kr. 5.ooo.-.

t.nr. 13 - gnr. 37, bnr. 11 - Fru Mildred Scheel m.fl.
91.2 m2 grunn takseres til kr. 4o.- pr. m2.
Erstatning for hekk og beplantning kr. 5oo.-.
Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. m.
Skråningserstatning kr. 2o.- pr. m2.

t.nr. 14 - gnr. 37, bnr. 93 - sivilingeniør Thorolf Gregersen.
14.8 m2 grunn takseres til null som gammel veigrunn.

t.nr. 15 - gnr. 37, bnr. 96 - fru Sigrid Rothschild.
15.5 m2 grunn takseres til kr. 4o.- pr. m2.
16 " " " " null som gammel veigrunn.
Erstatning for flytting av gjerde kr. 1.5oo.-.
Erstatning for flytting av port kr. 1.ooo.-.
Skråningserstatning kr. 2o.- pr. m2.
Erstatning for beplantning kr. 4oo.-.

t.nr. 16 - gnr. 37, bnr. 34 -frk. Ebba Oppi.
53.8 m2 grunn takseres til kr. 4o.- pr. m2.
Erstatning for flytting av gjerde og gjerdefot kr. 5oo.-.
Erstatning for flytting av port og portstolper kr. 5oo.-.
Skråningserstatning kr. 2o.- pr. m2.
Erstatning for beplantning kr. 2oo.-.

t.nr. 17 - gnr. 37, bnr. 17 - fru Signe Jensen.

1. Grunnerstatning:
   29.3 m2 grunn avstås vederlagsfritt i henhold til avtale av 4.5. 1938 mellom kommunen og saksøkte.
   449.6 m2 takseres til kr. 45.- pr. m2.
2. Erstatning for flytting av gjerde kr. 75o.-.
   Forutsetningen er her at anlegget fører opp stensøyler som tidligere og setter T-jern i

muren, likeledes gjerdefester av jern innmuret i stensøylene.

3. Erstatning for murfot kr. 45.- pr. m2.
4. Erstatning for frukttrær og beplantning samt for ulemper forøvrig ved beskjæring av eiendommen og for ulemper i anleggstiden - kr. 5.000.-.

---o0o---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Ved de i foranstående erstatningsskjønn nevnte tidligere skjønn av 1955 og 1956, ble det utlignet refusjon i anledning de da foretatte utvidelser av Sørkedalsveien på følgende t.nr. i nærværende sak:

t.nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

For t.nr. 2 har erstatnings- og refusjonsskjønnet av 1956 ikke kunnet gjennomføres, da eieren ikke var blitt innstevnet til saken.

Skjønnskommisjonen finner at disse to tidligere skjønn må tillegges virkning ved nærværende refusjonsskjønn. Refusjonsenhetene var i 1955 og 1956 meget begrenset, da ekspropriasjonen ved disse anledninger ble fremmet stykkevis og for meget korte strekninger av veien. I skjønnet av 1956 ble det fra en av de saksøkte nettopp på dette grunnlag reist innvending mot fremgangsmåten ved refusjonsutligningen, men innvendingen ble ikke tatt tilfølge.

Et annet forhold som Skjønnskommisjonen også finner å burde ta hensyn til ved inndelingen i refusjonsenheter, er skillet mellom de eiendommer som henhører under det regulerte Vestre Akers villastrøk, og de eiendommer som faller utenfor dette strøk.

Under hensyntagen til de her nevnte forhold inndeler Skjønnskommisjonen ekspropriasjonsfeltet i følgende tre refusjonsenheter:

Første enhet: Fra ekspropriasjonsfeltets østlige begrensning ved t.nr. 1 - gnr. 38, bnr. 217's østgrense til t.nr. 4 - gnr. 38, bnr. 257's vestgrense. Fra sistnevnte punkt trekkes grensen fra første enhet vinkelrett over Sørkedalsveien. Herved blir t.nr. 6, gnr. 38, bnr. 9o - oppdelt i 2 deler. Den østlige del med en fasadelengde stor 3o.37 m faller i første refusjonsenhet, den vestlige del med en fasadelengde stor 37.5o m i annen enhet.

Annen enhet: Fra den østlige begrensning av gnr. 38, bnr. 63 til den vestlige begrensning av gnr. 37, bnr. 211 (på veiens nordside) hvorfra grenselinjen trekkes vinkelrett tvers over veien.

Tredje enhet: Fra gnr. 37, bnr. 238's østlige begrensning og til det hele ekspropriasjonsfelts vestlige begrensning.

I. I første enhet ligger samtlige eksproprierte områder utenfor 2o meters begrensningen. Det blir derfor her intet å refundere på de berørte eiendommer.

T.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 262 - står her i en særstilling. Som foran nevnt omfattet ekspropriasjonsskjønnet i 1956 også denne eiendom, og det ble dengang fastsatt erstatning for den grunn som avstås fra eiendommen i nærværende sak (15.6 m2 á kr. 175.- = kr. 2.73o.-), likesom det ble pålagt eiendommen en refusjon (5 m á kr. 928.- = kr. 4.64o.-), men gjennomføringen strandet på at eieren ikke hadde vært innstevnet. Når det i 1956 ble pålagt denne eiendom refusjon, skyldtes det at 2o meters-beltet dengang (forøvrig etter påstand fra grunneierne) ble lagt annerledes enn slik som kommunen har lagt til grunn i nærværende sak, der feltet er lagt med lo meter på hver side av den nyregulerte veis midtlinje. Det kan synes urimelig at t.nr. 2 - gnr. 38, bnr. 262 på grunn av denne endrede plassering av 2o

metersbeltet nu blir helt fritatt for refusjon. Men skjønnskommisjonen finner at refusjonsspørsmålet må avgjøres helt ut på grunnlag av de forhold som foreligger i nærværende sak, og da vil der heller ikke på t.nr. 2 falle noen refusjon.

II. Annen enhet:

Skjønnskommisjonen finner at bare de rene grunnerstatninger kan bli å medta i refusjonsutligningen. Følgende erstatningsbeløp faller innenfor 2o meters-beltet:

Av t.nr. 7 - gnr. 38, bnr. 242 - Aas & Wahl Boktrykkeri A/S - 269.2 m2 á kr. 22o.- = kr. 59.224.-

" t.nr. 8 - gnr. 38, bnr. 63 - A/S Holmenkolbanen - 212,9 m2 á kr. 22o.- = " 46.838.-

gnr. 38, bnr. 266 - A/S Holmenkolbanen - 59.4 m2 á kr. 22o.- = " 13.o68.-

Samlet verdi av avstått grunn innenfor 2o meters regulering kr.119.13o.-.

Fasadelengder er:

t.nr. 6	- gnr.	38,	bnr. 9o	- Majorstuens Bilsentral (vestlige del)	37.5o m
t.nr. 7	- "	38,	" 2	- Aas & Wahl Boktrykkeri	63.37 "
	"	38,	" 148	- " " "	21.64 "
	"	38,	" 242	- " " "	59.35 "
t.nr. 8	- "	38,	" 63	- A/S Holmenkolbanen	126.44 "
	"	38,	" 266	- "	45.69 "
	"	37,	" 211	- "	25.oo "
Oslo kommune	- "	37,	" 1o7	-	6.99 "
	Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer				385.98 m.

Pr. løpende meter fasade faller da en refusjonsplikt stor kr. 3o8.64(294).

Også på en del av disse fasadelengder (nemlig fasadelengdene 37.5o, 63.67, 21.64 og 126.44) ble det utlignet refusjon i 1955.

Skjønnskommisjonen finner at ved den nu foretatte utvidelse av veien, oppstår der verdiøkning for de berørte eiendommer - dog i noe begrenset utstrekning. Kommisjonen finner at halv refusjon vil være begrunnet for samtlige eiendommer og fasadelengder innen denne enhet.

Overensstemmende hermed fastsettes slik

REFUSJON:

T.nr. 6 - gnr. 38, bnr. 9o - Majorstuens Bilsentral - refunderer for sin fasadelengde 37.5o meter halv refusjon med kr. 5.787.o5, som forfaller ved ny bebyggelse.

t.nr. 7 - Aas & Wahl Boktrykkeri A/S - refunderer for
gnr. 38, bnr. 2 - fasadelengde 63.37 m
halv refusjon med kr. 9.779.35 som er forfalt.
gnr. 38, bnr. 148 - 21.64 m
halv refusjon med kr. 3.339.51 som er forfalt.
gnr. 38, bnr. 242 - 59.35 m
halv refusjon med kr. 9.158.98, som forfaller ved bebyggelse.

t.nr. 8 - A/S Holmenkolbanen refunderer for
gnr. 38, bnr. 63 - fasadelengde 126.44 m
halv refusjon med kr. 19.512.4o som er forfalt.
gnr. 38, bnr. 266 - fasadelengde 45.69
halv refusjon med kr. 7.o5o.95, som forfaller ved bebyggelse.
gnr. 37, bnr. 211 - fasadelengde 25 m
halv refusjon med kr. 3.858.o3, som forfaller ved bebyggelse.

III. Tredje enhet:

Skjønnskommisjonen finner at ingen av de eiendommer som inngår under denne tredje enhet, oppnår ved reguleringen slike fordeler eller verdiøkning at refusjon er begrunnet.

Samtlige eiendommer innen denne enhet fritas derfor for refusjon.

Ved denne avgjørelse av spørsmålet om verdi-

økning har Skjønnskommisjonen lagt vekt på at utvidelsen av Sørkedalsveien i vesentlig grad skyldes hensyn til gjennomgangstrafikken, og at det for disse eiendommers vedkommende, som stort sett må anses henvist til å utnyttes som boligeiendommer, ikke kan sies å oppstå verdiøkning ved utvidelsen.

---oOo---

Deretter avsas sådan

FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under t.nr. 1, 2, 5 - 17 takserte grunnarealer mot å betale - eventuelt deponere - de i skjønnet for hvert enkelt t.nr. fastsatte erstatninger.

Overtagelse kan for t.nr. 1, 2, 5 og 7 - 17 skje 14 dager etter forkynning av skjønnet, dog med følgende unntak:

De deler av t.nr. 11 - gnr. 37, bnr. 79 - som ikke omfattes av regulert veigrunn, kan overtas 2 år etter forkynning av skjønnet.

Arealet fra t.nr. 6 - gnr. 38, bnr. 9o - kan overtas seks måneder fra forkynning av skjønnet.

---oOo---

I erstatning for juridisk (for t.nr. 11 og 12 også teknisk) bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynning av skjønnet til eierne av

t.nr. 1 - v/o.r.sakfører Willem Gram kr. 45o.-
" 2 - v/o.r.sakfører Berit Hassum kr. 45o.-
" 3 - v/sakfører Gunnar Sekne kr. 45o.-
" 4 - v/o.r.sakfører Einar Wellén kr. 45o.-
" 6 - v/h.r.advokat Ola Sveen kr.1.2oo.-
" 8 - v/h.r.advokat H.J. Grundt kr. 1.5oo.-
" 9 - v/h.r.advokat Reidar Dahl kr. 6oo.-
" 1o - v/h.r.advokat Magne Schjødt kr. 5oo.-

8942/53/1963 DEN 18/7 1963
ED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
NNFØRT I GRUNNBOK. SOM VEDK.GNR. 36/3.
GNR. 37/6.9.11.17.55.74.79.80.93.96.99.107. 238 9nr. 38/2. 63.90.
AVSKRIFT I BOK BL. 189.155.247.042.264 266.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN I F 890.—

- 2o -

t.nr. 11 - v/o.r.sakfører Hans Chr. Siebke kr. 2.000,-
" 12 - v/h.r.advokat Trampe Kindt kr. 800.-
" 15 - v/h.r.advokat Finn A. Doksæter kr. 500.-
" 16 - v/h.r.advokat Ernst Hodneland kr. 500.-
" 17 - v/h.r.advokat Chr.L. Jensen kr. 800.-.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønn og kjennelse er enstemmige, bortsett fra de avgjørelser hvor det er spesielt opplyst at det har vært dissens til stede.

Rettsboken opplestes.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen. (s.)

Alf Næss.(s.) H. Biong. (s.) Eugen Wiik. (s.) Erik B. Hansen. (s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg Nilsen.

O.r.sakfører.

Tinn. 13.

ERKLÆRING.

Undertegnede hjemmelsinnehaver av gar. 37, bnr. 11 samtykker i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 21/11 1961 tinglyses på eiendommen.

Oslo, den

.....

Livsforsikringsselskapet Gjensidige

Avskriftens riktighet bekreftes:

8542/55a
18/7-63

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MAREN GODERSTAD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0451/22
Vår referanse: 2942832/19372074
Bestilling: C3 2022-08-24 (9) 62

Dato
24.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5082	105	12.12.1956	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	38	90	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

12 DEC 1958 /5082/84

Utskrift
av
rettsbok
for

OSLO SKJØNNSKOMMISJON I.

År 1955 den 4. oktober holdt Oslo Skjønnskommisjon avd. I møte på formannens kontor i Kirkegaten 17.

Kommisjonens sammensetning: Formann: Høyesterettsadvokat Trygve Bendixen.
Øvrige medlemmer: Murmester Arne Kielland, direktør Martin Strandli, forretningsfører Alf Torp og som varamann for Aksel Engelsgaard formann Eugen Wiik.

Man behandlet sak nr. 5/1953: Forsøkstakst med refusjonsskjønn vedk. utvidelse av Sørkedalsveien ved Kinopaleet.

Formannen la fram sakens dokumenter.

Etter rådslagning for lukkede dører ble det avsagt slikt

s k j ø n n:

Ved stevning av 12.2.1953 har Oslo kommune begjært forsøkstakst med refusjonsskjønn for utvidelse av Sørkedalsveien etter reguleringsplan som er stadfestet av departementet 21.7.1938. Sørkedalsveien er her regulert i 30 meters bredde, men kommunen akter foreløpig bare å ekspropriere til utvidelse av veien i 22 meters bredde. Til utvidelsen går det med grunn fra eiendommene gnr. 38, bnr. 143 og bnr. 6, gnr. 38, bnr. 158, gnr. 38, bnr. 90, gnr. 38, bnr. 159, gnr. 38, bnr. 148, Sørkedalsveien 1, 3 og 5 og gnr. 38, bnr. 63.

Under sakens gang er gnr. 38, bnr. 143 og bnr. 6, eier A/S Kinopaleet, gått ut som part i saken, se brev fra Oslo kommune, Kommuneadvokaten, til advokat E. W. Hilditch av 8.9.1955 og advokat Hilditch's svarbrev av

Rett kopi bekreftes
Liv Elin Olsrud
STATENS ARKIVVERK

13.9.1955. Som følge herav utgår også Sørkedalsveien nr. 1 (gnr. 38, bnr. 217), som part i saken.

For Sørkedalsveien nr. 3 blir fasadelengden til den del av Sørkedalsveien som saken etter dette gjelder 9,25 meter.

Det er videre under saken opplyst at det av kommunens eiendom gnr. 38, bnr. 158, faller 40,9 m2 utenfor 20 meters gatebredde, målt fra den nåværende gates nordøstre side, og av gnr. 38, bnr. 90, eier Majorstuen Bilcentral A/S, faller 93,2 m2 utenfor den samme gatebredde.

For gnr. 38, bnr. 90 er ekspropriasjonsarealet korrigert til i alt 736,6 m2 med fasadelengde 69,45 meter, og for gnr. 38, bnr. 159 til 447,7 m2 med fasadelangde 63,36 meter.

Under saken har Oslo kommune lagt fram "Alminnelige forutsetninger" for skjønnet og "Spesielle forutsetninger" for de enkelte takstnummer. Med hensyn til de alminnelige forutsetninger bemerkes at det er på det rene at utvidelsen av gaten ikke vil beslaglegge grunn til skråninger utenfor reguleringen. For såvidt angår flytning av gjerde, port og portstolper, blir dette bare aktuelt for takst nr. 5 og takst nr. 7, gnr. 38, bnr. 159 og gnr. 38, bnr. 148. Kommunen har påtatt seg flytningen således at det her ikke blir spørsmål om å tilkjenne noen erstatning.

Kommunen har erklært seg enig i at Skjønnskommisjonen behandler og avgjør erstatnings- og repartisjons- og refusjonsskjønnet under ett.

Med hensyn til de spesielle forutsetninger for de enkelte takstnummer vises forsåvidt angående takst nr. 5 og 7 til det foran anførte. Videre bemerkes at kommunen har påstått at erstatning for trær ikke tilkjennes. For takst nr. 4 gjør kommunen gjeldende at det ikke skal tilkjennes erstatning for flytning av 2 bensinpumper med 2 underjordiske tanker, og heller ikke for avbrudd i virksomheten som følge av flytningen av pumpene med tanker. Kommunens standpunkt er at utvidelsen av Sørkedalsveien ble stadfestet av departementet i 1938, mens de

2 underjordiske tankene og bensinpumpene først ble anlagt i 1946 innenfor det området som var regulert til gate. Reguleringen er bindende for alle byggeforetakender etter bygningslovens § 31, og dette må da også gjelde de to bensinpumper og de to underjordiske tanker. Kommunen har henvist til en avgjørelse av Oslo Skjønnskommisjon avd. II av 23.5.1953 hvor erstatning for omlegging eller nedlegging av en tennisbane ved utvidelse av Maridalsveien ikke ble tilkjent. Avgjørelsen er stadfestet av Eidsivating lagmannsrett ved dom av 8.1.1955.

Subsidiært hevder kommunen at Sprengstoffinspeksjonen bare har gitt lagringstillatelse for bensin i tankanlegget inntil videre, og at det da ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning for flytningen. Endelig hevder kommunen at grunneieren nå arbeider med oppførelse av nybygg på tomten, og etter den byggeplan som er godkjent av byplanrådet, må hele det underjordiske tankanlegg med tilhørende bensinpumper i alle tilfelle flyttes.

Grunneieren har fastholdt sitt krav på erstatning i anledning av flytningen og for avbruddet i virksomheten. Han har erklært at erstatning for flytning av en reklamestolpe er så uvesentlig at erstatning for denne post kan falle bort.

Skjønnskommisjonen setter grunnerstatningen for de arealer som omfattes av gateutvidelsen til kr.150,- pr. m2. Særskilt erstatning for trær i tillegg hertil blir det ikke spørsmål om. Den samme verdi settes for den del av Oslo kommunes eiendom, gnr. 38, bnr. 158, som går med til gateutvidelsen. Ved verdsettelsen er lagt til grunn dagens priser og den regulering som gjaldt før 1938, men under hensyntaken til at strøket stod for nyregulering og den verdiøkning det som følge herav har hatt, jfr. Stang: Norsk Bygningsrett, side 156-157. Erstatning for flytning av de 2 bensinpumper og de 2 underjordiske tankanlegg finner Skjønnskommisjonen ikke grunnlag for å tilkjenne. Skjønnskommisjonen er enig i at prinsippet i bygningslovens § 31

må føre til at grunneieren ikke kan kreve erstatning for anlegg av denne art, oppført eller anlagt etterat gatereguleringen er vedtatt og stadfestet. Det kan ikke være noen grunn til å stille anlegg av denne art i en annen stilling enn et vanlig byggeforetakende etter bygningsloven. Kommisjonen henviser forøvrig til den ovenfor nevnte dom av Eidsivating lagmannsrett av 8.1. 1955.

Overensstemmende med det foran anførte fastsettes slik

e r s t a t n i n g :

Takst nr. 4:
Gnr. 38, bnr. 9o, eier: Majorstuen Bilcentral A/S,
736,6 m2 à kr.150,- ..... kr.110.490,-.

Takst nr. 5:
Gnr. 38, bnr.159, eier: A/S Terrace,
447,7 m2 à kr.150,- ..... kr. 67.155,-.

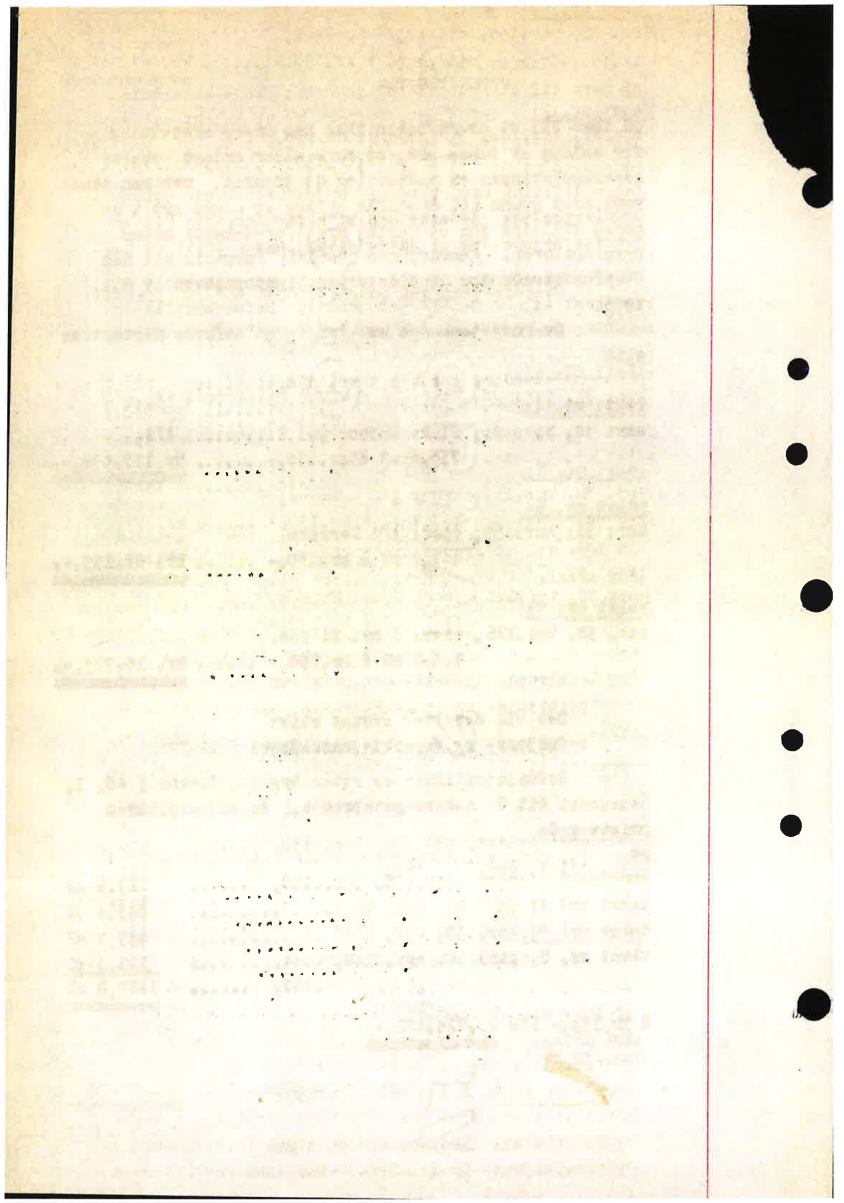
Takst nr. 7:
Gnr. 38, bnr.148, eier: Johs. Nilsen,
111,5 m2 à kr.150,- ..... kr. 16.725,-.

Det ble deretter avsagt slikt refusjons- og repartisjonsskjønn:

Refusjonsplikten er etter bygningslovens § 46, 1, begrenset til 2o meters gatebredde. Refusjonsplikten omfatter da av

kommunens eiendom, gnr. 38, bnr. 158, ...	227,2 m2
takst nr. 4, gnr. 38, bnr. 90, ...	643,4 m2
takst nr. 5, gnr. 38, bnr. 159, ...	447,7 m2
takst nr. 7, gnr. 38, bnr. 148, ...	111,5 m2
I alt	1429,8 m2

å kr.150,- lik kr.214.470,-.



Dette beløp skal utlignes på følgende fasadelengder:

Oslo kommune	27,06 m
takst nr. 4, gnr. 38, bnr. 90, ...	69,45 m
takst nr. 5, gnr. 38, bnr. 159, ...	63,36 m
takst nr. 7, gnr. 38, bnr. 148, ...	18,82 m
takst nr. 3, gnr. 38, bnr. 251 og 257, 9,25 + 53,31 ..	62,56 m
takst nr. 6, gnr. 38, bnr. 63	126,2o m
I alt	367,45 m

(214.470 : 367,45)pr. m. lik kr.583,67.

Skjønnskommisjonen finner at gateutvidelsen medfører slike fordeler for de tilstøtende eiendommer at refusjonsplikt kan pålegges etter bygningslovens § 47. For gnr. 38, bnr. 251, Sørkedalsveien 3, og for gnr. 38, bnr. 257, Sørkedalsveien 5, forfaller refusjonsplikten straks. For alle de øvrige eiendommer finner Skjønnskommisjonen at refusjonsplikt først kan inntre ved nybygning, idet eiendommene først da kan nyttiggjøre seg de fordeler gateutvidelsen vil medføre.

Overensstemmende hermed fastsettes slik

r e f u s j o n:

Takst nr. 3:

Sørkedalsveien 3, (gnr. 38, bnr. 251), eier:
A/S Sørkedalsveien 3, refunderer for sin fasadelengde
9,25 m ..... kr. 5.399,-,

som er forfalt.

Sørkedalsveien 5, (gnr. 38, bnr. 257), eier:
A/S Sørkedalsveien 3, refunderer for sin fasadelengde
53,31 m kr.31.116,-,

som er forfalt.

STATENS KARTVERK

Takst nr. 4:
Gnr. 38, bnr. 90, eier: Majorstuen Bilcentral A/S,
refunderer for sin fasadelengde 69,45 m ..... kr. 40.536,-.

som forfaller ved nybygning.

Takst nr. 5:
Gnr. 38, bnr. 159, eier: A/S Terrace, refunderer
for sin fasadelengde 63,36 m ..... kr. 36.981,-,

som forfaller ved nybygning.

Takst nr. 6:
Gnr. 38, bnr. 63, eier: A/S Holmenkollbanen,
refunderer for sin fasadelengde 126,2o m .... kr. 73.659,-,

som forfaller ved nybygning.

Takst nr. 7:
Gnr. 38, bnr. 148, eier: Johs. Nilsen, refunderer
for sin fasadelengde 18,82 m ..... kr. 10.985,-,

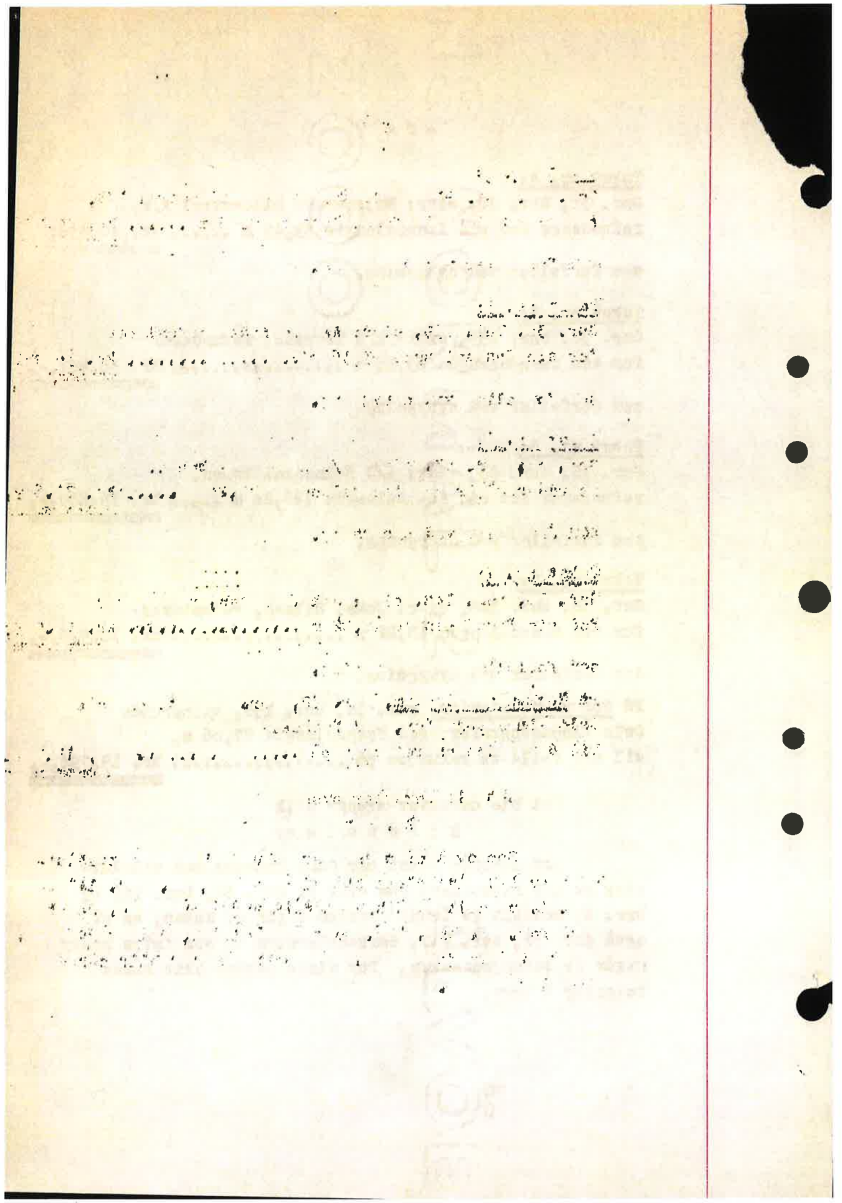
som forfaller ved nybygning.

På kommunens eiendom, gnr. 38, bnr. 158, tilhørende
Oslo Kinematografer, med fasadelengde 27,o6 m,
vil det falle en refusjon på ..... kr. 15.794,-,

Det ble deretter avsagt slik
k j e n n e l s e:

Som ovenfor nevnt har Oslo kommune med tilslutning av A/S Kinopaleet som eier av gnr. 38, bnr. 143 og bnr. 6, meddelt at denne eiendom utgår av saken, og at også gnr. 38, bnr. 217, Sørkedalsveien 1, som følge herav utgår av refusjonssaken. For disse parter blir saken følgelig å heve.

STATENS KARTFOR.



S l u t n i n g:

Forsåvidt angår gnr. 38, bnr. 143 og bnr. 6, eier A/S Kinopaleet, og gnr. 38, bnr. 217, eier A/S Sørkedalsveien 1, heves saken.

Det ble deretter avsagt slik

f r a v i k i n g s k j e n n e l s e:

Oslo kommune har begjært fravikingskjennelse avsagt straks. Ingen av partene har hatt noe å bemerke til dette. Kommunen har bedt fravikingsfristen satt til 14 dager etter forkynnelsen av skjønnet, dog således at eieren av gnr. 38, bnr. 90 har frist til å flytte de 2 bensinpumper og de 2 underjordiske tanker til 1. april 1956.

Begjæringen om fraviking tas tilfølge.

S l u t n i n g:

Oslo kommune v/kommunikasjonsrådmannen gis rett til 14 dager etter forkynnelsen av nærværende skjønn å overta de foran under tekstene nr. 4, 5 og 7 takserte arealer mot å betale de fastsatte erstatninger.

O m k o s t n i n g e r:

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune innen 14 dager fra forkynnelsen av dette skjønn til

A/S Kinopaleet ..... kr. 700,-,
Majorstuen Bilcentral A/S ..... kr. 400,-, og til
A/S Terraco ..... kr. 75,-.

Samtlige skjønn og avgjørelser er enstemmige.

Retten hevet.

Martin Strandli. sign.
Trygve Bendixen. sign.
Alf Torp. sign.
Eugen Wiik. sign.
Arne Kielland. sign.

Riktig avskrift bekreftes: OSLO SKJØNNSKOMMISJON
Marie Balstad.
Marie Balstad.

STATENS KARTVERK

Utskrift
av
rettsbok
for

OSLO SKJØNNSKOMMISJON I.

Rettelse i skjønn

avsagt 4. oktober 1955 i sak nr. 5/1953: Forsøkstakst med refusjonsskjønn vedk. utvidelse av Sørkedalsveien ved Kinopaleet.

På side 1, 3. punktum i skjønnet er det sagt: "Til utvidelsen går det med grunn fra eiendommene gnr. 38, bnr. 143 og bnr. 6, gnr. 38, bnr. 158, gnr. 38, bnr. 9o, gnr. 38, bnr. 159, gnr. 38, bnr. 148, Sørkedalsveien 1, 3 og 5 og gnr. 38, bnr. 63."

Her er det falt ut flere ord. Avsnittet skal lyde slik: "... Til utvidelsen går det med grunn fra eiendommene gnr. 38, bnr. 143 og bnr. 6, gnr. 38, bnr. 158, gnr. 38, bnr. 9o, gnr. 38, bnr. 159 og gnr. 38, bnr. 148. Som refusjonspliktige er dessuten innstevnt Sørkedalsveien 1, 3 og 5 og gnr. 38, bnr. 63."

Rettelsen er foretatt overensstemmende med rettergangslovens § 156.

Oslo, 16. november 1955.
OSLO SKJØNNSKOMMISJON I.

Trygve Bendixen.
sign.

Marie Balstad.
sign.

Riktig utskrift bekreftes:
OSLO SKJØNNSKOMMISJON

Marie Balstad.
Marie Balstad.

STATENS KARTVERK

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn og fravikingskjennelse av 4. oktober 1955 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

		Erstatning:
Tnr. 4. Gnr. 38, bnr. 90.		
736,6 m2. grunn à kr. 150,-		Kr. 110.490,-
Tnr. 5, Gnr. 38, bnr. 159.		
447,7 m2. grunn à kr. 150,-	kr. 67.155,-	
+ refusjon	" 36.981,-	" 30.174,-
Tnr. 7. Gnr. 38, bnr. 148.		
111,5 m2. grunn à kr. 150,-		" 16.725,-

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt. Kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo kommune, kommunikasjonsrådmannen, den 5. desember 1956.

Fredrik Schreiner.

F. Gulbrandsen.

B. Aarstrand.

STATENS KARTVERK

Fridtjof Nansens vei 5C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 3 min
751 elever, 42 klasser 0.2 km

Marienlyst skole (1-10 kl.) 16 min
960 elever, 74 klasser 1.2 km

Skøyen skole (1-7 kl.) 18 min
673 elever, 40 klasser 1.3 km

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 21 min
406 elever, 30 klasser 1.5 km

Fagerborg skole (8-10 kl.) 21 min
412 elever, 25 klasser 1.5 km

Kristelig gymnasium 21 min
450 elever, 15 klasser 1.5 km

Akademiet videregående skole O... 23 min
450 elever 1.6 km

Offentlig transport

Majorstuen i Sørkedalsveien 2 min
Linje FB1, 2B, 2N, 28, 45 0.1 km

Majorstuen 5 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5 0.3 km

Majorstuen i Majorstukrysset 5 min
Linje 11 0.4 km

Nationaltheatret stasjon 9 min
Totalt 10 ulike linjer 2.9 km

Oslo S 16 min
Totalt 24 ulike linjer 5.7 km

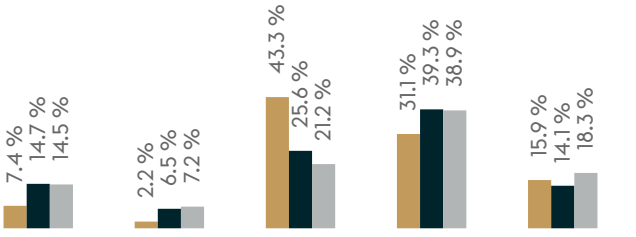
Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år) 5 min
54 barn 0.3 km

Julius barnehage (1-5 år) 6 min
42 barn 0.4 km

Frogner barnehage (0-5 år) 12 min
57 barn 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Majorstua skole	5 min
Frognerparken Tennisanlegg	10 min
EVO Majorstua	2 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	2 min

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

P33 Eiendomsmegling AS

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0634/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fridtjof Nansens vei 5C 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 90, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no