GULLKROKEN 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 23.07.2024
Egenerklæringsskjema datert 04.03.2025
Energiattest
Utskrift grunnbok
Ferdigattest
Info fra forretningsfører datert 28.02.2025
Husordensregler
Vedtekter
Ekstraordinært årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2023
Arealbekreftelse
Jordskifte, Festekontrakt og seksjonering
Reguleringskart
Kommuneplan 2015-2030
S-107GA
V131257
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 23.07.2024

TAKSERING NORGE

GULLKROKEN 5, 0377 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 243 Seksjon: 18
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring:	23/07/2024
Utskriftsdato:	28/08/2024
Oppdragsnummer:	97951
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
hf@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/97951

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i loft og en bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med noe nyere og eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2011:

- Rehabilitering av bad. Utført av Komplett Rørservice AS.

2021:

- Flyttet kjøkken til stue. Utført av Rørverket AS og Lysglimt Elektro AS.
- Nye innvendige dører. Utført som egeninnsats.

2022:

- Ny entrédør. Utført som egeninnsats.

2024:

- Lagt flis på flis på gulv i baderommet.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Knut Einar Kopperud
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Knut Einar Kopperud, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 31 Bnr: 243 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Festet
Areal:	2970.5 m^2
Hjemmelshaver:	Lars Christian Arebø og 3 andre har hjemmel til grunn. Knut Einar Kopperud innehar festerett.
Adresse:	Gullkroken 5, 0377 Oslo
Sameiets navn:	Parnassen Boligsameie
Regnskapsfører:	Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/07/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	23/07/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	2	0	0
5. etasje	68	0	0	6
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	68	6	0	6
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Tre soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2 m^2 og en loftsbod på ca. 4 m^2. P-rom: 68 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betongkonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist. Ytterligere dokumentasjon er ikke påkrevd da dette er utført ved egeninnsats.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007 i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig.

Tilstandsvurdering: Enkelte karmer har slitasje og avflassing av maling.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG2 er gitt på grunn av overnevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass uten datomerking, men fremstår av nyere dato. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.	
Tilstandsvurdering:	Entrédør er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med kum. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.	
Tilstandsvurdering:	Det er påvist fuktmerker på en front og bruksslitasje på benkeplaten, og derfor er det gitt TG 2. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt brystningspanel deler i entrè/gang. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe bruksmerker og slitasje på ett soverom, men det er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entrè/gang og stue/kjøkken. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2.50 m målt i ett soverom. Himlingshøyde ca. 2.35 m målt i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entrè/gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 14 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m2.
Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.
Tremmere av plast på dekke. Rekkverk av betong og metall. Luke med rømningsstige.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i høyglanset utførelse og speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Avløpsrør i plast og støpejern.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i luke i ett soverom og er funksjonstestet.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering:

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG2 er gitt på grunn av overnevnte forhold. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Spalteventil i ett vindu i stue/kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i tre soverom og stue/kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering:

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av overnevnte forhold.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn 05.12.2018. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2011.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.

TG 2 er gitt på grunn av overnevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2011, men det ble lagt nye flis på flis i 2024.
Faktura er fremvist, men ikke FDV dokumentasjon. Faktura for legging av flis på flis er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hjelpesluk i plast i dusjsonen. Hovedsluk i støpejern ved servant.
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser foran servant. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område.

TG 2 er gitt på grunn av på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte front.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA DATERT
04.03.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240471

Adresse	Gullkroken 5		
Postnummer	0377	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2011	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	13år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Knut Einar	**Selger1etternavn**	Kopperud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Komplett Rørservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Ifm. overtagelse / oppussing av leiligheten i 2011 ble bad pusset opp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hele badet ble bygd opp på nytt med membran og

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Antar det ble byggelmeld av Komplett Rørservice AS hvis det var krav om dette i 2011.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.03.2025

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	I regi av Styret i Parnassen
Redegjør for hva som er gjort og når	Hele blokka ble renovert / isolert utvendig i 2020 .

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Lysglimt AS og Leithe Elektro AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Ved oppussing / overtagelse i 2011 ble nytt elektrisk anlegg installert samt ifm flytting av kjøkken til stue i 2021

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Utført i 2021 av Leithe Elektro

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.03.2025

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

"Vindushåndtak" på vinduet på ene soverom er vanskelig å få stengt fast i karmen, og bør antagelig skrus opp og sjekkes/justeres. Etter befaring av takstmann (Taksering Norge) 23.07.2024 er det lagt nye fliser på bad gulv og det ene soverommet har blitt sparklet og malt. Sparkling vegger og flislegging bad gulv er utført av profesjonelle håndverkere. Kvitteringer kan fremlegges hvis ønskelig. Disse endringene er således ikke med i tilstandsrapport fra Taksering Norge datert 24.07.2024.

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.03.2025

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kopperud, Knut Einar

Signert av

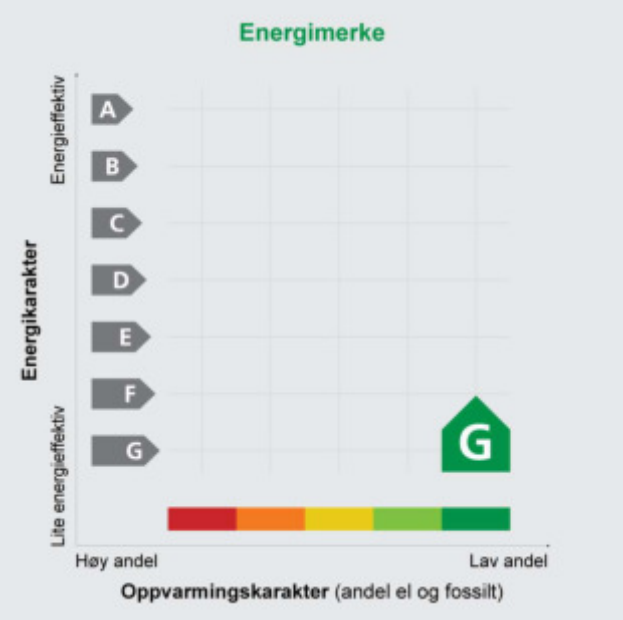
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.03.2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gullkroken 5
Postnr	0377
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	243
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1446596
Dato	11.10.2022



Innmeldt av	Knut Kopperud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.

UTSKRIFT
GRUNNBOK

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 31, Bruksnummer 245 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR – Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.10.2022 kl. 13.52
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.10.2022 kl. 13.49

Adresse(r):

Gateadresse: **Gullkroken 5**
Gatenr: **12505**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0377 OSLO**
Bydel: **6 ULLERN**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2309422-1/200 06.04.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
AREBØ JON BERNHARD
FØDT: 21.02.1958 IDEELL: 1/4
AREBØ LARS CHRISTIAN
FØDT: 22.12.1959 IDEELL: 1/4

2020/2453380-1/200 13.05.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
BLAKSTAD MARIKEN BIRGIT MASSI SEIP
FØDT: 19.03.1964 IDEELL: 1/4
SEIP JESPER GEORG
FØDT: 18.03.1959 IDEELL: 1/4

Påtegning til hjemmel:

2016/211071-6/200 10.03.2016 **SÆREIE IFØLGE TESTAMENT**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/2309422-1/200
GJELDER: **AREBØ JON BERNHARD**
FØDT: 21.02.1958
GJELDER: **AREBØ LARS CHRISTIAN**
FØDT: 22.12.1959
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2020/2453380-1/200
GJELDER: **BLAKSTAD MARIKEN BIRGIT MASSI SEIP**
FØDT: 19.03.1964
GJELDER: **SEIP JESPER GEORG**
FØDT: 18.03.1959

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1975/21194-92/105 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/7110-41/105 25.06.1958 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/11820-1/105 11.10.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1958/11821-1/105 11.10.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1958/11822-1/105 11.10.1958 **ERKLÆRING/AVTALE**
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1975/21194-92/105 31.10.1975 **URÅDIGHET**
EIEND. GNR 31 BNR 243,244 OG 245 OPPDELT I 38 SEKSJONER
SEKSJONENE LIGGER UNDER GNR 31 BNR 243
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/40706-1/105 21.06.2002 **JORDSKIFTE**
Jordskiftesak nr. 35/1997-2.00, Gullkroken i Oslo Kommune.
Saken gjelder grensegang etter jordskifteloven 88.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1958/5719-1/105 27.05.1958 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 31 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
HB/NU.

KOPI

Oslo, den 4/12-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 31, bnr. 45 (av bnr.1), blokk 1, Gullkroken 5.

Journalnr.: 56/323.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 14-2-1964.

Bygningens art: Våningshus (Punkthus).

Byggherre: A/S Parnassen, v/h.r.advokat Ernst Hodneland, Øvre Slottsgate 18-20, Oslo-1.

Arkitekter: Arkitektene Piene og Zahl, Kronprinsensgate 17, Oslo-1.

Ansvarshavende: Sivilingeniör John Bech, Boks 245, Sentrum, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold:

Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange anbrakt beslag over alle hulkil på terrasser såfremt det skulle oppstå fuktighetsgjennomslag på disse steder.

fung. HB
H. Braathen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

INFO FRA FORRETNINGSFØRER DATERT 28.02.2025

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Helene Skare
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005989@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005989/6-24-0471 gullkroken 5 . Vår ref.: 5148-1-18 Dato: 28.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Parnassen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971524561
Seksjonseier:	Kopperud, Knut Einar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Gullkroken 5, 0377 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	31
Bnr.	243

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring- polisenummer SP514078.10.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Det er to fordelingsnøkler i sameiet. En for brenselskostnader og en for felleskostnader. Seksjonseierne betaler et månedlig akontobeløp til brensel (fjernvarme), som avregnes én gang pr år etter ordinært årsmøte. Det er eieren på avregingstidspunktet som vil få faktura/utbetaling, en eventuell av
regning mellom tidligere og ny eier må derfor avregnes dem i mellom. Innflytningsgebyr til sameiet kr 1.500,- betales av kjøper. Forretningsfører fakturerer til megler ifb med oppgjør. Felleslån tatt opp i 2020 til fasaderehabilitering, med mulighet for innfrielse av sin andel av lånet en gang per år. Rørfornying av bunnledning blir gjennomført sommer 2021, jamfør vedtak på årsmøtet 2020. Kostnad estimert til cirka kr 250.000,-. Finansiering skjer med overskuddet fra brenselsregnskapet for 2020. OBS! Det kreves samtykke fra bortfester i overdragelse. Det er Bing Hodneland Advokatselskap DA som har fullmakt til å signere. Kontakt Per P. Hodneland pph@binghodneland.no for gebyrets størrelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12139635580
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	1 600 026,43
Innfrielsesdato:	01.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank: **Dnb Bank Asa**

Lånenr.:	12131102877
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,40%
Restsaldo	6 311,60
Innfrielsesdato:	28.03.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 519,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto brensel	1 164,00	
Lån nr: 1213963558; Adm. lån 2 - Akonto renter	1 135,65	
Lån nr: 1213963558; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	508,16	
Vedlikeholdsfond	151,00	
Fellesutgifter	3 079,00	
Kabel-tv	482,00	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	51,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 989,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	221 127,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12139635580
Restsaldo:	176 335,77
Kapitalkostnader:	1 643,00

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12131102877
Restsaldo:	139,44
Kapitalkostnader:	74,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 176 475,17,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marit Røine, e-post: parnassen-boligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.
Styrets kontaktinfo: parnassen-boligsameie@styrerommet.no
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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

Revidert på årsmøtene 11.03.1985, 10.03.1999, 24.03.2003, 25.04.2013, 18.04.2018 og 24.05.2023

HUSORDENSREGLER
FOR
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

Vi bor i en blokk med et fint uteområde, med plen og busker, ren og ryddig lobby og oppgang. Det er i alles interesse at vi opprettholder dette:

FELLESAREALER (LOFT, TRAPPEOPPGANG, ETASJEKORRIDORER, KJELLER, UTEAREAL)

1. Gårdsplass, inngangsparti, trappeoppgang, korridorer, takterrasse, felles kjeller og loftsrom er ikke oppbevaringsplass for private eiendeler.
   For kortvarig oppbevaring av gjenstander i forbindelse med flytting, kan styret gjøre unntak. Gjenstand(er) skal merkes med eiers navn, seksjonsnummer, telefonnummer og dato for fjerning. Gjenstander som ikke er merket vil bli fjernet på eiers regning uten varsel.

2. Det er ikke tillatt å plassere sykler, sparkesykler, skotøy, oppslåtte paraplyer osv. utenfor leilighetene. Unntak gjøres for barnevogn.

3. Plast og matavfall må kildesorteres og kastes i søppelsjakten i riktig og tilstrekkelig emballasje. Papir/kartong skal brettes sammen og legges i papircontainer i kjelleren. Varm aske må ikke kastes i søppelsjakten.
   Glass og metall kastes i oppsatt container på gateplan.
   Annet avfall må beboeren selv frakte til gjenbruksstasjon.

4. Det er ikke tillatt å transportere flyttegods, peisved og større varepartier gjennom hovedinngangsdøren og foajéen. Slik transport skal foregå via inngangen til sykkelrommet på baksiden av bygget. Den enkelte beboer har ansvar for å informere vareleverandører om dette.

5. Oppslag og informasjonsskriv relatert til bygget, skal settes opp på informasjonstavle ved postkassene. Bruk gjerne facebook-siden og oppslag i heisen i tillegg.

6. Lek i foajéen, korridorer og heis er ikke tillatt.

7. Ved inn- og utflytting og ved oppussing, plikter seksjonseier/leietaker straks å rydde og gjøre rent i fellesrom (gang, heis og trappeløp). Dersom det er nødvendig med ekstravask, vil beboer faktureres for dette. Enhver beboer er ansvarlig for egne håndverkere. Det kan kreves erstatning for skade på fellesarealer.

8. Seksjonseier har ansvar for å holde fellesområdet utenfor sin bod rent.

INNGANGSDØRER MED DØRPUMPE OG HEIS

9. Dørpumpene må benyttes riktig for å unngå skader på automatikken. Det må derfor ikke settes gjenstander i døråpningen for å hindre dørene i å lukkes. Begge utgangsdørene har egen bryterfunksjon på høyre side av karmen som skal benyttes for å holde dørene åpne.

10. Inngangsdørene skal ikke være åpne over tid uten tilsyn.

11. Det må ikke settes gjenstander i karmen på heisdøren.
Vent med å åpne heisdøren til indre dør er helt åpnet.

12. Ikke press inn store gjenstander i heisen. Skader som oppstår ved flytting eller varelevering, må erstattes av seksjonseieren.

13. Seksjonseier/beboer må informere og påse at håndverkere og leverandører bruker dørpumpen og heisen korrekt.

FELLESROM, VASKEROM M.M.

14. Fellesrom som vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i henhold til gjeldende instruks. Brukere må bestille vasketid på liste som settes opp. Pris pr økt på 5 timer fastsettes av styret.
Vasketidene må overholdes. Døren inn til vaskerommet stenges automatisk utenom vasketidene. Vasketider er oppslått på tavle utenfor vaskerommet.

15. Sameiet har ett fellesrom i kjeller som brukes til mindre, private dypfrysere. Plass tildeles etter venteliste. Bruksrett følger ikke seksjonen ved eierskifte. Leietillegg fastsettes av styret.

16. Sameiet har et «hobbyrom» som kan leies for en kortere periode inntil ett år, eller lenger dersom ingen står på venteliste.

17. Toalett i kjeller er til bruk for fagfolk, rengjøringspersonale, vaktmester og andre som arbeider etter oppdrag for styret og for bygget som helhet.

Dersom man i en leilighet må koble fra toalettet på grunn av oppussing, kan dette toalettet brukes.

18. Det er fri bruk av takterrassene i B-fløy og C- fløy, som er innredet med utemøbler. Takterrassen kan også reserveres ved å skrive seg på liste ved døren. Det er ikke tillatt med grilling på takterrassene. Møblene skal settes på plass etter bruk, og puter legges i gangen i B-fløyen utenom sommersesongen. Rydd opp etter deg, vask av bordene og kost og vask gulv dersom nødvendig. Slå av lyset. Husk at det er svært lytt inn til leilighetene rett under, ta hensyn og følg vanlige regler om ro i sameiet.

BALKONG

19. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at rømningsvei/stige på balkong ikke er til hinder for fri gjennomgang, og at luken lett kan åpnes i en nødssituasjon.

20. Montering og skifte av markise skal meldes til styret. Den skal ikke monteres slik at den sperrer for rømningsvei. Ny markise bør være gul og hvitstripete som opprinnelige markiser.

21. Innglassing av balkong må søkes om til styret og Plan- og bygningsetaten.

22. Det er seksjonseierens plikt å sørge for at sluk og avløpsrør fra balkongene holdes åpne.

23. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

24. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

25. Det er ikke tillatt å mate fugler på balkongene.

ANDRE FORHOLD

26. Alminnelig dyrehold er tillatt, men det skal søkes til styret. Eier er ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å holde reptiler

27. For å opprettholde et godt bomiljø er den enkelte beboer ansvarlig for at det ikke er unødig støyende virksomhet i leiligheten, så som uakseptabel høy musikk osv. Skal en ha festlige arrangementer hvor det må regnes med støy, må naboene varsles, og en må kunne forventes en viss forståelse. Høy musikk og støy er ikke tillatt etter kl. 23.00

OPPUSSING

(Se også eget vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing».)

28. Ved oppussing av leilighet, må støyende bruk av verktøy eller hamring ikke finne sted før kl. 8.00 og etter kl. 19.00 på hverdager og før kl. 9.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager (røde dager) skal det være ro.
    Større oppussingsarbeid skal bare finne sted på hverdager innenfor normal arbeidstid. Se retningslinjer for oppussing hvilke arbeider som skal meldes til styret eller andre instanser.

29. Ved reparasjon/modernisering av baderom må arbeider forhåndsmeldes til styret som vil gi veiledning i hvert tilfelle. Vis hensyn til naboene. Det er mange som er hjemme hele dagen i vårt hus, og støy er plagsomt. Heng opp informasjon med telefonnummer på oppslagstavler og i heis.

30. Store skader kan oppstå ved feilaktig oppussing og bruk av bad og kjøkken.

    Retningslinjer:
    - Kun autoriserte firmaer eller personer kan benyttes til slike arbeider.
    - Det er strengt forbudt å bruke dusj direkte på gamle badegulv som ikke er i henhold til ny våtromsnorm.

    Enhver vannskade som oppstår som følge av brudd på denne instruks, vil den enkelte bli holdt ansvarlig for.

31. Bygget har et felles ventilasjonsanlegg. Det er forbudt å installere anlegg eller systemer i den enkelte leilighet som kommer i konflikt med dette anlegget. Det er derfor kun tillatt med kjøkkenvifter med kullfilter e.l. som ikke er koblet til ventilasjonsanlegget eller ut via luftekanalene til friluft.

32. Frakopling/skifte av porttelefon skal meldes til styret, som henviser til/kontakter fast leverandør.

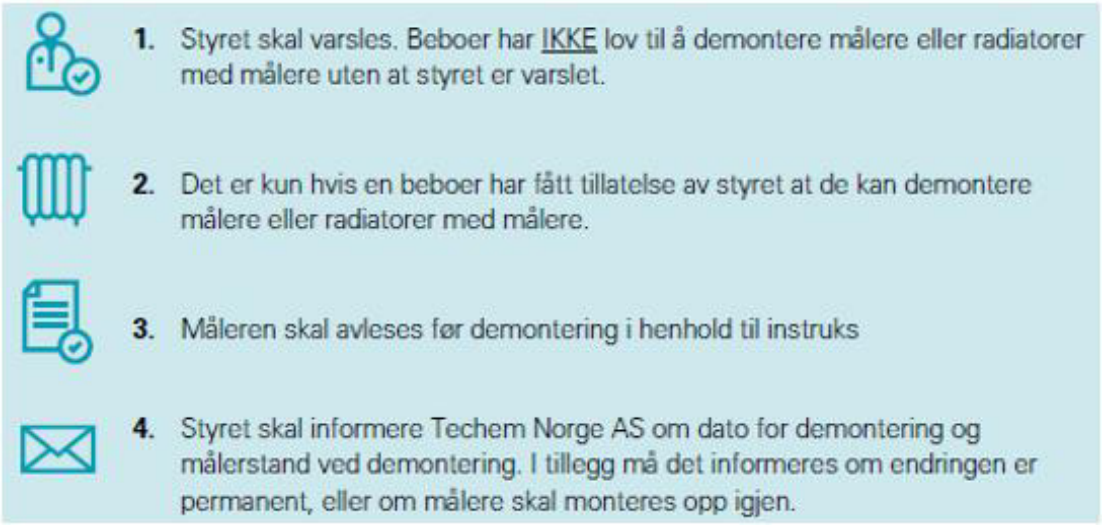
33. Det er ikke tillatt å benytte WC-blokker i toalettskålen, da dette kan skape alvorlige blokkeringer i rørsystemet dersom de løsner.

34. Toalettspyler skal kun monteres etter godkjenning av styret da de må ha godkjent avstengningskran.

FYRINGSSESONGEN OG RADIATORER

35. Alle radiatorer har påmontert forbruksmåler. Dersom en seksjonseier skal fjerne eller bytte ut en radiator, skal dette meldes til styret som gir tillatelse til demontering av radiator og måler. Måler skal avleses og kontaktskjema fylles ut og sendes Techem Norge AS.

36. Følgende retningslinjer følges:



37. Fyringssesongen er normalt i tidsrommet 15. september - 15. mai. I forkant og i etterkant av denne perioden, skal styret vurdere utetemperaturen og eventuelt utvide fyringssesongen.

38. Radiatorene må luftes etter oppstart av fyringssesongen og ellers ved behov. Vedlikehold av radiatorene er seksjonseiers ansvar.

39. Om vinteren må radiatorene ikke stenges når vinduet i rommet står åpent, av hensyn til frostfaren.

PARKERING

40. Biler, sykler, sparkesykler og annet kjøretøy henvises til anviste parkeringsplasser og sykkelstativ/sykkelrom.

41. Parkering er ikke tillatt foran inngangen eller på bakplassen, kun kort stopp for av- og pålessing. Parker ellers innenfor oppmerkede felt.

42. El-sparkesykler/leiesykler må ikke parkeres foran hovedinngangen.

VAKTMESTERTJENESTEN

43. Det foreligger arbeidsinstruks for vaktmestertjenesten. Den er felles for sameiene Gullkroken 5, 7 og 9 og ivaretas pr dags dato av Frogner Vaktmestertjenester A/S (telefonnr: 22 60 39 01/46 954 837)

44. Vaktmestertjenesten arbeider for byggene – ikke privat arbeid. Eventuelt kan vaktmestertjenesten leies ved avtale og mot betaling av den enkelte seksjonseier.

45. Det skal ikke være løse lapper på postkassene eller på ringepanelet. Messingskilt med korrekte navn bestilles hos vaktmester.

KLAGER

46. Klager som angår andre beboere skal forsøkes løst i minnelighet ved direkte henvendelse til den det gjelder. Det oppmuntres til dialog mellom naboer. Fører direkte dialog ikke frem, kan en henvende seg til styret for bistand.

ERSTATNINGSANSVAR

47. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller uaktsomhet.
Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av fremleietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig og har erstatningsplikt overfor sameiet for skader og utlegg som følge av deres brudd på husordensreglene.

VEDTEKTER

Vedtekter for Parnassen boligsameie

Vedtatt på generalforsamling 11.03.85, revidert på ordinært sameiermøte/årsmøte 27.04.1989, 14.04.1993, 16.03.1995, 10.03.1999, 24.03.2003, 24.04.2007, 08.04.2008, 21.04.2009, 15.04.2015, 04.05.2017, 18.04.2018, 14.05.2019, 16.06.2020 og 10.05.22

VEDTEKTER FOR PARNASSEN BOLIGSAMEIE

Innledning

Parnassens vedtekter og husordensregler representerer en juridisk og sosial forpliktelse til godt naboskap mellom byggets seksjonseiere. Seksjonseierne plikter å innrette seg etter de regler som disse to dokumentene inneholder. Styret skal gripe inn i forhold som er i strid med vedtektene og husordensreglene.

§ 1

Sameiets navn er Parnassen Boligsameie, som er et boligsameie i henhold til lov om eierseksjoner.

§ 2

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Gullkroken 5, gnr. 31, bnr. 245, (tinglyst på bnr. 243[1]) i Oslo.
Tomten er festet av eierne av Hoff Gård/Sameiet Hoff.
Sammen med festerne av Gullkroken 7, (gnr. 31, bnr. 241), og Gullkroken 9, (gnr. 31, bnr. 242) har Parnassen Boligsameie festet gnr. 31, bnr. 243 og 244.

§ 3

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leiligheten med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til leiligheten med tilhørende boder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og festetomt.

Seksjonseieren skal fritt kunne disponere over egen seksjon ved bortleie, salg eller på annen måte, etter den til enhver tid gjeldende lovgivning og sameiets vedtekter. Husordensreglene gjelder også i ethvert utleieforhold, og det er seksjonseiernes plikt å gjøre leietakeren kjent med dem.

[1] Bebyggelsen i Gullkroken 5 ligger på gnr. 31 bnr. 245, men er tinglyst på bnr. 243. Ifølge brev fra Statens kartverk av 7. februar 2007 er dette ikke en feil, men beror på antatt tidligere praksis om å tinglyse bebyggelsen på eiendommens laveste, ledige bruksnummer. Sameiets anmodning om retting av bruksnummer for Gullkroken 5 i matrikkelen er følgelig ikke etterkommet.

Seksjonseierne plikter å melde fra til styret ved forretningsføreren ved salg og bortleie. Ved utleie plikter seksjonseier å holde styret orientert om sin adresse og oppgi kontaktinformasjonen til leietaker(e). Årsmøtet har bestemt at det skal betales et innflytningsgebyr til dekning av reelle utgifter både ved bortleie og salg av eierseksjonen. Forretningsfører innkrever dette.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 eller 4 styremedlemmer etter årsmøtets beslutning, valgt av seksjonseierne på årsmøtet for en periode på ett år. Avtroppende styremedlem(mer) fungerer som valgkomité i samarbeid med styret. Man skal bestrebe en jevn kjønnsfordeling i styret.

Styrets medlemmer skal ha godtgjørelse for utførelsen av styrearbeidet. Honoraret fastsettes av årsmøtet.

§ 5

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører.

To styremedlemmer sammen innehar sameiets signatur.

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egne beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter og årsmøtets vedtak.

Styret må på forhånd forelegge saker av stor viktighet for årsmøtet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter. Unntatt er forhold som gjelder påkrevd umiddelbar reparasjon.

Styret kan ikke inngå noen avtale eller kontrakt om utleie eller salg av noen deler av Parnassens indre eller ytre areal. Slike saker skal forelegges årsmøtet. Såkalt hobbyrom i kjelleretasjen kan leies av seksjonseiere etter søknad til styret og eventuell venteliste. Leietiden er ett år med mulighet for forlengelse dersom det ikke er andre på venteliste. Kortere leieperiode kan forhåndsavtales med styret. Minimum utleietid er én måned. Eventuell kortidsutleie av hobbyrommet blir etterfakturert. Styret skal også godkjenne leietakers bruk av rommet.

§ 6

Styret ansetter en forretningsfører som kan gis fullmakt til å representere sameiet utad.

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører, innenfor de til enhver tid økonomiske rammer avsatt i budsjettet.

Forvaltningen av sameiets daglige anliggender kan overlates til forretningsføreren, likevel slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret på forhånd.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han/hun er satt til å forvalte.

Forretningsføreren representerer styret i alle anliggender. Forretningsføreren kan i denne kapasitet ikke representere noen enkelte seksjonseiere eller gruppering av seksjonseiere. En seksjonseier som ønsker å fremme privatbaserte saker knyttet til sin seksjon, må henvende seg til styret og/eller til årsmøtet. Sameiet aksepterer ikke at fellesskapet belastes med advokathonorar relatert til private aspekter ved den individuelle seksjon, heller ikke advokathonorarer tilkommet på grunn av uenighet om vedtak fattet på årsmøtet.

Styret har, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå de av sameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Sameiets styre har ikke alminnelig taushetsplikt om de opplysninger de mottar som styremedlemmer og kan gjøre hele sameiet kjent med henvendelser fra seksjonseier/-e (f.eks. e-poster, brev og oppførsel) som oppfattes som truende, eller er av sjikanerende eller trakasserende karakter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.

Styret plikter å oppbevare skriftlig materiale på en forsvarlig måte. Etter hvert som arkivsaker foreldes, skal de gjøres fullstendig utilgjengelige for andre gjennom destruksjon. Forretningsfører oppbevarer og ajourfører sameiets arkiv.

§ 7

Senest innen utgangen av april hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår.
Forretningsførers korrespondanse og dokumenter vedrørende boligsameiet skal være tilgjengelig for styret.

Styret innkaller seksjonseierne til ordinært årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned, med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel til behandlingen av de saker som fremgår av § 8.
Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Minst 1/10 av seksjonseiere kan kreve ekstraordinært årsmøte når de samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett husstandsmedlem fra hver eierseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 8

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og nyere datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskap og budsjett
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. velge styre (og eventuelt varamedlem) og deretter styreleder etter at det nyvalgte styret har fått anledning til å fremsette forslag

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i vedtektene eller i eierseksjonsloven.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til

1. vedtak om nyanskaffelse samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlige
2. vedtak om fastsetting og endringer av vedtekter og husordensregler
3. vedtak om salg, kjøp eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier
4. vedtak om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet
5. vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av seksjon må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig samtykke dersom sameiet skal kunne ta beslutning om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller om tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

Årsmøtet kan foreslå for styret, men ikke beslutte å oppnevne utvalg eller arbeidsgrupper eller andre organer enn styret, for enkelte eller flere saksområder. Styret kan på eget initiativ oppnevne utvalg eller arbeidsgrupper for å bistå styret/sameiet på enkelte saksområder.

§ 9

Sameiets felleskostnader, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, hagearbeider, vaktmester, forretningsfører med videre, fratrukket eventuelle inntekter samt utgifter til oppvarming av fellesarealer og varmtvann, fordeles etter seksjonenes areal. Fyringsutgiftene for den enkelte eierseksjon avregnes én gang pr år etter individuelt målt forbruk.

Styret fastsetter et akontobeløp som skal gå til dekning av andelen av felleskostnadene og fyringsutgiftene. Beløpet skal innbetales forskuddsvis per måned eller per kvartal til forretningsføreren ved boligsameiets bankforbindelse. Seksjonseieren plikter å overholde betalingsfristen. Beløpet disponeres av forretningsføreren i henhold til § 6 ovenfor. Seksjonseiere kan av styret pålegges 1,5 % morarente per påbegynt måned ved forsinket betaling av felleskostnader.

Forretningsførerens og vaktmesterens godtgjørelse fastsettes av styret etter overenskomst og vanlige normer.

§ 10

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til styret innen 30. april hvert år under forutsetning av at styret har avgitt sin beretning med regnskap.

§ 11

Til sikkerhet for felleskostnadene til boligsameiet er påheftet hver seksjon en pantheftelse på kr 10 000 som til enhver tid skal ha prioritet innenfor 80 % av verditakst avgitt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet.

§ 12

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen. Det samme gjelder ved gjentatte brudd på sameiets vedtekter. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt tidsfrist på minst seks måneder. Dersom en seksjonseiers oppførsel medfører ødeleggelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse).

§ 13

Den enkelte seksjonseier sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor eierseksjonen og i ytre rom som hører til eierseksjonen, når skaden ikke skyldes mangel ved bygningen eller felles ledninger eller anlegg.

Til det indre vedlikeholdet regnes vedlikehold av vinduer, verandadør og inngangsdør, overflater og listverk, utstyr i bad og toalett som vannklosett, servanter, kraner, dusj, badekar, gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk og rør, ledninger fra sikringsskap, dørklokke, låser og nøkler. Likeså plikter den enkelte seksjonseier å vedlikeholde ledninger og innretninger som hun/han selv har satt opp. Våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren plikter å rense sluk, sette i stand og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong. Avløpsrør fra sluk mellom balkongene skal være vertikalt, ikke legges i vinkel. Seksjonseieren skal vedlikeholde og sørge for at rømningsluke på balkonggulv ikke er blokkert, samt sørge for tilstrekkelig utluftning i leiligheten, rense lufteventiler og påse at det ikke oppstår lekkasjer gjennom disse.

Det er ikke tillatt å dusje direkte på badegulv som ikke tilfredsstiller våtromsnorm / byggtekniske forskrifter. Enhver vannskade som oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen, vil den enkelte seksjonseier bli holdt ansvarlig for. Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin, toalettspyler på blandebatteriet på kjøkken eller bad.

Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til felles luftekanal eller rett i friluft. Det skal kun brukes vifter med kullfilter eller tilsvarende.

Det er strengt forbudt, delvis eller helt, å fjerne bærevegger i leiligheten (se innrammede, belyste tegninger i kjeller).

Seksjonseierne i hver etasje plikter å holde etasjekorridoren i god stand og avtaler seg imellom vedlikehold og oppussing etter en ensartet standard for sin etasje. Taklamper er sameiets ansvar.

Innglassing av balkong og oppsetting av markiser skal meldes til styret, som gir nærmere retningslinjer.

Frakobling/skifte av porttelefon skal meldes til styret, som gir nærmere retningslinjer.

Ved reparasjon/modernisering av baderom og kjøkken, endringer i leilighetenes vegger, inn- og utflytting mv. gjelder:

a) Meldeplikt og samtykke - følgende arbeid i seksjonene skal forhåndmeldes til styret:
   - tilkopling til byggets ledningsnett for strøm og vann
   - oppussing og endring av bad/toalett
   - ombygninger som flytting av kjøkken
   - hel eller delvis rivning av vegger
   - skifte av vinduer: i innvendige, motstående hjørner mellom fløyene skal vinduene være brannhemmende av type EI30

Meldingen skal inkludere informasjon om arbeidets omfang og art og hvilke autoriserte håndverkere som benyttes.
Bruk av ikke-autorisert håndverker er ikke tillatt.
Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt.

Seksjonseier skal i tillegg varsle naboer dersom arbeidene støyer eller støver samt om det kan bli aktuelt å stanse strøm- eller vanntilførsel.

b) Dokumentasjon
Seksjonseieren plikter å innhente og oppbevare, og på anmodning fremlegge for styret samsvarserklæring og eventuell annen dokumentasjon for utførte arbeider i seksjonens strøm- og vannledningsnett samt ved endring av innvendige vegger.
Styret kan eventuelt pålegge den enkelte seksjonseier å innhente nødvendig dokumentasjon. Fremskaffer ikke seksjonseieren nødvendig dokumentasjon innen rimelig tid, kan styret innhente dokumentasjonen for seksjonseiers regning.

c) Utførelse
Alle bygningsarbeider i seksjonene samt inn- og utflytting, skal utføres hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseiere, jf. bestemmelser i husordensreglene.

d) Ansvar
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for opprydding, rengjøring og utbedring av eventuelle skader som oppstår på sameiets fellesareal og felles anlegg samt i andre seksjoner, forårsaket av arbeider i egen seksjon eller inn- og utflytting.
Dersom seksjonseieren ikke selv besørger rydding, rengjøring eller skadeutbedring, har styret etter forhåndsvarsel rett til å utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

e) Skader
Ved skader i seksjonen som skyldes manglende vedlikehold eller feil i seksjonseierens tekniske installasjoner (som for eksempel feil på oppvaskmaskin eller lekkasjer på grunn av tette avløpsrør og sluk (balkong/kjøkken/bad), må seksjonseier selv dekke kostnadene til utbedring og følgeskader i seksjoner/fellesareal under. Dersom sameiets byggforsikring benyttes, må seksjonseieren i slike tilfelle selv dekke egenandelen.

Styret skal påse at Parnassen opprettholder en helhetlig god standard. Ved tegn på neglisjering og manglende vedlikehold kan styret pålegge en seksjonseier å pusse opp.

Den enkelte seksjonseier kan bli holdt personlig ansvarlig for skader som måtte oppstå dersom man ikke følger bestemmelser i lov og forskrifter, i vedtektene og styrets retningslinjer.

Mer utfyllende regler for oppussingsarbeider finnes i et eget vedlegg til vedtektene:
Retningslinjer for oppussing i Parnassen boligsameie.

§ 14

For øvrig kommer de til enhver tid gjeldende bestemmelser i eierseksjonsloven til anvendelse.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE PARNASSEN BOLIGSAMEIE ONSDAG 4. DESEMBER KL 18.00

Saker:

1.Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kapitalinnkalling
5. Installasjon av vannmåler
6. Informasjonssak

15 enheter var til stede, 11 enheter hadde levert fullmakt. Totalt 26 representert.

Sak 1 Valg av møteleder
Enstemmig vedtak: Styreleder Marit Røine ble valgt.

Sak 2 Valg av protokollvitner
Valg av to eiere til å signere protokollen.
Enstemmig vedtak: Tone Holte Staurnes og Veslemøy Andresen Røer ble valgt.

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen
Enstemmig vedtak: Møteinnkallingen godkjent.

Sak 4 Kapitalinnkalling

Sameiet har hatt store ekstraordinære utgifter til teknisk drift og til honorarer i forbindelse med parkeringssaken og juridisk bistand ved søksmål fra tidligere seksjonseier. Dette har ført til at vi er i en økonomisk situasjon med svak likviditet, og det er nødvendig med kapitalinnkalling for å kunne dekke løpende utgifter.

Enstemmig vedtak: Styrets innstilling til vedtak tas til følge. Det kalles inn kr 180 000 til dekning av utgifter til juridisk bistand.

Sak 5 Installasjon av vannmåler

Vann- og avløpsgebyrene har de siste årene økt med over 20 % årlig, og vil øke med 63 % fram mot 2027 da det forventes å flate ut.

Beregning av vann- og avløpsgebyr i Oslo kommune: - Vannforbruket beregnes pr. i dag på grunnlag av bruksareal (BRA), 3383 kvm, 1,3 kubikkmeter vann pr kvm.- Ved installering av vannmåler vil en betale etter et reelt forbruk.

Stipulert forbruk etter installering av vannmåler gir et årsforbruk på 58 m3 vann pr person. Installasjon av vannmåler og reduksjonsventil i Parnassen boligsameie vil koste kr 83 875.

Vedtak: Styrets innstilling til vedtak tas til følge. Sameiet installerer vannmåler og reduksjonsventil og betaler kommunale avgifter for vann og avløp etter målt forbruk fom. 2025. Styret gis fullmakt til å bestemme når det installeres.

24 stemte for, 1 mot, 1 blank.

Sak 6 Informasjonssak

Styreleder ga en grundig og omfattende orientering om søksmål og rettssituasjonen. Styret fikk stor støtte fra seksjonseiere for den innsatsen som legges ned på sameiets vegne.

Orienteringssak, intet vedtak fattes.

Styreleder	Protokollvitner	
Marit Røine	Tone Holte Staurnes	Veslemøy Andresen Røer

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2023

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2023 i Parnassen boligsameie

Avholdt: 24.05.2023 kl:18:00 Sted: Smestad skole

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Valgt: Marit Røine

1.2 Antall stemmeberettigede: 27

Antall fremmøtte: 16
Antall fullmakter: 11

1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Sverre Hermanstad

1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Liv Lind-Jensen og Anne Brodal

1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Styrets årsberetning**

Styrets årsberetning for 2022 følger innkallingen og anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

Sak 3: **<u>Årsregnskapet for 2022</u>**

3.1 <u>Årsregnskap for 2022</u>
Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Godkjent
Sameiets årsregnskap som viser et overskudd på kr. 148 852 ble godkjent.

3.2 <u>Budsjett for 2023</u>

Vedtak: Tas til orientering

Sak 4: **Godkjennelse av styrehonorar**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 80.000
Vedtak: Godkjent

Sak 5: **<u>Andre saker</u>**

5.1 Fra styret: Betaling for bruk av fellesvaskeriet

5.1.1 Styrets forslag til vedtak:
Det innføres betalingsordning for bruk av vaskeriet. Styret gis fullmakt til å finne egnet betalingsordning.

Vedtak: Godkjent. 15 stemmer + 11 fullmakter for. 1 blank stemme.

5.1.2 Prisen for én økt på fem timer med full tilgang settes til kr 50. Prisen kan reguleres av styret i tråd med forbruk og energipriser.

Vedtak: Godkjent**.** Enstemmig vedtatt.

5.2 Fra styret: Endringer i husordensreglene for Parnassen boligsameie

Styrets forslag til vedtak:
De reviderte husordensreglene for Parnassen boligsameie anbefales godkjent.

Vedtak: Alle punkter ble godkjent med forutsetning om endringer i følgende pkt:

Pkt. 1 - endres til: «Gjenstander som ikke er merket vil bli fjernet på eiers regning uten varsling»

Pkt. 26 – endres til: «Alminnelig dyrehold er tillat, men det skal søkes til styret»

Pkt. 42 – endres til: «El-sparkesykler/leiesykler må ikke parkeres foran hovedinngangen»

Merknad: Pkt. 47 – Det ble registrert en stemme imot.

5.3 Fra styret: Parkering

Styrets forslag til vedtak**:** Styret gis fullmakt til å innføre en ordning med parkeringstillatelse ved behov.

Vedtak: Godkjent. Enstemmig vedtatt.

5.4 Fra seksjonseier Monika Piotrak er følgende sak innmeldt til årsmøtet
Innkjøp av nye møbler til foajeen, gjerne brukte.

Styrets innstilling:
Forslaget vedtas. Styret gis fullmakt til fornying av interiøret i heis og foajé.

Vedtak: Godkjent. 16+10 fullmakter stemte for. 1 Fullmakt stemte i mot.

Sak 6: **Valg**

6.1 Valg av styreleder
Valgt: Marit Røine

6.2 Valg av tre styremedlemmer
Valgt: Hege Østmo, Siri Hagen og Monika Piotrak

6.3 Valg av valgkomité
Valgt: Styret sammen med avtroppende valgkomite peker ut ny valgkomite.

Styrets sammensetning etter endt årsmøte:

Styreleder:	Marit Røine	til 2024
Styremedlem:	Hege Østmo	til 2024
Styremedlem:	Siri Hagen	til 2024
Styremedlem:	Monika Piotrak	til 2024

:

Møtet ble hevet kl. 20:05

Protokollen undertegnes av:

Liv Lind-Jensen	Marit Røine	Anne Brodal
Valgt av årsmøtet	Møteleder	Valgt av årsmøtet

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll årsmø...

Name	Date
Lind-jenssen, Liv F	**2023-05-26**

Identification

Lind-jenssen, Liv F

Name	Date
Brodal, Anne Marie	**2023-05-26**

Identification

Brodal, Anne Marie

Name	Date
Røine, Marit	**2023-05-26**

Identification

Røine, Marit

SIGNICAT

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lisa Aafloen
EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Dato: 06.10.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86459045
6776691

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 243

Vi viser til bestilling av 20221006 for EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0.

GNR. 31 BNR. 243

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.1958.

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

2970 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

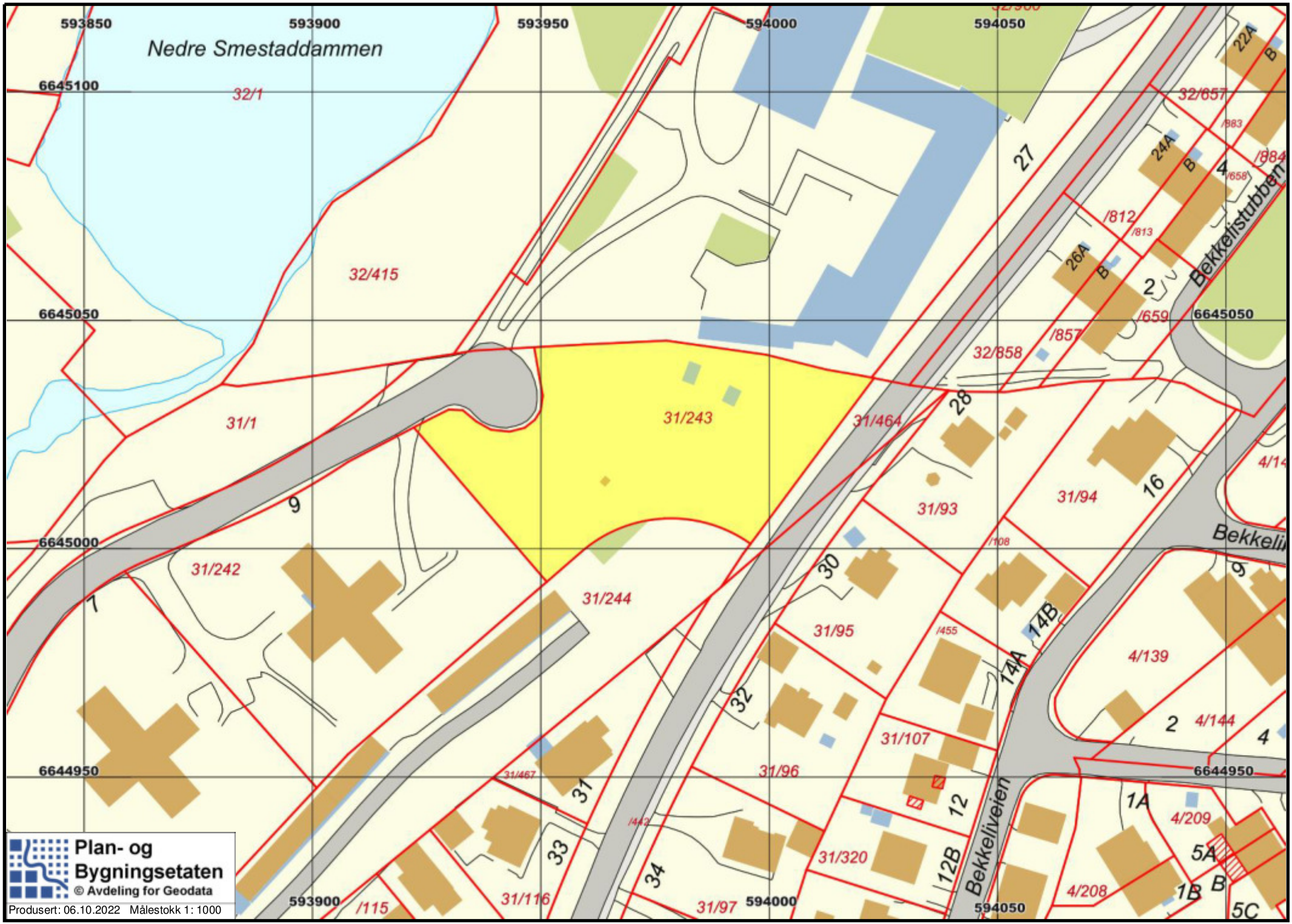
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


593850
593900
593950
594000
594050
6645100
6645050
6645000
6644950
Nedre Smestaddammen
32/1
32/415
31/1
31/243
31/464
32/858
/857
32/657
/883
/884
/812
/813
/659
31/242
31/244
31/93
31/94
31/95
/455
31/107
31/96
31/320
4/139
4/144
4/209
4/208
31/467
/442
/115
31/116
31/97
/108
Bekkelistubben
Bekkeliveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.10.2022 Målestokk 1: 1000

JORDSKIFTE, FESTEKONTRAKT OG SEKSJONERING

Kartverket

SAMSOLGT BY DNB EIENDOM AVDELING OSLO
V/LISA AAFLOEN
SCHLEPPEGRELLSGATE 14
0556 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 151220136
Vår referanse: 2992491/19802049
Bestilling: C3 2022-10-07 (8) 94

Dato
07.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40706	105	21.6.2002	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	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

Doknr: 40706 Tinglyst: 21.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok for

TINGLYST
DAGBOKNR.: 40706
21 JUN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Akershus og Oslo jordskifterett

Den 07.01.1999 kl. 13 ble saksforberedende rettsmøte holdt i møterommet hos adv. Hodneland i Øvre Slottsgt. 18/20 i Oslo kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve, settedommer.
Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr.: 35/1997-2.00, Gullkroken i Oslo kommune.

Parter:
Gøran Rostad Seip, medeier av ¼ i Hoff sameie, gnr. 31, bnr. 1 og bnr. 241,242,243 og 245.
Mariken Guillemaud , « ½ « 31, " 1 «
Mariken Rostad, « ¼ « 31 " 1 «

Hestehagen Boligstiftelse, fester av gnr. 31, bnr. 241, seksjon 1-40.
Sameiet Øvre Hoff, « 31, bnr. 242, « 1-39.
Parnassen Boligstiftelse, « 31, bnr. 245, « 1-38.
Hestehagen Boligstiftelse, Sameiet Øvre Hoff og Parnassen Boligstiftelse, som festere av gnr. 31, bnr. 243.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Prosessfullmektig:
for Mariken Guillemaud, Mariken Rostad og Gøran Rostad Seip:
Advokat Per P. Hodneland, ifølge framlagte fullmakter av 4. og 6.01.1999.
for Hestehagen Boligstiftelse, Parnassen Boligstiftelse og Sameiet Øvre Hoff:
Advokat Knut Bachke.

Hoff sameie v/ adv. Per P. Hodneland har krevd saken.

Saken gjelder: Grensegang etter jordskifteloven §88.

Til stede: Advokat Per P. Hodneland, advokat Knut Bachke. I tillegg møtte h.r.adv. John Arff-Pettersen for Mariken Guillemaud.
For øvrig til stede: Seksjonsleder Arne Olav Berg, Oslo kommune, og avd.ing. Odd Svarstad fra jordskiftekontoret.

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ingen som hadde merknader til innkallingen.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstolsloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre rettsformannen inhabil.

Fremlagt i retten ble:

1. Krav om grensegang, datert 18.09.1997, undertegnet av Hoff sameie v/ adv. Per P. Hodneland og vedlagt kartkopi.
2. Innkalling til møtet i dag, datert 10.12.1998 vedlagt målebrevskart for gnr. 31, bnr. 241, 242, 243 og 245.
3. Brev fra adv. Hodneland av 23.12.1998 vedlagt:
   1. Festekontrakt av 31.05.1958 for gnr. 31, bnr. 245, med andel i bnr. 243 og 244.
   2. « 09.06.1958 « 241 «
   3. « 09.06.1958 « 242 «

Jordskiftedommeren redegjorde for hva som skulle skje på dette møtet, og gjorde oppmerksom på at det ikke vil bli tatt standpunkt til om saken skal fremmes med mindre partene er enig om dette. Jordskiftedommeren ønsket å få oversikt over partsforholdet og å få saken nærmere belyst. Jordskiftedommeren ba om at alle dokumenter som kan belyse saken ble innlevert.

Følgende dokumenter ble innlevert:

4. Brev fra adv. Hodneland til Oslo byskriverembete av 23.12.1998 vedlagt:
   1. Målebrev datert 23.04.1958 for gnr. 31, bnr. 241.
   2. « « 242.
   3. « « 243.
   4. « « 245.

Dokumentene ble gjennomgått med partene.

Seksjonsleder Arne Olav Berg, Oslo kommune, redegjorde for ansvarsforhold mellom kommunen og jordskifteretten i grensegangssak. Han viste til brev fra Oslo kommune til adv. Hodneland av 22.01.1998 med tilbud om utsetting av grense. Han antok avgrensning av tomtene både i midt og kant av vei kunne ha å gjøre med gamle prisforskrifter. Han forlot møtet kl. 14.

På bakgrunn av enighet mellom partene og opplysning om manglende avmerking av grensa i marka gjorde jordskifteretten slikt

vedtak:

Adv. Hodneland redegjorde for kravet. Rekvirentene ønsker å få grense mellom gnr. 31, bnr. 1 og bnr. 241, 242 , 243 og 245, merket i marka. Bakgrunnen for saken finnes i dok. 1. Det har vært diskusjoner internt i Hoff sameie etter ulike angivelser av grensene på kart.
Adv. Arff-Pettersen opplyste at det kan bli aktuelt å oppløse Hoff sameie, som var gårdsbruk fram til 1950-tallet. Grensen mellom eiendommene er da interessant. I tillegg til grense angitt i dok. 1 ønskes å få gått opp grense mot Smestad skole og få satt ut hjørnepunkter for bnr. 241 og 242 i sørøst. Etter å ha fått grensene satt ut i marka, kan det bli aktuelt å be om regulering/justering av grensene.

STATENS KARTVERK

Adv. Bachke opplyste at det blir parkert langs «kyststripen» mot elven/dammen. Han hadde ikke merknader til at grensene blir gått opp. De opprinnelige boligsameiene er senere seksjo-

nert. Festerne av seksjonene har rettslig interesse av grensene for sin andel i tomt for blokk-leilighet og fellesareal.

Jordskifteretten bemerker at det finnes kart i M=1:1000 påtegnet grenser ifølge målebrevskart fra 1958 med koordinater. Rekvirentene har bedt om å få grensene satt ut i marka og merket. Betingelsene for å fremme grensegangssak er til stede når grense er mangelfullt avmerket i marka, jfr. jordskifteloven §88.
Ifall det blir aktuelt å regulere grensene, må retten samrå seg med kommunen, jfr. jordskifteloven §§3 og 89.

Partene var enig om at saken kan bestyres av jordskiftedommeren som enedommer inntil det eventuelt oppstår en tvist, jfr. jordskifteloven §9. Videre var partene enig om at retten sørger for foreløpig utsetting av grenser i marka en uke før partene innkalles for påvisning.
Påvisning ble foreløpig berammet til 6.05.1999 kl. 15 med oppmøte ved snuplass i enden av veien Gullkroken (ved Nedre Smestaddammen). Kostnadene ved denne saken skal fordeles ved avslutning av saken.

Eier av Smestad skole varsles om saken ved utskrift av denne rettsboka. Adv. Bachke har påtatt seg å varsle festerne av seksjonerte leiligheter.
Partene er enige i at innkalling til neste møte kan sendes i vanlig brev med 14 dagers varsel.

Slutning:

Grensegangssak mellom gnr. 31, bnr. 1, og gnr. 31, bnr. 241, 242, 243 og 245, mellom samme bnr. 243 og Smestad skole og hjørnepunkter for samme bnr. 241 og 242 i sørøst fremmes.

Rettsboken sendes prosessfullmektigene, h.r.adv. Arff-Pettersen og Oslo kommune som eier av Smestad skole. Videre sendes den Oslo kommune, Oppmålingsmyndigheten v/ seksjonsleder Arne Olav Berg til orientering.

Retten hevet kl. 14.30.

Gunnar E. Sauve (s)

STATENS KARTVERK

Den 6.05.1999 kl. 15 ble rettsmøte holdt på nytt med frammøte med frammøte på snuplassen i enden av veien Gullkroken.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve, settedommer.
Jordskiftemeddommere: Ingen, jfr. forrige rettsmøte og jordskifteloven §9.
Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Til behandling: Påvisning av grenser ifølge målebrev, eventuelt få påvist ønske om grense-regulering.

Parter:
Gøran Rostad Seip, medeier av ¼ i Hoff sameie, gnr. 31, bnr. 1 og bnr. 241,242,243 og 245.
Mariken Guillemaud , « ½ « 31, " 1 «
Mariken Rostad, « ¼ « 31 " 1 «
Prosessfullmektig: Advokat Per P. Hodneland, Oslo.

Hestehagen Boligstiftelse, fester av gnr. 31, bnr. 241, seksjon 1-40.
Sameiet Øvre Hoff, « 31, bnr. 242, « 1-39.
Parnassen Boligstiftelse, « 31, bnr. 245, « 1-38.
Hestehagen Boligstiftelse, Sameiet Øvre Hoff og Parnassen Boligstiftelse, som festere av gnr. 31, bnr. 243.
Prosessfullmektig: Advokat Knut Bachke, Oslo.

Nabo:
Smestad skole v/ Oslo kommune, eier av gnr. 32, bnr. 415.

Til stede: John Arff-Pettersen for Mariken Guillemaud sammen med adv. Per P. Hodneland, Torkel Steen som styreleder for Hestehagen Boligstiftelse og Lise Hoff som styreleder for Sameiet Øvre Hoff sammen med advokat Knut Bachke.
For øvrig til stede: Avd.ing. Odd Svarstad.

Fremlagt i retten ble:
Dok. 5: Innkalling til møtet i dag datert 23.04.1999.
På forespørsel fra rettsformannen var det ingen som hadde merknader til innkallingen.

Retten opplyste at før dok. 5 ble sendt ut var knekkpunkter for grenser ifølge koordinater i målebrev for gnr. 31, bnr. 241, 242, 243 og 245 satt ut med totalstasjon og markert med maling i asfalt og treplugger for øvrig av avd.ing. Odd Svarstad. Punktene ble påvist.

Etter påvisningen/befaringen ble konstatert at grensene er mangelfullt avmerket i terrenget. Partene ønsket grensene lovlig merket som del av saken, herunder hjørnepunkter mellom boligkompleksene og bnr. 243 i sørøst.
Videre er det opparbeidet parkeringsplasser for de tre boligkompleksene inn på naboeien-dommen gnr. 31/1. John Arff-Petersen telte opp ca. 45 parkeringsplasser. Partene ønsket i løpet av en frist på en måned å forhandle om, enten ensidig grenseregulering, eller make-skifte/jordskifte, for å kompensere arealet under parkeringsplassene.

Forhandlingene ble avsluttet i marka og partene dimittert kl. 16.

STATENS KARTVERK

Jordskifteretten bemerker at areal for opparbeidet areal for parkering på gnr. 31/1 i forlengelse av grenser mellom boligkompleksene utgjør:

Bnr.	245	ca. 130 m^2.
"	241	" 280 "
"	242	" 160 "

Arealene er beregnet med planimeter og er derfor ikke nøyaktige/avrundet. De er beregnet ut fra og framgår av:

Dok. 6: Kopi av kommunalt eiendomskartverk i M=1:1000 påskrevet arealene.

Saken ble deretter utsatt i en måned i påvente av forhandlinger om grenseregulering, jfr. jordskifteloven §§88, 89 og 30 siste ledd, eller krav om makeskifte/jordskifte i medhold av §2.b. I begge tilfelle gjelder samme lovs §3.b, om at kommunen må si sin mening. Ifall partene ikke blir enige om dette, og kravet om grenseregulering/jordskifte fastholdes, vil retten måtte settes med meddommere. Grensene vil deretter bli merket og kart over grensene utarbeidet.

Utskrift av rettsboka sendes prosessfullmektigene, nabo og Oslo kommune, Oppmålings-myndigheten.

Retten hevet.

Gunnar E. Sauve (s)

STATENS KARTVERK

Den 18.10.1999 ble rettsmøte holdt på nytt i Statens hus, Drammen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve, settedommer.
Jordskiftemeddommere: Ingen, jfr. jordskifteloven §9.
Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Til behandling: Krav om å behandle vedtak om fremme mot gnr. 32/415 på nytt.

Parter:
Gøran Rostad Seip, medeier av ¼ i Hoff sameie, gnr. 31, bnr. 1 og bnr. 241,242,243 og 245.
Mariken Guillemaud , « ½ « 31, " 1 «
Mariken Rostad, « ¼ « 31 " 1 «
Prosessfullmektig: Advokat Per P. Hodneland, Oslo.

Hestehagen Boligstiftelse, fester av gnr. 31, bnr. 241, seksjon 1-40.
Sameiet Øvre Hoff, « 31, bnr. 242, « 1-39.
Parnassen Boligstiftelse, « 31, bnr. 245, « 1-38.
Hestehagen Boligstiftelse, Sameiet Øvre Hoff og Parnassen Boligstiftelse, som festere av gnr. 31, bnr. 243.
Prosessfullmektig: Advokat Knut Bachke, Oslo.

Smestad skole v/ Oslo kommune, eier av gnr. 32, bnr. 415.
Prosessfullmektig: Advokat Toril Kristiansen, Kommuneadvokaten, Oslo.

Til stede: Ingen parter eller prosessfullmektiger var innkalt, jfr. jordskifteloven §22.

Fremlagt i retten ble:
Dok. 7: Prosesskriv fra Oslo kommune av 19.05.1999.
Dok. 8: Brev fra Oslo kommune av 7.06.1999 om grenseregulering.
Dok. 9: Prosesskriv fra adv. Bachke av 3.06.1999 om fristforlengelse.
Dok. 10: Brev fra retten med fristforlengelse til 1.09.1999.
Dok. 11: Prosesskriv fra Oslo kommune av 11.06.1999.
Dok. 12: Brev fra retten av 14.06.1999.
Dok. 13: Prosesskriv fra adv. Hodneland av 21.06.1999.
Dok. 14: Brev fra adv. Bachke av 31.08.1999 om fristforlengelse.
Dok. 15: Brev fra retten av 3.09.1999 med fristforlengelse til 1.10.1999.
Dok. 16: Prosesskriv fra adv. Hodneland av 3.09.1999.
Dok. 17: " adv. Bachke av 9.09.1999.
Dok. 18: Brev fra retten av 22.09.1999.
Dok. 19: Prosesskriv fra adv. Hodneland av 21.09.1999.
Dok. 20: " adv. Bachke av 5.10.1999.
Dok. 21: " Oslo kommune, kommuneadvokaten, av 7.10.1999.

STATENS KARTVERK

På bakgrunn av innkomne dokumenter gjorde jordskifteretten slikt

vedtak:

Jordskifteretten vedtok 7.01.1990 å fremme grensegangssaken etter krav fra adv. Hodneland på vegne av eierne av gnr. 31/1,241,242,243 og 245. Han ba samtidig om at saken ble utvidet til å omfatte gnr. 32/415, eier Oslo kommune.
Adv. Bachke hadde ikke merknader til å fremme saken på vegne av festere av gnr. 31/241, seksjon 1-40, gnr. 31/242, seksjon 1-39, gnr. 31/245, seksjon 1-38, og av gnr. 31/243.

Seksjonsleder Arne Olav Berg, oppmålingsvesenet i Oslo kommune, var til stede under deler av møtet.

Jordskifteretten besluttet å fremme grensegangssaken også mot gnr. 32/415, eier Oslo kommune. Oslo kommune v/ Plan og utbyggingsetaten og v/ Oppmålingsmyndigheten v/ Arne Olav Berg fikk tilsendt rettsboka i brev av 14.01.1999. Smestad skole og ikke formell eier av gnr. 32/415, Oslo kommune, fikk ved en feil innkalling til nytt rettsmøte/befaring 6.05.1999 i dok. 5. På befaringen viste eierne av gnr. 31/1,241,242,243 og 245 at det ikke var samsvar mellom aktuell bruk og eiendomsgrense mot Smestad skole (lekeplass) og veigrunn (Konventveien). Rettsboka ble forkynt for partene, herunder Oslo kommune, i brev av 7.05.1999. Adv. Toril Kristiansen har i prosesskriv av 19.05.1999 stilt spørsmål ved partsstilling og ba om fristforlengelse til 11.06.1999. Adv. Toril Kristiansen har i prosesskriv av 11.06.1999, dok. 11, anført at det er foretatt en betydelig feil ved at kommunen er trukket inn som part uten på forhånd å ha fått kravet og kunne ivareta sine interesser. Hun mener feilen må medføre at det ikke kan gjennomføres grensegang på grunnlag av vedtaket av 7.01.1999. Adv. Kristiansen ville ikke avgi materielle kommentarer før det foreligger begjæring om grensegang mot gnr. 32/415.
I brev fra retten av 14.06.1999, dok. 12, til de øvrige partene ba retten om kommentarer til dok. 11. Adv. Hodneland har i dok. 13 bekreftet kravet om grensegang mot gnr. 32/415. Retten har brev av 22.09.1999, dok. 18, etterlyst kommentarer om bruk av lekeplass og veigrunn. Adv. Kristiansen viser i prosesskriv av 7.10.1999, dok. 21, at det ikke foreligger lovlig vedtak om grensegang og ber retten ta stilling til dette.

Jordskifteretten tar kravet fra Oslo kommune til følge og prøver vedtaket av 7.01.1999 så vidt angår gnr. 32/415 på nytt. Retten er enig i at eier av gnr. 32/415 skulle vært varslet formelt og fått uttale seg om kravet før vedtak om å fremme saken ble foretatt. Seksjonsleder Arne Olav Berg var i retten som fagperson og ikke som partsrepresentant. Oslo kommune, som eier av gnr. 32/415, har senere fått rettsbok for 7.01. og 5.05.1999 og alle andre dokumenter i saken. Nødvendig varsling om kravet er etter dette foretatt. Rekvirenten har i dok. 13 på nytt bekreftet at det kreves av saken skal omfatte også grense mot gnr. 32/415. Det er påvist uoverensstemmelse mellom aktuell bruk og mangler i merking av eiendomsgrensa mot gnr. 32/415. Betingelsene for å fremme saken også mot gnr. 32/415 er derfor åpenbart til stede, jfr. jordskifteloven §88.
Det er videre spørsmål om Gullkroken med parkeringsplasser er kommunal vei.

Slutning:
Vedtak av 7.01.1999 endres ikke.

STATENS KARTVERK

****

Vedtaket forkynnes for partene v/ prosessfullmektigene.

Saken ble deretter utsatt på ubestemt tid for materielle merknader fra Oslo kommune og hovedforhandling.

Retten hevet.

Gunnar E. Sauve (s)

Den 5.04.2000 kl. 10 ble saksforberedende rettsmøte holdt i lokalene til kommuneadvokaten i Oslo.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve, settedommer.
Jordskiftemeddommere: Ingen, jf. jordskifteloven §9.
Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Til behandling: Avklare omfang av saken

Parter:
Gøran Rostad Seip, medeier av ¼ i Hoff sameie, gnr. 31, bnr. 1 og bnr. 241,242,243 og 245.
Mariken Guillemaud , « ½ « 31, " 1 «
Mariken Rostad, « ¼ « 31 " 1 «
Prosessfullmektig: H.r.adv. Gunnar Rohr Torp, Oslo.

Hestehagen Boligstiftelse, fester av gnr. 31, bnr. 241, seksjon 1-40.
Sameiet Øvre Hoff, « 31, bnr. 242, « 1-39.
Parnassen Boligstiftelse, « 31, bnr. 245, « 1-38.
Hestehagen Boligstiftelse, Sameiet Øvre Hoff og Parnassen Boligstiftelse, som festere av gnr. 31, bnr. 243.
Prosessfullmektig: Advokat Knut Bachke, Oslo.

Smestad skole v/ Oslo kommune, eier av gnr. 32, bnr. 415.
Prosessfullmektig: Advokat Toril Kristiansen, Kommuneadvokaten, Oslo.

Til stede: H.r.adv. Gunnar Rohr Torp og adv. Per P. Hodneland på vegne av eierne av gnr. 31/1,241,242,243 og 245,
styrleder Lise Rustad på vegne av Sameiet Øvre Hoff og styreleder Birger Jacobsen på vegne av Parnassen Boligstiftelse sammen med adv. Knut Bachke,
Oslo kommune v/ førstekonsulent Skjalg Sørhaug og adv. Toril Kristiansen.

Fremlagt i retten ble:
Dok. 22: Brev fra adv. Bachke 4.11.1999.
Dok. 23: Prosesskrift fra Oslo kommune, kommuneadvokaten, av 5.11.1999.
Dok. 24: Brev fra retten av 3.12.1999.
Dok. 25: Prosesskriv fra h.r.adv. Gunnar Rohr Torp av 10.12.1999.
Dok. 26: " " 12.01.2000.
Dok. 27: Prosesskriv fra adv. Bachke av 18.01.2000 vedlagt brev fra Oslo kommune, Eiendomsavdelingen, av 16.11.1999 med 10 vedlegg.
Dok. 28: " adv. Toril Kristiansen av 20.01.2000.
Dok. 29: " " 25.01.2000.
Dok. 30: Brev fra adv. Bachke av 8.02.2000 vedlagt 3 lister over seksjonseiere.
Dok. 31: Prosesskriv fra adv. Kristiansen av 9.02.2000.
Dokumentene ble gått gjennom i nødvendig grad.

STATENS KARTVERK

Rettsformannen gikk kort gjennom saksgangen og spørsmål tatt opp i brev til prosessfullmektigene av 3.12.1999, dok. 24.

Prosessfullmektigene og partene hadde ordet i den grad de ønsket det.

Partene var enige om at grensa mellom gnr. 31/243 og 32/415 er klar fra gjerde mot Konventveien og oppover. Barnehage har avtale med 1 måneds oppsigelse.

Oslo kommune har ervervet grunn for Gullkroken med 6 meter vei, tillegg av 1 meter på hver side og snuplass ifølge "Erklæring" datert 1.03.1958, vedlegg til dok. 27. Partene var enige om at Oslo kommune ikke er part i tvist om bruk av areal til parkering på gnr. 31/1 for festere/seksjoner under gnr. 31/241,242 og 245. Selv om deler av arealet er regulert til fri-område, anså partene at opparbeidet parkeringsplass er lovlig bruk av arealet.

Når tvist om rett til å bruke areal til parkering på gnr. 31/1 er avgjort, tar retten opp spørsmål om å merke, kartlegge og beskrive eiendoms- og eventuelt bruksrettgrenser for å få avsluttet saken i henhold til jordskifteloven.

Saken ble deretter utsatt på ubestemt tid for å få avgjort tvist i saken.

Retten hevet kl. 11.15.

Gunnar E. Sauve (s)

STATENS KARTVERK

Rettsbok

for
Akershus og Oslo jordskifterett

Den 31.08.2000 kl. 9.30 fortsatte forhandlingene av sak nr. 35/1997-2.00, Gullkroken, i Oslo tinghus. Saken var utsatt fra 5.04.2000.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve, settedommer.
Jordskiftemeddommer: 1. Trond Kongsrud, Ski.
2. Marit Repstad, Ski.
Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Til behandling: Tvist om grense for bruksrett til parkeringsplasser.

Parter:
1.a Gøran Rostad Seip, medeier av ¼ i Hoff sameie, gnr. 31/1 og 31/241,242,243 og 245.
1.b Mariken Guillemaud , " ½ " " "
1.c Mariken Rostad, " ¼ " " "
Prosessfullmektig: H.r.adv. Gunnar Rohr Torp, Oslo.

2.a Hestehagen Boligstiftelse, fester av gnr. 31/241, seksjon 1-40.
2.b Sameiet Øvre Hoff, " 31/242, " 1-39.
2.c Parnassen Boligstiftelse, " 31/245, " 1-38.
2.a-c Hestehagen Boligstiftelse, Sameiet Øvre Hoff og Parnassen Boligstiftelse, som festere av gnr. 31/243.
Prosessfullmektig: Advokat Knut Bachke, Oslo.

3. Oslo kommune, hjemmelshaver av gnr. 32/415 og eier av Gullkroken og Konventveien.
Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Hans Bendiksby, Oslo.

Til stede: Gøran Rostad Seip, Per P. Hodneland på vegne av Mariken Guillemaud og Mariken Rostad ifølge fullmakt av 20.12.1990 sammen med h.r.adv. Gunnar Rohr Torp,
Dag Hovlandsdal på vegne av Hestehagen Boligstiftelse ifølge fullmakt av 30.08.2000,
Lise J. Rustad på vegne av Sameiet Øvre Hoff ifølge fullmakt av 30.08.2000 og Birger Jacobsen på vegne av Parnassen Boligstiftelse ifølge fullmakt av 30.08.2000 sammen med advokat Knut Bachke,
Oslo kommune v/ kommuneadvokat Hans Bendiksby og førstekonsulent Skjalg Sørhaug.
For øvrig til stede: Avd.ing. Odd Svarstad.

STATENS KARTVERK

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ingen som hadde merknader til innkallingen i brev av 7.07.2000.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstolsloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Begge jordskiftemeddommerne har gjort tjeneste tidligere. På forespørsel hadde ingen merknader til rettes sammensetning.

Fremlagt i retten ble:

Dok. 32: Prosesskriv fra adv. Rohr Torp av 6.04.2000.
Dok. 33: " Toril Kristiansen Høyland av 11.04.2000.
Dok. 34: Brev til prosessfullmektigene av 25.04.2000.
Dok. 35: Prosesskriv fra adv. Bachke av 15.05.2000.
Dok. 36: " " 25.05.2000.
Dok. 37: " Toril Kristiansen Høyland av 30.05.2000.
Dok. 38: " Bachke av 06.07.2000, vedlagt:
1. Telefax fra adv. Bachke til adv. Hodneland av 05.07.2000.
Dok. 39: Prosesskriv fra adv. Bachke av 25.08.2000, vedlagt:
1. Brev fra adv. Per P. Hodneland av 8.08.2000.
2. " " 14.08.2000 med kartskisse.
3. " Knut Bachke av 17.08.2000.

Rettsformannen gikk gjennom tidligere behandling av saken og dokumentene i nødvendig grad. Grens ifølge målebrev for gnr. 31/241,242,243 og 245 er markert i terrenget på nytt av avd.ing. Odd Svarstad

Rekvirentene, partene nr. 1a-c, v/ h.r.adv. Gunnar Rohr Torp fikk ordet. Han opplyste at partene 1 og 2 hadde forhandlet fram et forslag til forlik.

Partene nr. 2 v/ adv. Knut Bachke fikk ordet. Han la fram forslaget til forlik.

Oslo kommune v/ kommuneadv. Hans Bendiksby fikk ordet. Han anførte at kommunen ikke var part i forliksforslaget og ikke hadde merknader til dette.

Jordskifteretten tok opp forhandlinger om rettsforlik. Rettsformannen gjorde oppmerksom på at et rettsforlik som hovedregel har samme rettsvirkning som en rettskraftig dom. Det ble skrevet følgende

FORLIK:

Etter forhandlinger ble partene 1.a-c og 2a-c enige om følgende

rettsforlik:

1. *Parnassen Boligstiftelse, Hestehagen Boligstiftelse og Sameiet Øvre Hoff får leie parkeringsareal på ca. 570 m^2 av gnr. 31 bnr. 1 i Oslo på vestsiden av nåværende festetomter og gnr. 31 bnr. 245, 241 og 242 for et årlig leiebeløp på kr. 50.000,- pr. år beregnet fra 1. september 2000. Beløpet blir gjenstand for årlig indeksregulering med indeksen pr. 15. august 2000 som basis med første forfall 1. oktober 2000 og med første regulering i forbindelse med betaling 1. oktober 2001. Leiearealet skal eksklusivt benyttes som parkeringsareal for de tre boligsameier og med rett til å foreta skilting om privat parkering.*

   For øvrig følger leieforholdet festekontraktene for bnr. 245, 241 og 242. Det forutsettes at det leide parkeringsareal innløses/overdras i den utstrekning dette blir aktuelt for festetomtene.

STATENS KARTVERK

Som vedlegg til rettsforliket følger kart fra jordskiftesaken, dok. nr. 6, som viser parkeringsarealets nærmere beliggenhet.

2. *Partene begjærer saken hevet som forlikt, idet hver av partene bærer egne saksomkostninger ved tvisten. Saksomkostningene ved grensegangssaken for øvrig blir å avgjøre av Jordskifteretten.*

3. *Grensegangssaken avsluttes snarest mulig med avmerking av grensene i terrenget i henhold til det partene tidligere har begjært.*

4. *Partene er også enige om at søksmålet for Oslo byrett i sak nr. 00-0593 A/82 om krav om tilbakebetaling og nedsettelse av festeavgift vedrørende veigrunnen frafalles og saken begjæres hevet som forlikt, idet hver av partene bærer egne saksomkostninger.*

Oslo, 31.08.2000.

Gøran Rostad Seip (s)

Per P. Hodneland (s)
For eier av gnr. 31/1,241,242 og 245
ifølge fullmakt av
20.12.1990.

Gunnar Rohr Torp (s)
Prosessfullmektig

Birger Jacobsen (s)
fester av gnr. 31/245
ifølge fullmakt av 30.08.2000.

D. Hovlandsdal (s)
fester av gnr. 31/241
ifølge fullmakt av 30.08.2000.

Lise J. Rustad (s)
fester av gnr. 31/242
ifølge fullmakt av 30.08.2000.

Knut Bachke (s)
Prosessfullmektig

STATENS KARTVERK

Tvisten om grense for bruksrett til parkering er etter dette løst.

****

På forespørsel var partene interessert i å fortsette forhandlingene i **grensegangssaken**.

Partene nr. 1a-c v/ **h.r.adv. Gunnar Rohr Torp** fikk ordet. Han la ned slik foreløpig
påstand:
Hver av partene bærer sine omkostninger ved grensegangssaken

Partene nr. 2 v/ **adv. Knut Bachke** fikk ordet. Han la ned slik foreløpig
påstand:
Partene 2a-c tilkjennes saksomkostninger for grensegangssaken.

Oslo kommune v/ kommuneadvokat Hans Bendiksby fikk ordet. Han la ned slik foreløpig
påstand:
1. Jordskifterettens kostnader dekkes av de øvrige parter.
2. For øvrig kreves ikke saksomkostninger.

H.r.adv. Rohr Torp hadde ordet for replikk og fastholdt påstand.

Adv. Bachke hadde ordet til duplikk og fastholdt påstand.

Kommuneadvokat Bendiksby frafalt duplikk.

Kl 11.30 avtalte retten befaring med partene. H.r.adv. Rohr Torp fratrådte.

Kl. 13.30 møtte retten med samme besetning og sammen med avd.ing. Odd Svarstad på snuplassen i enden av Gullkroken.
Part nr. 1 møtte ved Per P. Hodneland,
part nr. 2 ved styreformennene Dag Hovlandsdal, Lise J. Rustad og Birger Jacobsen sammen med advokat Knut Bachke, og
part nr. 3, Oslo kommune, ved kommuneadvokat Hans Bendiksby, Skjalg Sørhaug fra Bolig- og eiendomsetaten og Sverre Norvald Hanssen og Knut T. Erichsen fra Samferdselsetaten.

Partene fikk foreta de påvisninger som de mente var nødvendige for å foreta nødvending merking og oppmåling av grensene. Befaringen ble avsluttet og partene ble dimittert kl. 14.30.

Retten diskuterte saken i enerom og var enige om resultatet. Det ble besluttet at rettsboka skulle undertegnes ved sirkulasjon.

Retten hevet.

Gunnar E. Sauve

Trond Kongsrud Marit Repstad

****

Etter forhandlingene 31.08.2000 er følgende framlagt i retten ble i forbindelse med grensegangssaken:

A. Omkostningsoppgave fra adv. Bache av 8.09.2000 med salær kr. 17 000 og omkostninger kr. 500 sum kr. 17 500.
B. Omkostningsoppgave fra adv. Hodneland av 4.09.2000 med salær kr. 4 000.

På dette grunnlag gjorde jordskifteretten slikt

vedtak:

STATENS KARTVERK

Part nr. 1 ved prosessfullmektig Gunnar Rohr Torp har anført at klare grenser er av betydning for alle parter. Det har vist seg nødvendig for å få fastlagt både eiendomsgrenser og avgjort tvist om bruksrettsgrense for parkering. Det har ingen betydning for rettshjelpordningen om saken gikk for de alminnelige domstoler eller jordskifteretten.
Per P. Hodneland ifølge fullmakt godtok ved befaring i dag grenser ved snuplass og utvidelse av kommunal vei på østsida inn mot snuplassen etter påvisning i marka. For øvrig var han enig om at grense mellom Gullkroken/veigrunn og gnr. 31/1,241,242,243,244 og 245 skal være i samsvar med gjeldende reguleringsgrense i området. Han godtok videre at grense mot Konventveien skal være i samsvar med reguleringsgrense mot gnr. 31/243 og 244. Leieareal for parkering var han enig i at var unødvendig å merke og måle. Han hadde ikke merknad til at det blir sikret rett til gatelys på gnr. 31/1.

H.r.adv. Gunnar Rohr Torp fikk ordet. Han la ned slik endelig

påstand:
Hver av partene bærer sine omkostninger ved grensegangsaken

Partene nr. 2 v/ adv. Knut Bachke har anført at saken har vært unødvendig. Det finnes målebrev fra 1958 og partene kunne fått påvist grensene som angitt i tilbud referert av seksjonsleder Arne Olav Berg første rettsmøte i saken den 7.01.1999. I dette rettsmøtet ble tvist om parkering fordekt. Tvisten framkom først etter rettsmøte med befaring 6.05.2000. Det er derved brukt unødig tid som fordyrer saken for hans parter. Videre anførte han at tvisten burde gått i Oslo byrett slik at hans parter skulle kunne nyte godt av rettshjelpsordningen. Han varslet at omkostningsoppgave vil ble framlagt ved avsutning av saken.

Adv. Bachke la ned slik endelig
påstand:
Partene 2a-c tilkjennes saksomkostninger grensegangsaken.

Oslo kommune v/ kommuneadvokat Hans Bendiksby har anført at kommunen blant annet av prosessøkonomiske hensyn for partene er interessert i å rydde opp i eiendoms- og grense-forholdene, når først saken er fremmet. Alternativet til å få jordskifteretten til å rydde opp, vil være at partene må dekke utgifter til å avholde kartforretninger.

Ved befaring i dag var kommunens representanter enig med de øvrige partene om grense, som anført over.

Når det gjelder omkostninger, anførte Bendiksby at en har å gjøre med 2 forhold.

a. Kostnader etter jordskifteloven §74 mente han måtte dekkes av de øvrige parter i saken. Han viste til at etter dok. 27, bilag 10, skulle veigrunnen vært overdratt uten utgift for kommunen. Bendiksby mente denne utgift kommer nå i stedet for som forutsatt for om lag 40 år siden.
b. Siden det var gått så lang tid, ville kommunen ikke kreve dekket utgifter til juridisk bistand.

Kommunen ber om at det sikres rett å ha stående og holde vedlike gatelys langs Gullkroken.

Kommuneadvokat Bendiksby la ned slik endelig
påstand:
1. Jordskifterettens kostnader dekkes av de øvrige parter.
2. For øvrig kreves ikke saksomkostninger.

STATENS KARTVERK

Jordskifteretten bemerker at grunneierne til gnr. 31/1,241,242,243,244 og 245 og Oslo kommune som reell eier av de kommunale veiene Gullkroken og Konventveien er enige om å få ryddet opp i eiendomsforhold og få merket og kartfestet grensene. Fester av gnr. 31/241, 242,243,244 og 245 har anført at arbeidet er unødvendig. Videre har partene ulik forståelse av hvordan kostnadene i medhold av jordskifteloven §74 og kostnader til juridisk bistand skal dekkes.

Jordskifteretten ser at oppmåling skulle vært gjennomført for om lag 40 år siden etter forutsetningene i dok. 27, bilag 10. Selve tomtene og et friareal ble oppmålt ifølge målebrev fra 1958, jf. dok. 2 og 4.1-4.4. Tomtene ble samme år festet bort med pris pr. m^2 med indeksregulering til 3 boligselskaper som råtomter, jf. dok. 3.1-3.3. Av festekontraktene punkt 7 framgår: *"Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avståes gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften."* Av samme punkt framgår at *"Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater ... er eierne uvedkommende"*. Videre framgår av punkt 10: *"Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten .."*.

Retten kan ikke se at det står direkte at kostnadene til oppmåling er nevnt, men ut fra formuleringene legger retten til grunn at det må være ment at tomtekjøperne også skulle betale oppmålingsomkostningene for om lag 40 år siden. I alle tilfelle ser retten at festeeierne må ha interesse av grensegangssaken for å få et entydig areal å forholde seg til ved beregning av leie, pantsetting etc.

Retten ser videre at det har gått om lag 40 år siden oppmåling burde ha skjedd. Kommunen har i dok. 27, vedlegg 10, i 1962 forholdt seg til entreprenøren og bedt om å få returnert en erklæring fra hjemmelsinnehavere og festere. Når erklæringer ifølge kommunen ikke er returnert, blir spørsmålet om dette bare kan legges hjemmelsinnehavere og festere til last. I 1962 gjaldt bygningsloven fra 1924, hvor det av §57 gikk fram at det skulle foretas oppmåling og kartlegging av grunn ved overføring av eiendomsrett. Loven gjaldt for landets byer, som i vår sak. Etter rettens vurdering burde kommunen av eget tiltak ha sørget for at oppmåling hadde funnet sted. Manglende oppmåling kan ha vært grunnlag for senere uklarheter. Retten legger etter dette til grunn at kommunen ikke kan gå fri for ikke å ha fulgt opp målebestemmelsene.

Retten har etter samlet vurdering kommet til at en nå må se på grensene som om de er uklare. Partene har da uavhengig av hva som er gjort tidligere interesse av å få gått opp grensene i samsvar med jordskifteloven §88. Både kommunen og partene vil ha nytte av både å få ryddet opp i eiendomsforholdene og få fastsatt grenser og arealer for tomtene og veiene. Retten kan ikke se at noen av partene har foretatt slike disposisjoner at den bør fravike hovedregelen i jordskifteloven §76 om å fordele utgifter i medhold av jordskifteloven §74 etter nytte. Retten kan ikke se at bestemmelsene i jordskifteloven §75 bør komme til anvendelse i vår sak.
Retten kan heller ikke se at anførsel fra adv. Bachke bør føre fram om ekstra arbeid som følge av fordekte opplysninger angår grensegangssaken. Tvist i saken og omkostninger til sakkyndig bistand er løst ved rettsforlik. Vederlag for sakkyndig hjelp etter jordskifteloven §81 gjelder tvistebehandling og kommer ikke til anvendelse i grensegangssaken for øvrig.

Retten legger etter dette til grunn at partene skal betale andel av omkostningene etter jordskifteloven §74 med en halvpart på hver for Oslo kommune og eier av gnr. 31/1 vest for Gullkroken. På østsiden av Gullkroken og mot Konventveien fordeles kostnadene med en halvpart på Oslo kommune og festerne av gnr. 31/241,242,243,244 og 245 etter den lengde som blir målt mot veiene. Utgifter til meddommere i dagens møte utgjør kr. 1 182,- som dekkes av innbetalt forskudd.

For å spare kostnader for partene, kan grensegangssaken avsluttes av jordskiftedommeren som enedommer med mindre noen av partene krever meddommere, eller jordskifteretten finner det nødvendig.

STATENS KARTVERK

Slutning:

1. Kostnader til grensegang i medhold av jordskifteloven §74 fordeles etter nytte.
2. Utgifter til sakkyndig bistand idømmes ikke.

****

Rettsboka for dagens rettsmøte sendes partene til orientering.

Saken ble deretter utsatt på ubestemt tid for å få foretatt nødvendig merking og måling mot Gullkroken og Konventveien. Partene vil få tilsendt utkast til rettsbok med avsutningsbestemmelser og kart for mulige merknader og eventuelt krav om avslutningsmøte i saken.

Retten hevet 26.09.2000.

Gunnar E. Sauve (s)

Trond Kongsrud (s) Marit Repstad (s)

Den 20.02.2002 fortsatte forhandlingene i Statens hus, Drammen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Gunnar E. Sauve, settedommer.
Jordskiftemeddommer: Ingen, jf. beslutning i forrige rettsmøte og jordskifteloven §9.
Protokollfører: Jordskiftedommeren og overing. Odd Svarstad.

Til behandling: Avslutning av sak 35/1997-2.00, Gullkroken.

Parter:
1.a Gøran Rostad Seip, medeier av ¼ i Hoff sameie, gnr. 31/1 og 31/241,242,243,244 og 245.
1.b Mariken Guillemaud , " ½ " " "
1.c Mariken Rostad, " ¼ " " "
Prosessfullmektig: H.r.adv. Gunnar Rohr Torp, Oslo.
2.a Hestehagen Boligstiftelse, fester av gnr. 31/241, seksjon 1-40.
2.b Sameiet Øvre Hoff, " 31/242, " 1-39.
2.c Parnassen Boligstiftelse, " 31/245, " 1-38.
2.a-c Hestehagen Boligstiftelse, Sameiet Øvre Hoff og Parnassen Boligstiftelse, som festere av gnr. 31/243,244.
Prosessfullmektig: Advokat Knut Bachke, Oslo.
3. Oslo kommune, hjemmelshaver av gnr. 32/415 og eier av Gullkroken og Konventveien.
Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Hans Bendiksby, Oslo.

Til stede: Ingen parter var innkalt, jf. jordskifteloven §22.

Partene fikk i brev av 21.05.2001 utkast til rettsbok med avslutningsbestemmelser for merknader innen 10.06.2001. Oslo kommune har framlagt:
Dok. 40: Egenerklæring i medhold av tinglysingsloven §38.b.
Dok. 41.1: Målebrevskart for gnr. 31/114.
Dok. 41.2: " 31/115.
Dok. 41.3: " 31/116.
Dok. 41.4: " 31/244.
Dok. 41.5: " 31/307.
Dok. 41.6: " 31/373.
Dok. 41.7: " 31/383.
Dok. 41.8: " 31/411.
Dok. 41.9: " 31/412.
Dok. 41.10: " 31/413.
Dok. 41.11: " 31/414.
Dok. 41.12: " 32/858.

STATENS KARTVERK

Øvrige merknader har ikke kommet til retten. På dette grunnlag gjorde jordskifteretten slikt

vedtak:

KAP. I GRENSE- OG EIENDOMSBESKRIVELSE

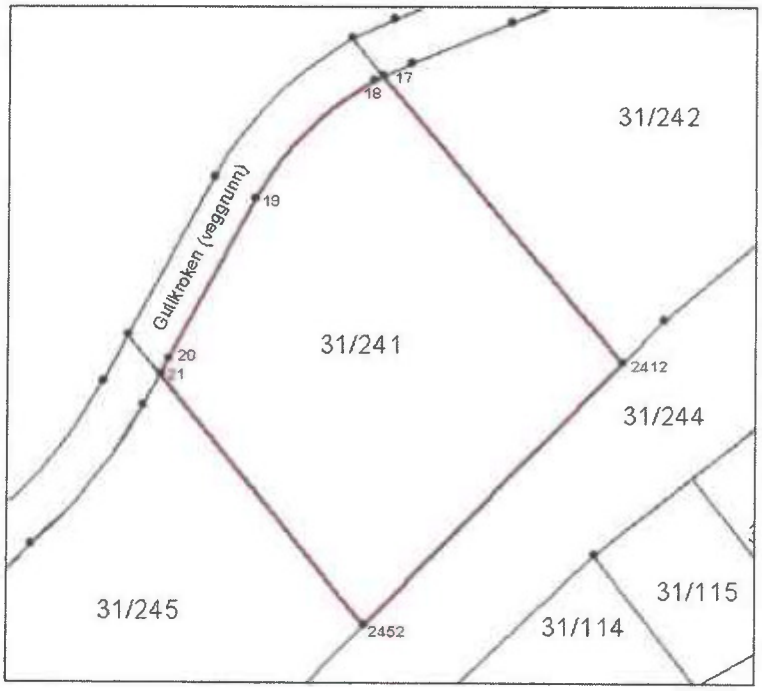
Grensene angitt nedenfor og på kart vedheftet saken går i rette linjer og korder mellom punkt som det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til nord på kartet. Sirkelen er delt i 400 grader. Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Nye punkter som følge av denne saken er beskrevet som punkt nr. 1-40. Øvrige punkter er eksisterende punkter som er beskrevet i målebrev, dok. 2 og 41.1-41.12. Grensene i saken er vist på vedlagte kart nr. 1311 og:

1. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer
0301 Oslo	31	241	1-40

Endret ved grensegang: 20.02.2002
Representasjonspunkt: X= 2046 Y= -2162



Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
2412	Umerket punkt				2043.86	-2123.25
		249.34	62.50			
2452	Umerket punkt				1999.21	-2166.98
		356.23	54.79			
21	Umerket punkt				2041.56	-2201.75
		31.63	3.25	-84.00		
20	Umerket punkt				2044.42	-2200.20
		31.61	30.58			
19	Umerket punkt				2071.30	-2185.63
		49.74	28.65	51.00		
18	Umerket punkt				2091.65	-2165.45
		68.92	1.58	51.00		
17	Umerket punkt				2092.39	-2164.06
		155.49	63.40			
2412	Umerket punkt				2043.86	-2123.25

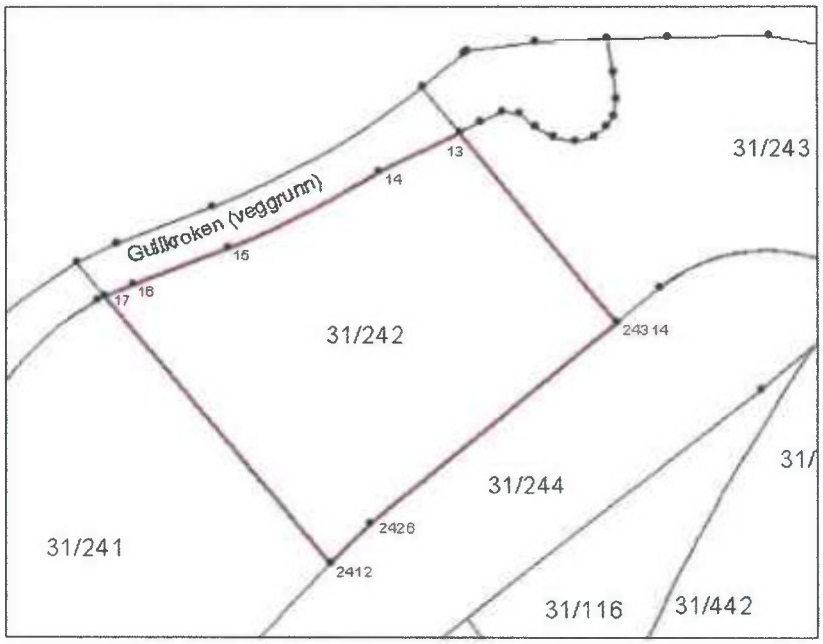
STATENS KARTVERK

Opprinnelig areal 4365.45 m^2.
Fradelt til Gullkroken 514.56 m^2.
Gjenværende del *3850.89m^2.*

2. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer
0301 Oslo	31	242	1-39

Endret ved grensegang: 20.02.2002
Representasjonspunkt: X= 2083 Y= -2118



Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
24314	Umerket punkt				2087.65	-2071.72
		256.16	57.67			
2426	Umerket punkt				2051.00	-2116.25
		249.37	10.00			
2412	Umerket punkt				2043.86	-2123.25
		355.49	63.40			
17	Umerket punkt				2092.39	-2164.06
		73.17	5.27	51.00		
16	Umerket punkt				2094.54	-2159.25
		76.46	18.54			
15	Umerket punkt				2101.24	-2141.96
		70.32	30.65	-159.00		
14	Umerket punkt				2115.02	-2114.58
		71.02	16.30			
13	Umerket punkt				2122.19	-2099.94
		156.38	44.60			
24314					2087.65	-2071.72

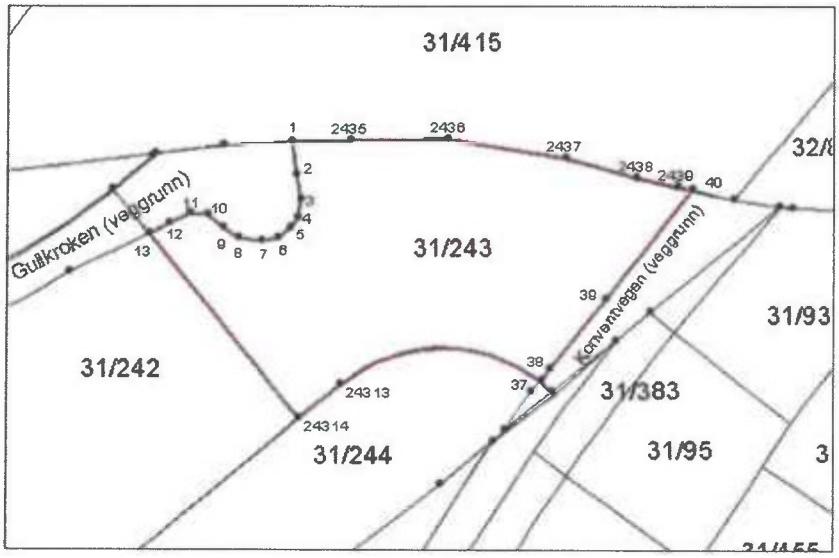
Opprinnelig areal	4167.96 m^2.
- Fradelt til Gullkroken	582.19 m^2.
Gjenværende del	*3585.77 m^2.*

STATENS KARTVERK

3. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer
0301 Oslo	31	243	1-40 for gnr. 31/241 1-39 for gnr. 31/242 1-38 for gnr. 31/245

Endret ved grensegang: 20.02.2002
Representasjonspunkt: X= 2114 Y= -2049



Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
13	Umerket punkt				2122.19	-2099.94
		71.02	4.08			
12	Umerket punkt				2123.98	-2096.28
		72.20	4.48			
11	Umerket punkt				2125.88	-2092.22
		104.33	3.09			
10	Umerket punkt				2125.67	-2089.14
		145.77	3.88			
9	Umerket punkt				2123.11	-2086.22
		134.03	3.67			
8	Umerket punkt				2121.25	-2083.07
		108.37	4.10			
7	Umerket punkt				2120.71	-2079.00
		85.56	3.41			
6	Umerket punkt				2121.47	-2075.68
		59.42	2.82			
5	Umerket punkt				2123.15	-2073.41
		37.43	2.40			
4	Umerket punkt				2125.16	-2072.08
		10.57	3.29			
3	Umerket punkt				2128.40	-2071.53
		390.19	4.72			
2	Umerket punkt				2133.06	-2072.26

STATENS KARTVERK

		390.75	6.05			
1	Umerket punkt				2139.05	-2073.13
		98.15	10.81			
2435	Umerket punkt				2139.36	-2062.33
		98.67	18.17			
2436	Umerket punkt				2139.74	-2044.16
		110.59	22.03			
2437	Umerket punkt				2136.09	-2022.43
		117.07	13.70			
2438	Umerket punkt				2132.46	-2009.22
		112.47	7.66			
2439	Umerket punkt				2130.97	-2001.71
		114.01	2.84			
40	Umerket punkt				2130.35	-1998.94
		242.53	25.87			
39	Umerket punkt				2110.04	-2014.97
		242.29	16.53			
38	Umerket punkt				2097.03	-2025.15
		242.39	2.83			
37	Umerket punkt				2094.81	-2026.90
		298.61	37.11	-30.00		
24313	Umerket punkt				2094.00	-2064.00
		256.18	10.00			
24314	Umerket punkt				2087.65	-2071.72
		356.38	44.60			
13	Umerket punkt				2122.19	-2099.94

STATENS KARTVERK

Opprinnelig areal	3847.95 m^2.
- Fradelt til Gullkroken	466.59 m^2.
- Fradelt til Konventveien	409.94 m^2.
Gjenværende del	*2971.42 m^2.*

4. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer
0301 Oslo	31	244	1-40 for gnr. 31/241 1-39 for gnr. 31/242 1-38 for gnr. 31/245

Endret ved grensegang: 20.02.2002
Representasjonspunkt: X= 2027 Y= -2117



Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
30	Umerket punkt				1958.59	-2206.77
		49.34	56.87			
2452	Umerket punkt				1999.21	-2166.98
		49.34	62.50			
2412	Umerket punkt				2043.86	-2123.25
		49.37	10.00			
2426	Umerket punkt				2051.00	-2116.25
		56.16	57.67			
24314	Umerket punkt				2087.65	-2071.72
		56.18	10.00			
24313	Umerket punkt				2094.00	-2064.00
		98.61	37.11	30.00		
37	Umerket punkt				2094.81	-2026.90
		242.38	2.65			
36	Umerket punkt				2092.72	-2028.54
		238.90	8.82			
35					2085.50	-2033.60

STATENS KARTVERK

		256.23	2.93			
37A	Umerket punkt				2083.64	-2035.87
		256.22	12.65			
2445	Umerket punkt				2075.61	-2045.64
		257.70	67.41			
36A	Umerket punkt				2034.04	-2098.71
		257.86	15.80			
35A	Umerket punkt				2024.33	-2111.17
		257.82	21.18			
2446	Umerket punkt				2011.30	-2127.87
		251.56	72.75			
34	Umerket punkt				1961.13	-2180.56
		289.19	5.15			
33	Umerket punkt				1960.26	-2185.64
		292.09	11.65	194.00		
32	Umerket punkt				1958.82	-2197.20
		294.08	3.22			
31	Umerket punkt				1958.52	-2200.41
		300.64	6.37	39.00		
30	Umerket punkt				1958.59	-2206.77

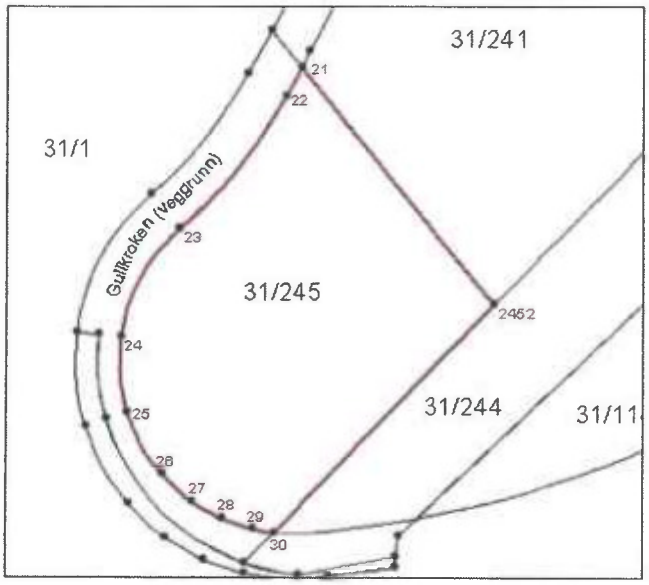
Opprinnelig areal	4727.86 m^2.
- Fradelt til Gullkroken	176.85 m^2.
- Fradelt til Konventveien	17.86 m^2.
Gjenværende del	*4533.15 m^2.*



5. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.
0301 Oslo	31	245	1-38

Endret ved grensegang: 20.02.2002
Representasjonspunkt: X= 2000 Y= -2200



Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
21	Umerket punkt				2041.56	-2201.75
		156.23	54.79			
2452	Umerket punkt				1999.21	-2166.98
		249.34	56.87			
30	Umerket punkt				1958.59	-2206.77
		310.83	3.54	31.00		
29	Umerket punkt				1959.19	-2210.26
		320.38	5.86	31.00		
28	Umerket punkt				1961.03	-2215.82
		332.99	6.32	31.00		
27	Umerket punkt				1964.16	-2221.31
		346.86	7.18	31.00		
26	Umerket punkt				1968.98	-2226.63
		367.28	12.55	31.00		
25	Umerket punkt				1979.91	-2232.80
		394.18	13.53	31.00		
24	Umerket punkt				1993.38	-2234.04
		31.47	22.16	31.00		
23	Umerket punkt				2012.89	-2223.52
		43.19	30.32	-84.00		
22	Umerket punkt				2036.49	-2204.50
		31.64	5.76			
21	Umerket punkt				2041.56	-2201.75

Opprinnelig areal 3826.31 m^2.
- Fradelt til Gullkroken 728.50 m^2.
Gjenværende del *3097.81 m^2.*

STATENS KARTVERK

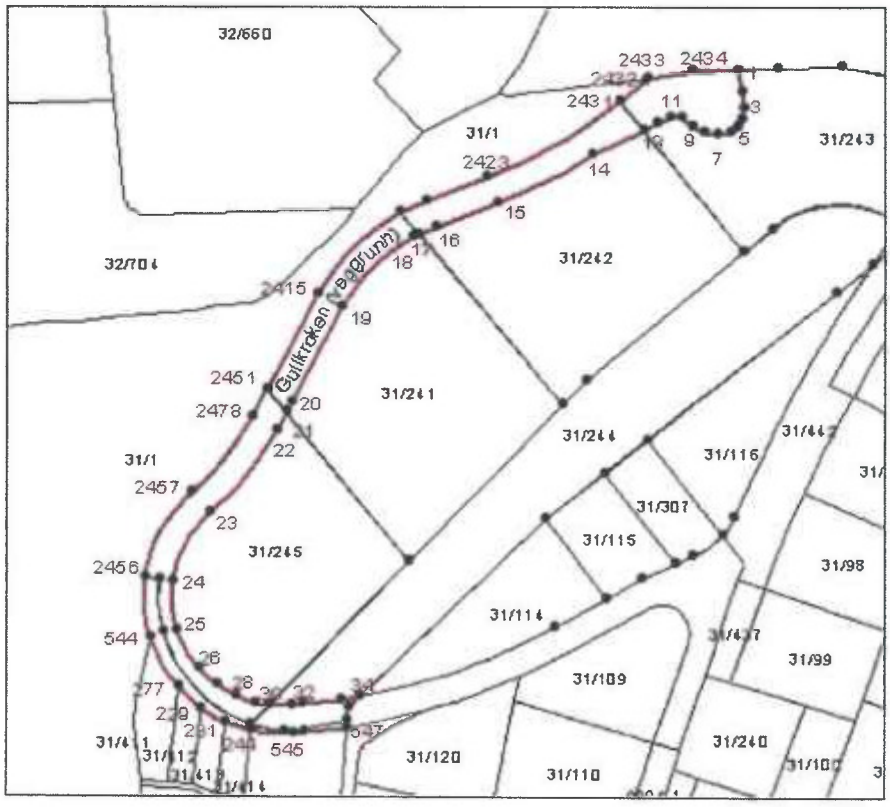
6. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301 Oslo	31	463	

Delingsforretning for en teig av:

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301 Oslo	31	241	
"	31	242	
	31	243	
	31	244	
	31	245	
	31	1	

Etableringsdato: 20.02.2002
Den fradelte parsell er gitt bruksnavn: Gullkroken
Representasjonspunkt: X= 2045 Y= -2157



STATENS KARTVERK

Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Umerket				2139.05	-2073.13
		190.75	6.05			
2	Umerket				2133.06	-2072.26

		190.19	4.72			
3	Umerket				2128.40	-2071.53
		210.57	3.29			
4	Umerket				2125.16	-2072.08
		237.43	2.40			
5	Umerket				2123.15	-2073.41
		259.42	2.82			
6	Umerket				2121.47	-2075.68
		285.56	3.41			
7	Umerket				2120.71	-2079.00
		308.37	4.10			
8	Umerket				2121.25	-2083.07
		334.03	3.67			
9	Umerket				2123.11	-2086.22
		345.77	3.88			
10	Umerket				2125.67	-2089.14
		304.33	3.09			
11	Umerket				2125.88	-2092.22
		272.20	4.48			
12	Umerket				2123.98	-2096.28
		271.02	4.08			
13	Umerket				2122.19	-2099.94
		271.02	16.30			
14	Umerket				2115.02	-2114.58
		270.32	30.65	159.00		
15	Umerket				2101.24	-2141.96
		276.46	18.54			
16	Umerket				2094.54	-2159.25
		273.17	5.27	-51.00		
17	Umerket				2092.39	-2164.06
		268.92	1.58	-51.00		
18	Umerket				2091.65	-2165.45
		249.74	28.65	-51.00		
19	Umerket				2071.30	-2185.63
		231.61	30.58			
20	Umerket				2044.42	-2200.20
		231.63	3.25	84.00		
21	Umerket				2041.56	-2201.75
		231.64	5.76			
22	Umerket				2036.49	-2204.50
		243.19	30.32	84.00		
23	Umerket				2012.89	-2223.52
		231.47	22.16	-31.00		
24	Umerket				1993.38	-2234.04
		194.18	13.53	-31.00		
25	Umerket				1979.91	-2232.80
		167.28	12.55	-31.00		
26	Umerket				1968.98	-2226.63
		146.86	7.18	-31.00		
27	Umerket				1964.16	-2221.31
		132.99	6.32	-31.00		
28	Umerket				1961.03	-2215.82
		120.38	5.86	-31.00		
29	Umerket				1959.19	-2210.26
		110.83	3.54	-31.00		
30	Umerket				1958.59	-2206.77
		100.64	6.37	-39.00		
31	Umerket				1958.52	-2200.41
		94.08	3.22			
32	Umerket				1958.82	-2197.20
		92.09	11.65	-194.00		

STATENS KARTVERK

33	Umerket				1960.26	-2185.64
		89.19	5.15			
34	Umerket				1961.13	-2180.56
		251.56	4.69			
2447	Umerket				1957.90	-2183.96
		205.24	3.77			
2448	Umerket				1954.14	-2184.27
		204.64	1.78			
547	Umerket				1952.36	-2184.40
		292.10	12.15	194.00		
546	Umerket				1950.86	-2196.46
		294.09	3.22			
545	Umerket				1950.56	-2199.67
		304.27	12.42	39.00		
44	Umerket				1951.39	-2212.06
		320.40	7.36	39.00		
231	Umerket				1953.71	-2219.05
		332.99	7.95	39.00		
229	Umerket				1957.65	-2225.96
		346.86	9.03	39.00		
227	Umerket				1963.71	-2232.65
		367.27	15.80	39.00		
544	Umerket				1977.47	-2240.42
		394.19	17.01	39.00		
2456	Umerket				1994.41	-2241.97
		31.48	27.88	39.00		
457	Umerket				2018.95	-2228.74
		43.18	27.44	-76.00		
2478	Umerket				2040.32	-2211.52
		31.64	9.00			
2451	Umerket				2048.23	-2207.23
		31.61	30.58			
2415	Umerket				2075.12	-2192.66
		49.74	33.15	59.00		
2411	Umerket				2098.65	-2169.32
		72.19	7.92	59.00		
2422	Umerket				2102.00	-2162.14
		76.46	18.54			
2423	Umerket				2108.70	-2144.85
		67.17	43.94	-151.00		
2431	Umerket				2130.37	-2106.63
		55.87	9.53			
2432	Umerket				2136.46	-2099.30
		53.87	.81			
2433	Umerket				2137.00	-2098.69
		91.60	12.70			
2434	Umerket				2138.67	-2086.10
		98.15	12.97			
1	Umerket				2139.05	-2073.13



Areal fra bnr. 1:	225.81 m^2.
Areal fra bnr. 241:	514.56 m^2.
Areal fra bnr. 242:	582.19 m^2.
Areal fra bnr. 243:	466.59 m^2.
Areal fra bnr. 244:	176.85 m^2.
Areal fra bnr. 245:	728.50 m^2.
Sum	*2694.50 m^2.*

Tillatelse til deling er gitt 6.05.1953 i medhold av dagjeldende bygningslov. Bnr. 241, 242, 243, 244 og 245 er utskilt fra bnr. 1. Eier av bnr. 1 avga erklæring 1.03.1958 om fri grunn til vei. Oslo kommune har avgitt egenerklæring, jf. dok. 40.

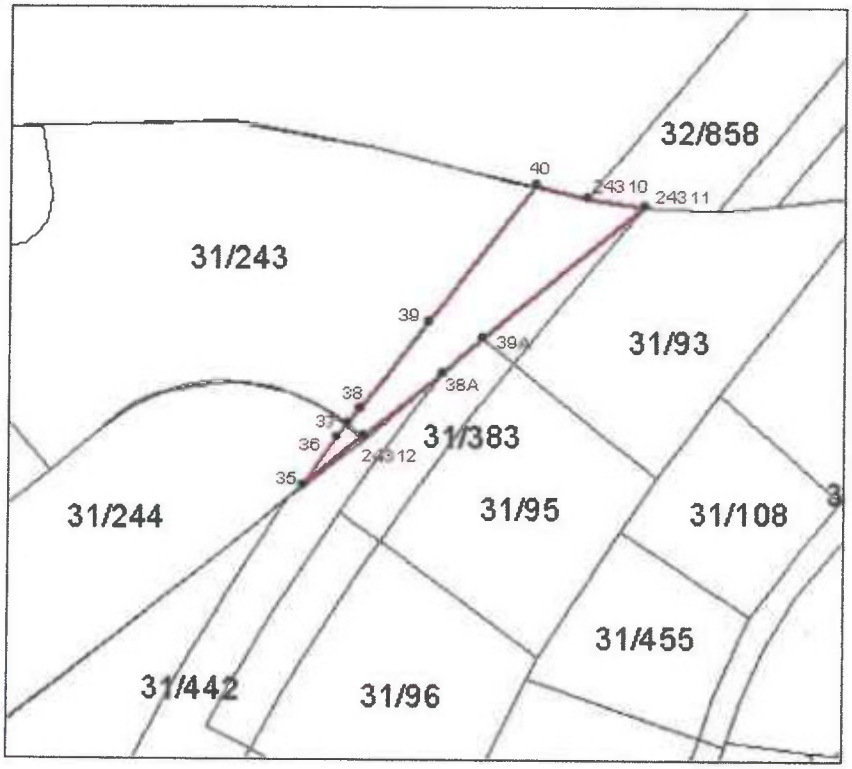
7. Målebrev

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301 Oslo	31	464	

Delingsforretning for en teig av:

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301 Oslo "	31 31	243 244	

Etableringsdato: 20.02.2002
Den fradelte parsell er gitt bruksnavn: Konventveien.
Representasjonspunkt: X= 2108 Y= -2008



STATENS KARTVERK

Grensepunkter:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	Radius (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
37	Umerket				2094.81	-2026.90
		42.39	2.83			
38	Umerket				2097.03	-2025.15
		42.29	16.53			
39	Umerket				2110.04	-2014.97
		42.53	25.87			
40	Umerket				2130.35	-1998.94

		114.00	7.89		
24310	Umerket			2128.63	-1991.24
		110.42	8.53		
24311	Umerket			2127.24	-1982.82
		256.11	30.99		
39A	Umerket			2107.53	-2006.73
		256.10	8.22		
38A	Umerket			2102.30	-2013.07
		256.42	14.88		
24312	Umerket			2092.89	-2024.60
		256.23	11.65		
35	Umerket			2085.50	-2033.60
		38.90	8.82		
36	Umerket			2092.72	-2028.54
		42.38	2.65		
37	Umerket			2094.81	-2026.90

Areal fra bnr. 243: 409.94 m^2.
Areal fra bnr. 244: 17.86 m^2.
Sum *427.80 m^2.*

Tillatelse til deling er gitt 12.05.1936 i medhold av dagjeldende bygningslov. Bnr. 243 og 244 er utskilt fra bnr.1. Oslo kommune har avgitt egenerklæring, jf. dok. 40.

KAP. III RETTIGHETER

1. I henhold til rettsforlik av 31.08.2000 har festere av gnr. 31, bnr. 241, seksjon 1-40, bnr. 242, seksjon 1- 39 og bnr. 245, seksjon 1-38, rett til å leie parkeringsareal på ca. 570 m^2 av gnr. 31 bnr. 1 vest for Gullkroken for et årlig leiebeløp på kr. 50.000,- pr. år beregnet fra 1. september 2000. Beløpet blir gjenstand for årlig indeksregulering med indeksen pr. 15. august 2000 som basis med første forfall 1. oktober 2000 og med første regulering i forbindelse med betaling 1. oktober 2001. Leiearealet skal eksklusivt benyttes som parkeringsareal for de tre boligsameier og med rett til å foreta skilting om privat parkering.
   For øvrig følger leieforholdet festekontraktene for bnr. 241, 242 og 245. Det forutsettes at det leide parkeringsareal innløses/overdras i den utstrekning dette blir aktuelt for festetomtene.

2. Oslo kommune har rett til å ha stående og foreta vedlikeholdsarbeid på gatelys langs Gullkroken på gnr. 31/1.

KAP. IV OMKOSTNINGER

Følgende omkostninger har i medhold av jordskifteloven §74 påløpt i forbindelse med grensegangssaken:

Åpningsgebyr, 5 rettsgebyr	kr. 2525,-
Partsgebyr, 3 rettsgebyr	" 1515,-
Grenselengdegebyr, 2 rettsgebyr	" 1010,-.
Grensemerker	" 0,-.
Meddommere	" 1183,-
Utskrifter eiendomsreg., kart, målebrev	" 1164,-
Sum	**kr. 7397,-**



Retten har i vedtak av 27.09.2000 lagt til grunn at partene skal betale andel av omkostningene med en halvpart på hver for Oslo kommune og eier av gnr. 31/1 vest for Gullkroken. På østsiden av Gullkroken og mot Konventveien fordeles kostnadene med en halvpart på Oslo kommune og festerne av gnr. 31/241,242,243,244 og 245 etter den lengde som blir målt mot veiene. Etter dette fordeles omkostningene slik:

Part:	Mgrense	Vest Gullkroken	Øst Gullkroken	Sum	Betalt	Å betale
Eier av gnr. 31/1		1849,00		1849,00	4500,00	-2651,00
Fester av bnr. 241+1/3 av 243,244	130		546,00	546,00	0,00	546,00
Fester av bnr. 242+1/3 av 243,244	137		576,00	576,00	0,00	576,00
Fester av bnr. 245+1/3 av 243,244	173		727,00	727,00	0,00	727,00
Oslo kommune		1849,50	1849,50	3699,00		3699,00
Sum	***440***	***3698,50***	***3698,50***	***7397,00***	***4500,00***	***2897,00***

Pålagte saksomkostninger forfaller til betaling innen 15 - femten - dager fra den dato saken anses å være forkynt, jf. jordskifteloven §§80 og 91, og skal betales til Akershus og Oslo jordskifterett, Lillestrøm. For mye innbetalt returneres.

KAP. V IKRAFTTREDEN OG TINGLYSING

Grensegangssaken trer under rettslig tvang i kraft 1 - en - måned etter forkynningsdato.

Saken tinglyses på følgende eiendommer i Oslo kommune:
Gnr. 31, bnr. 1, 241, 242, 243, 244, 245, 463 og 464.

KAP. VI AVSLUTNING OG FORKYNNING

Saken avsluttes med dette. Saken forkynnes for partene ved mottakskvittering til prosessfullmektigene.
Oppmålingsvesenet v/ Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune får saken til orientering i vanlig brev.

Saken kan ankes innen 1 måned til Eidsivating jordskifteoverrett og saksomkostninger i kap. IV kan påkjæres innen 1 måned til Borgarting lagmannsrett. Eventuelt kjæremål eller anke sendes Akershus og Oslo jordskifterett for videresending.

Retten hevet

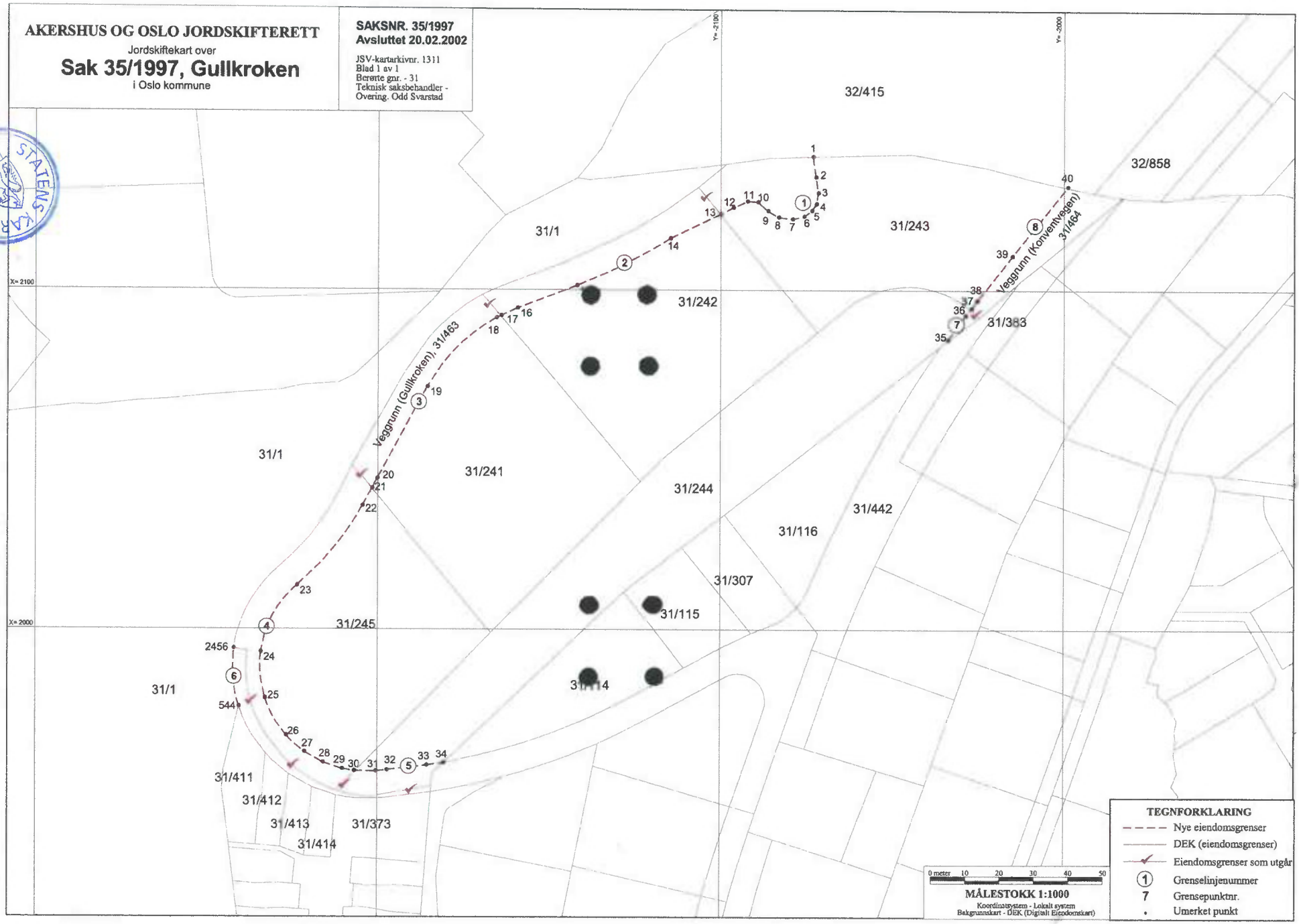
Gunnar E. Sauve (s)

Rett utskrift:

Tarill Andreasen

STATENS KARTVERK

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
Sak 35/1997, Gullkroken
i Oslo kommune
SAKSNR. 35/1997
Avsluttet 20.02.2002
JSV-kartarkivnr. 1311
Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 31
Teknisk saksbehandler - Overing. Odd Svarstad
STATENS KARTVERK
Y= 2100
Y= 2000
X= 2100
X= 2000
32/415
32/858
31/1
31/243
31/242
31/383
31/463
Veggrunn (Gullkroken), 31/463
Veggrunn (Konventvegen) 31/464
31/241
31/244
31/442
31/116
31/307
31/115
31/245
31/114
31/411
31/412
31/413
31/373
31/414
TEGNFORKLARING
Nye eiendomsgrenser
DEK (eiendomsgrenser)
Eiendomsgrenser som utgår
Grenselinjenummer
Grensepunktnr.
Umerket punkt
0 meter 10 20 30 40 50
MÅLESTOKK 1:1000
Koordinatsystem - Lokalt system
Bakgrunnskart - DEK (Digitalt Eiendomskart)



Kartverket

SAMSOLGT BY DNB EIENDOM AVDELING OSLO
V/LISA AAFLOEN
SCHLEPPEGRELLSGATE 14
0556 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 151220136
Vår referanse: 2992489/19802039
Bestilling: C3 2022-10-07 (8) 93

Dato
07.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7551	105	3.7.1958	FESTEKONTRAKT - VILKÅR VILKÅR I FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	241	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

3 JUL 1958

FESTEKONTRAKT. Stempelmrk. Kr. [illegible]
Kassert den [illegible]

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Gøran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av et stiftendes aksjeselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra. 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 241 (Gullkroken 7) i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 4365 m^2. Videre fester entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av det stiftendes selskap sammen med A/S Parnassen Boligselskap og et tredje stiftendes selskap, parsellen g.nr. 31, b.nr. 244, som har et areal på 4725 m^2, samt parsellen g.nr. 31, b.nr. 243, som har et areal på 3846 m^2, idet hver av de 3 her nevnte selskaper skal feste en ideel tredjepart av de to sistnevnte parseller. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres andel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feil - skjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 50 år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 50 år. Derefter ansees festet fornyet for perioder a 20 år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. m^2 som betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag forutsatt at garasjetomten blir 3000 m^2 ialt kr. 18.o55,- pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Rodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre leveomkostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst lo poeng siden forrige fastsettelse. Er eksem-

STATENS KARTVERK

pelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : lo = loo : x$$

$$x = \frac{looo}{15o} = \underline{6,66\%}$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eierne forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner en skjønnsmann, og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner/en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eierne har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festerotten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuransesum. Dessuten har eierne 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av lånetaksten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret

STATENS KARTVERK

efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eierne.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eierne for sitt vedkommende innrømmer fritagelse herfor.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebyggede grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn. 6.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende. 7.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avstås gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slaktori, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre byutikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 243 (jfr. punkt 1). 8.

Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for leieboerne i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og drive av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede 9.

STATENS KARTVERK

grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre yderligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leieboerne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette serskilt kontrakt mellem leieboerne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tempo

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force majeure, står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt.

STATENS KARTVERK

Festeren må senest 15. okt. 1958 godtgjøre at det er gitt 13.
tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinstitutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med de av eierne og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere festeren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som ellers beviselig måtte være oppstått for eierne.

Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt 14.
utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken påbegynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen 1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta standpunkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med 15.
de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prioritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 foran). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet rettssubjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal dette på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester. Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med mindre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis 16.
han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter denne kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og byg-

STATENS KARTVERK

nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skylddeling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en representant for seg som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne representant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 9. juni 1958.

Camilla Rostad (s) Inger Hoff Frances Guillemaud (s)
Ernst Hodneland (s) iflg. fullmakt

Mariken Arebø. (s) Gerd Selp (s)

Ingeniør JON BECH
Entreprenørfirma

M.H. Bauer (s) Jon Bech (s)

Som hjemmelsinnehavere samtykker vi i tinglesningen

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Rikbig avskrift bekreftes: Bjørn Eggen, o.r.sekr.

STATENS KARTVERK

Kartverket

SAMSOLGT BY DNB EIENDOM AVDELING OSLO
V/LISA AAFLOEN
SCHLEPPEGRELLSGATE 14
0556 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 151220136
Vår referanse: 2992488/19802034
Bestilling: C3 2022-10-07 (8) 91

Dato
07.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7110	105	25.6.1958	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	241	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

Stempelmrk. Kr. 200
Kassert den 25.6.58
25 JUN 1958
710

FESTEKONTRAKT.

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Gøran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og A/S Parnassen Boligselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 245 i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 3826 m^2. Videre fester A/S Parnassen Boligselskap sammen med 2 andre startendes boligselskaper parsellen g.nr. 31, b.nr. 244 som har et areal på 4725 m^2, og parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 som har et areal på 3846 m^2. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feilskjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 50 år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 50 år. Deretter anses festet fornyet for perioder a 20 år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av

en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

3. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. m^2 som betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag forutsatt at garasjetomten blir 8oo m^2 ialt kr. 16.7o7,5o pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Hodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre leveomkostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst lo poeng siden forrige fastsettelse. Er eksempelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : lo = loo : X$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} = \underline{6,66\%}$$

STATENS KARTVERK

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eieren forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner en skjønnsmann, og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eieren har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuransesum. Dessuten har eieren 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av lånetaksten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eieren.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eieren for sitt vedkommende inn-

STATENS KARTVERK

rømmer fritagelse herfor.

6. Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebyggede grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn.

7. Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avstås gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

8. Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre butikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 244 (jfr. punkt 1).

9. Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for leieboerne i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og drive av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre yderligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal

STATENS KARTVERK

oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leieboerne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette særskilt kontrakt mellem leieboerne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tempo.

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force majeure, står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt.

13. Festeren må senest 15. mai 1958 godtgjøre at det er gitt tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinstitutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med de av eieren og bygningsmyndighetene godkjente planer.

STATENS KARTVERK

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere festeren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som ellers beviselig måtte være oppstått for eierne.

14. Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken påbegynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen 1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta standpunkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

15. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prioritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 foran). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet rettssubjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal dette på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester. Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med mindre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

16. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter denne kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og bygninger. Likeledes kan eieren i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten

STATENS KARTVERK

til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Eierne skal dog varsle 1. prioritetslånpanthaveren før eventuell tvangsinndrivelse.

Festeren utreder alle ved tvangsforfølgning som foran nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skylddeling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en reprensentant for seg som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne reprensentant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 31. mai 1958.

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Gøran Seip (s) Inger Hoff Marilen Arebo (s)
Ernst Hodneland (s) iflg. fullmakt

A/S PARNASSEN BOLIGSELSKAP

F.R. Bauer (s) Jon Bech (s) Helge T. Pittilsen (s)

Som hjemmelsinnehavere samtykker vi i tinglesningen.

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Til vitterlighet: Ernst Hodneland, h.r.advokat.(s)

STATENS KARTVERK

Kartverket

SAMSOLGT BY DNB EIENDOM AVDELING OSLO
V/LISA AAFLOEN
SCHLEPPEGRELLSGATE 14
0556 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 151220136
Vår referanse: 2992490/19802044
Bestilling: C3 2022-10-07 (8) 95

Dato
07.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7552	105	3.7.1958	DIVERSE PÅTEGNING FESTEKONTRAKT - VILKÅR VILKÅR I FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	241	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

FESTEKONTRAKT.

3 JUL 1958 75572

Stempelavg. Kr 440,-

Kansert den 3-7-58 Engelr.

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Gøran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av et stiftendes aksjeselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 242 (Gullkroken 9) i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 4.168 m^2. Videre fester entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av det stiftendes selskap sammen med A/S Parnassen Boligselskap og et tredje stiftendes selskap, parsellen g.nr. 31, b.nr. 243, som har et areal på 3.846 m^2, og parsellen g.nr. 31, b.nr. 244 som har et areal på 4.725 m^2, idet hver av de 3 her nevnte selskaper skal feste en ideel tredjepart av de to sistnevnte parseller. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feil -skjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 5o år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 5o år. Derefter ansees festet fornyet for perioder a 2o år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter

skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. m^2 som 5. betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag ialt kr. 17.562,5o pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Rodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. levekostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre levekostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst 1o poeng siden forrige fastsettelse. Er eksempelvis levekostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : 1o = 1oo : x$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} = 6,66\%$$

STATENS KARTVERK

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 20 poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for levekostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle levekostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske levekostninger, kan eierne forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner en skjønnsmann, og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eierne har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuransesum. Dessuten har eierne 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 60% av lånetaksten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eierne.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eierne for sitt vedkommende innrømmer fritagelse herfor.

STATENS KARTVERK

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebyggede grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avstås gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre butikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 243 (jfr. punkt 1).

Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for leieboerne i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og drive av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre yderligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leie-

STATENS KARTVERK

boerne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette særskilt kontrakt mellem leieboerne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjens eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tempo.

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force majeure, står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt.

13. Festeren må senest 15. okt. 1958 godtgjøre at det er gitt tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinstitutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med de av eierne og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere fest-

STATENS KARTVERK

eren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som ellers beviselig måtte være oppstått for eierne.

Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt 14
utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadeteg-
ningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken påbe-
gynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen
1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta stand-
punkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med 15
de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prio-
ritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 for-
an). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet retts-
subjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal dette
på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester.
Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med min-
dre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis
han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter
eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde
bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller
hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter denne
kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bortfestede
grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og bygninger. Like-
ledes kan eierne i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet
til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til for-
kynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som
retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 fra-
falles. Eierne skal dog varsle 1. prioritetslånpanthaveren før
eventuell tvangsinndrivelse.

Festeren utreder alle ved tvangsforfølgning som foran

STATENS KARTVERK

ninger. Likeledes kan eierne i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Eierne skal dog varsle 1. prioritetslånpanthaveren før eventuell tvangsinndrivelse.

Festeren utreder alle ved tvangsforfølgning som foran nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skylddeling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en representant for seg som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne representant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 9. juni 1958.

Camilla Rostad (s) Inger Hoff Frances Guillemaud (s)
Ernst Hodneland (s)ifig. fullmakt

Karikon Arolw (s) Gøran Selp (s)

Ingeniør JON BOCH
Entreprenørfirma

M.R. Bauer (s) Jon Boch (s)

Som hjemmelsinnehavere bekrefter vi i tinglesningen

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Riktig avskrift bekreftes: Bjørn Bøggen, o.v. sakf.

STATENS KARTVERK

Kartverket

SAMSOLGT BY DNB EIENDOM AVDELING OSLO
V/LISA AAFLOEN
SCHLEPPEGRELLSGATE 14
0556 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 151220136
Vår referanse: 2992492/19802054
Bestilling: C3 2022-10-07 (8) 89

Dato
07.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21194	105	31.10.1975	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	243	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

21194

~~22176~~

13 NOV. 1975

~~21194~~

~~31 OKT. 1975~~

B e g j æ r i n g

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av ~~de faste eiendom~~ festeretten til ene gnr. 31 bnr. 243, 244 og 245 i Oslo i eierseksjoner.

1. På bnr. 245 er oppført ett boligbygg med tilsammen 38 leiligheter. Eiendommen er festet for 99 år regnet fra 1957. Foruten gnr. 31 bnr. 245 som Parnassen Boligselskap har eksklusiv festerett til i det nevnte tidsrom, har den sammen med A/S Hestehagen Boligselskap (gnr. 31 bnr. 241) og A/S Øvre Hoff Boligselskap (gnr. 31 bnr. 242) og 244 festeretten til gnr. 31 bnr. 243, hver for en ideel tredjepart og for den samme tidsperiode 99 år fra 1957.

2. Seksjonseierne skal ha den samme rett til å leie garasjer i A/S Gullkroken Garager som de aksjonærene i A/S Parnassen Boligselskap har i dag.

3. På vegne av hjemmelsinnehaveren begjærer jeg festeretten til eiendommeneoppdelt i 38 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel av festeretten som svarer til sameiebrøken, samt av hva det fremgår av oppstillingen nedenfor etter punkt 9.

4. Enhver pantsettelse av den enkelte seksjon medfører pantsettelse av de ideelle andele av festeretten til henholdsvis gnr. 31 bnr. 243, ~~og~~ gnr. 31 bnr. 244 og gnr. 31 bnr. 245.

5. Seksjonseierne plikter å være medlem av Parnassen Boligstiftelse, som vil bli stiftet i anledning av nærværende oppdeling og som vil forestå forretningsførslen for sameiet.

6. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha beste prioritet efter 80% av første tinglyste ervervssum for den enkelte seksjon, og er uten opptrinnsrett.

7. Ved vesentlig mislighold fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten. Til dekning av utgifter i den forbindelse har sameiet samme sikkerhet som nevnt i pkt. 6.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

8. Fellesarealene gnr. 31 bnr. 243 og gnr. 31 bnr. 244 skal ikke kunne pantsettes som sådan.

9. Det foreligger intet rivningspåbud fra myndighetene på huset på gnr. 31 bnr. 245. Jfr. vedlagte erklæring fra Oslo kommune av 27. oktober 1975.

Liste over eiendomsseksjoner:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Antall rom	Boligfl. brutto	Etg.	Bod nr.	Eiendoms andel
1	101 A	4	106,0 m^2	1.	1 +1 +1	2,40
2	102 B	3	90,5 m^2	1.	29A+12B	1,72
3	201 A	4	106,0 m^2	2.	2A+2B+2C	2,92
4	202 B	3	90,5 m^2	2.	3A+3B+3C	2,46
5	203 C	3	86,0 m^2	2.	4A+4B+4C	1.62
6	204 D	2	85,5 m^2	2.	30A+30B	1,52
7	301 A	4	106,0 m^2	3.	5A+5B+5C	3,00
8	302 B	3	95,5 m^2	3.	33A+33B+6A	2,52
9	303 C	4	106,0 m^2	3.	26C+7B+10A	3,00
10	304 D	2	85,5 m^2	3.	31A+31B	1,70
11	401 A	4	106,0 m^2	4.	8A+8B+8C	3,06
12	402 B	3	95,5 m^2	4.	9A+9B+9C	2,62
13	403 C	4	106,0 m^2	4.	7A+10B+10C	3,06
14	404 D	2	85,5 m^2	4.	32A+32B	1,80
15	501 A	4	106,0 m^2	5.	24A+11B+11C	3,06
16	502 B	3	95,5 m^2	5.	29A+12A+12C	2,62
17	503 C	4	106,0 m^2	5.	13A+13B+13C	3,06
18	504 D	2	85,5 m^2	5.	6B+6C	1,80
19	601 A	4	106,0 m^2	6.	14A+14B+14C	3,10
20	602 B	3	95,5 m^2	6.	19A+17B+17C	2,70
21	603 C	4	106,0 m^2	6.	16A+16B+16C	3,12
22	604 D	2	85,5 m^2	6.	34A+34B	1,84
23	701 A	4	106,0 m^2	7.	15A+15B+14C	3,12
24	702 B	3	95,5 m^2	7.	18A+18B+18C	2,68
25	703 C	4	106,0 m^2	7.	17A+19B+19C	3,12

STATENS KARTVERK

Seksjon nr	Leil. nr.	Antall rom	Boligfl. brutto	Etg.	Bod nr.	Eiendoms andel
26	704 D	2	85,5 m^2	7.	35A+35B	1,85
27	801 A	4	106,0 m^2	8.	20A+20B+20C	3,20
28	802 B	3	95,5 m^2	8.	21A+21C	2,72
29	803 C	4	106,0 m^2	8.	24A+24C+11A	3,20
30	804 D	2	85,5 m^2	8.	36A+36A	1,92
31	901 A	4	106,0 m^2	9.	23A+23B+23C	3,28
32	902 B	3	95,5 m^2	9.	22A+22C	2,84
33	903 C	4	106,0 m^2	9.	25A+25A+25C	3,28
34	904 D	2	85,5 m^2	9.	37A+38A	2,02
35	1001 A	4	106,0 m^2	10.	26A+26A+7C	3,46
36	1002 B	3	95,5 m^2	10.	27A+27A+27C	3,00
37	1003 C	4	106,0 m^2	10.	28A+28A+28C	3,46
38	1004 D	2	85,5 m^2	10.	38A+37A	2,15
						100

Oslo, 30. oktober 1975

Birger Jacobsen

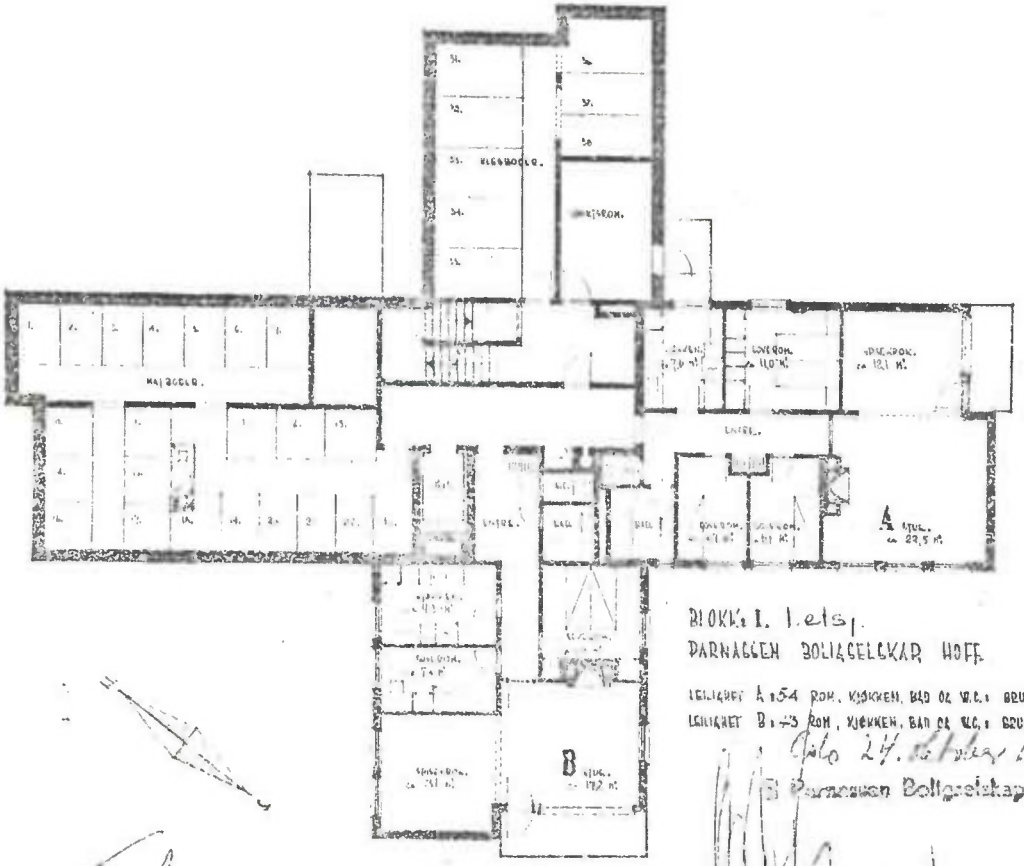
Elfy Broch

Elfy Broch

Tom A. Amundsen

STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK





BLOKK nr. I. ETASJEPLAN. 3-10. etasje
PARNASSEN BOLIGSELSKAP, HOIE.

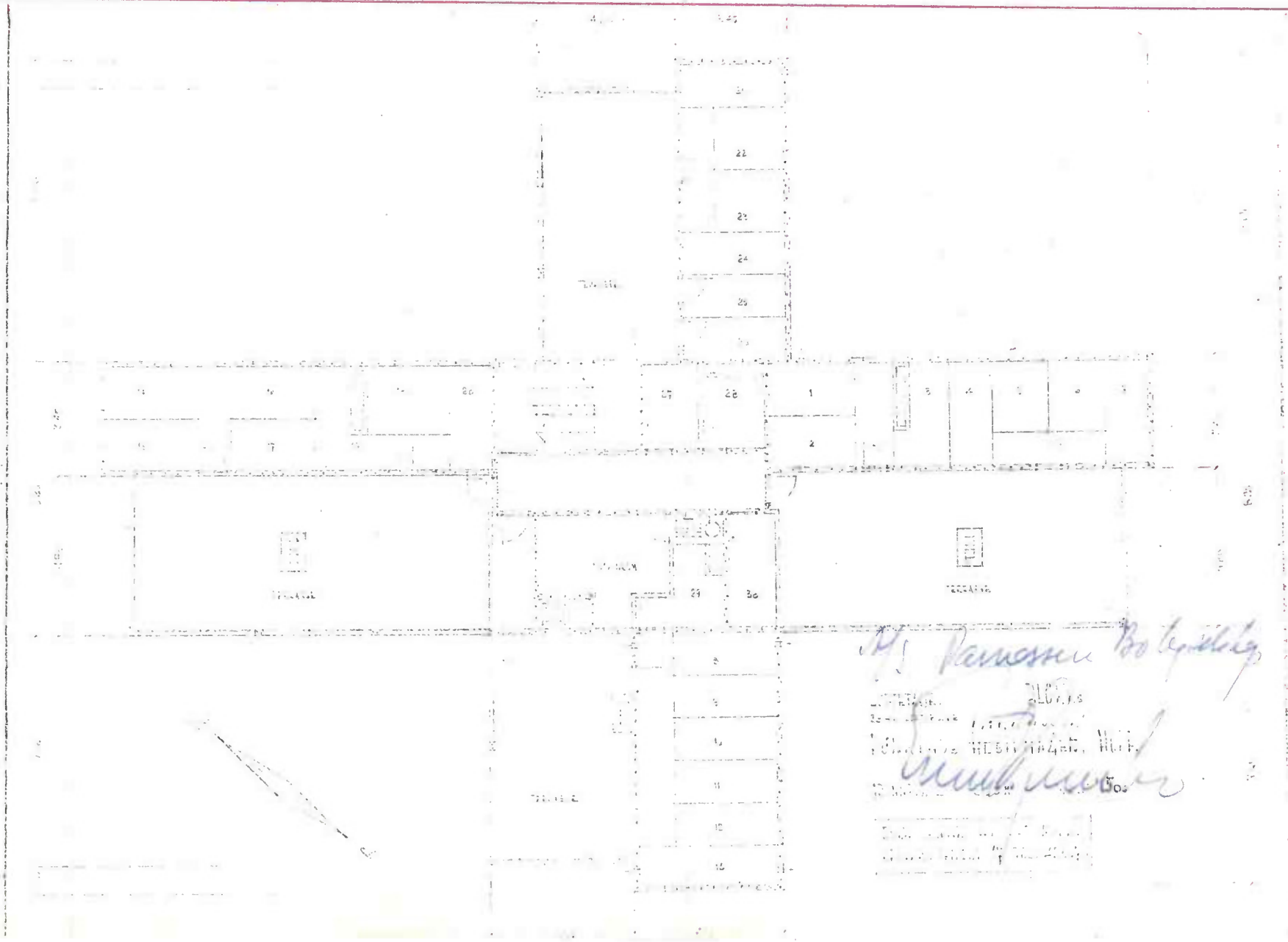
LEILIGHET	A: 5-4 ROM, KJØKKEN, BAD OG W.C.:	BRUTTO	106,0 m²
LEILIGHET	B: 4-5 ROM, KJØKKEN, BAD OG W.C.:	BRUTTO	90,5 m²
LEILIGHET	C: 5-4 ROM, KJØKKEN, BAD OG W.C.:	BRUTTO	106,0 m²
LEILIGHET	D: 4-3 ROM, KJØKKEN OG BAD.:	BRUTTO	85,5 m²
		TILSAMMEN BRUTTO	365,0 m²

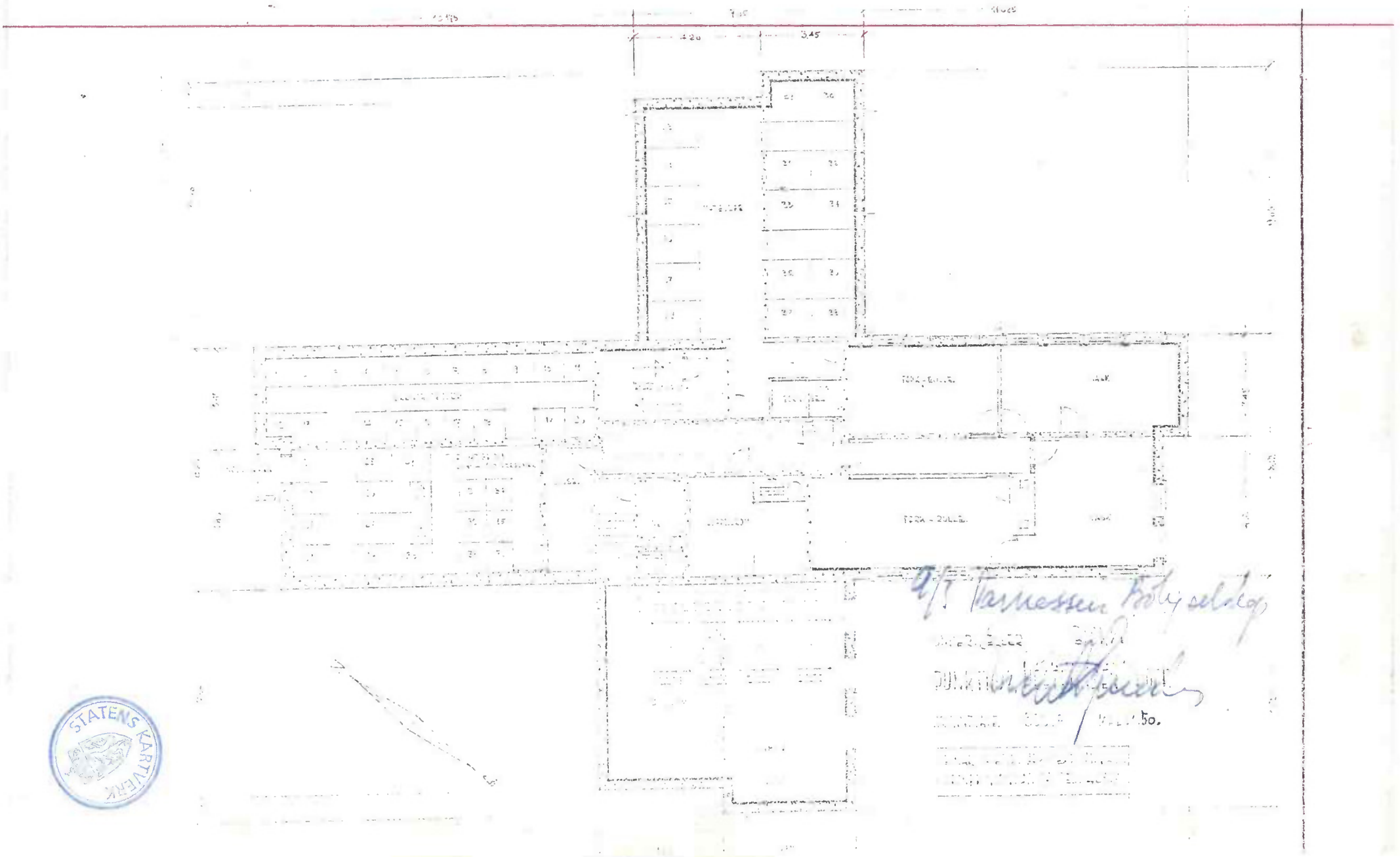
Oslo 24 oktober 1975
Parnassen Boligselskap

EINAR PIENE

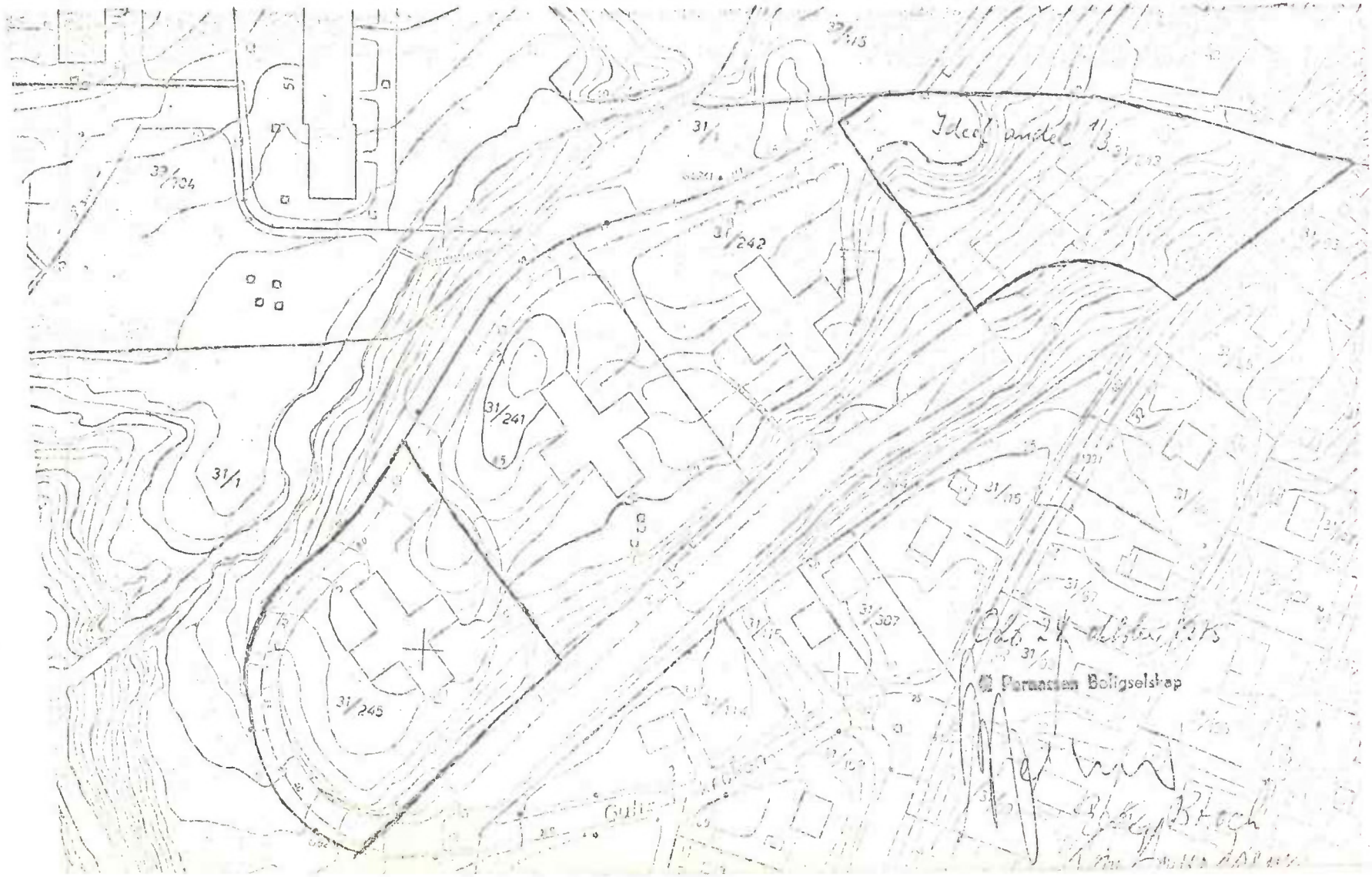
STATENS KARTVERK

STATENS ARTUERK




3.20
3.45
A/S Tønsberg Bryggeselskap
1:50.
STATENS KARTVERK

STATENS ARKIVER

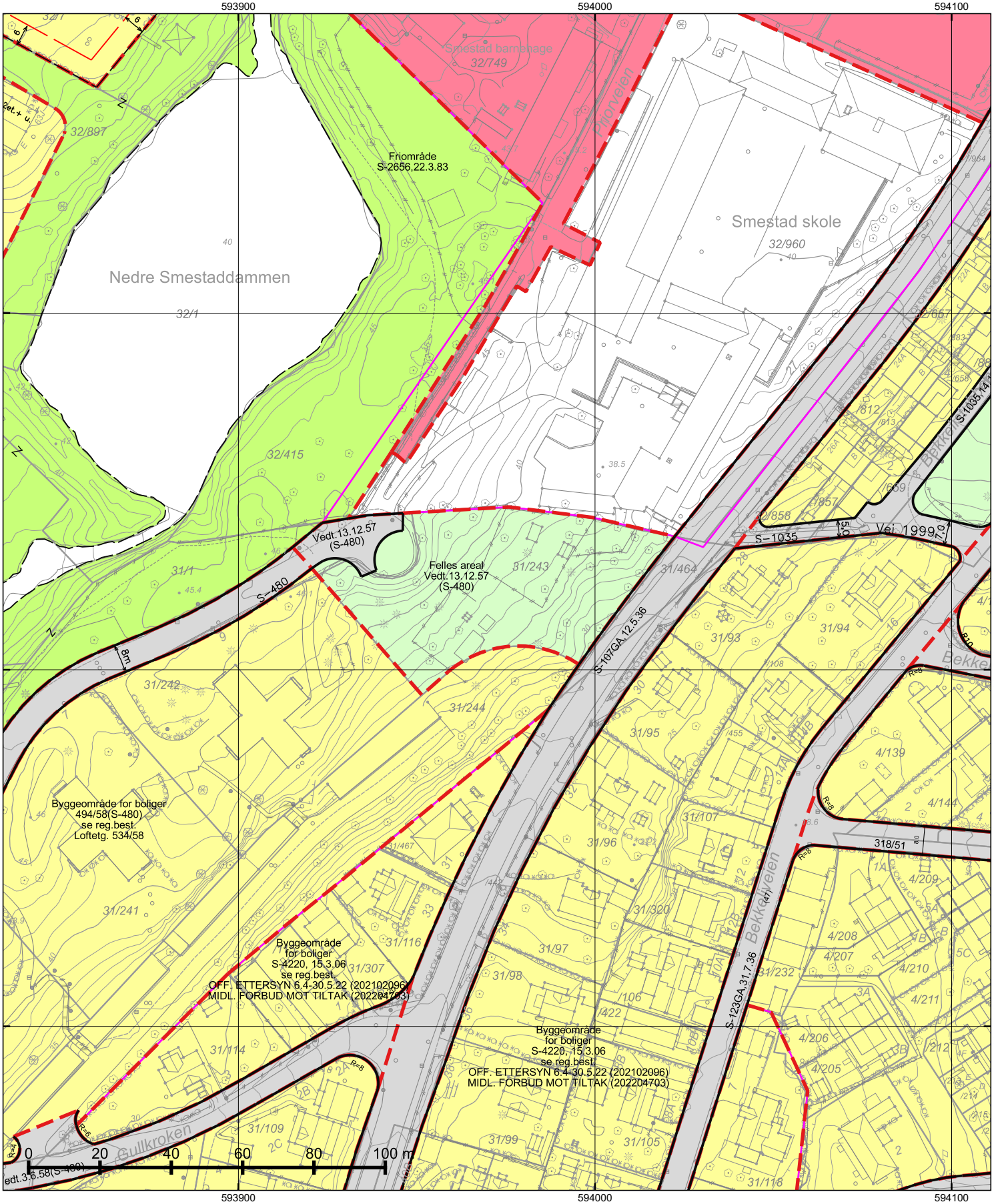




Avskriftens riktighet bekreftes:

STATENS KARTVERK

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

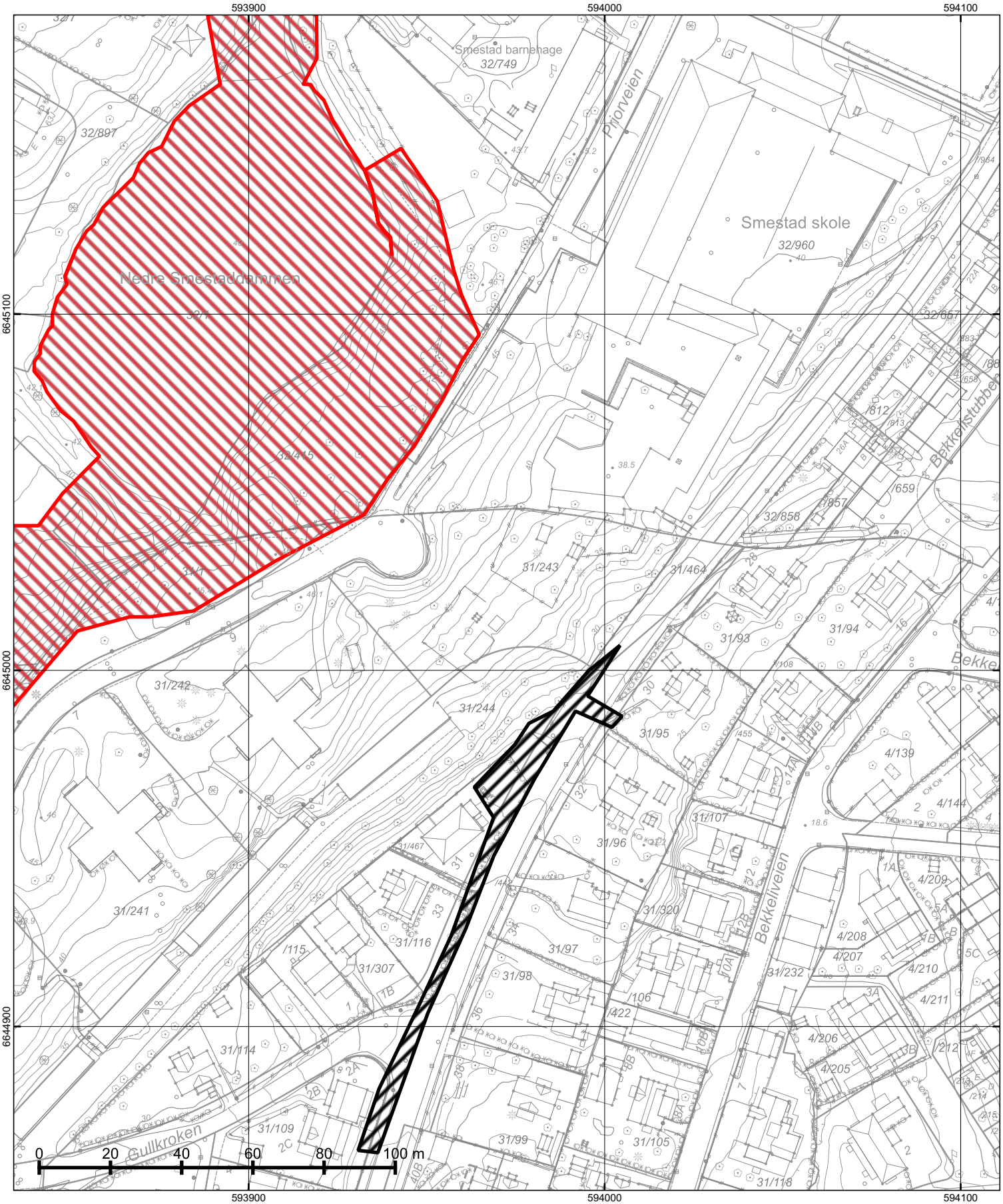
PlottID/Best.nr: 113333/ 86459045
Deres ref.: 18562/ G336@MSDNB
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/243

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

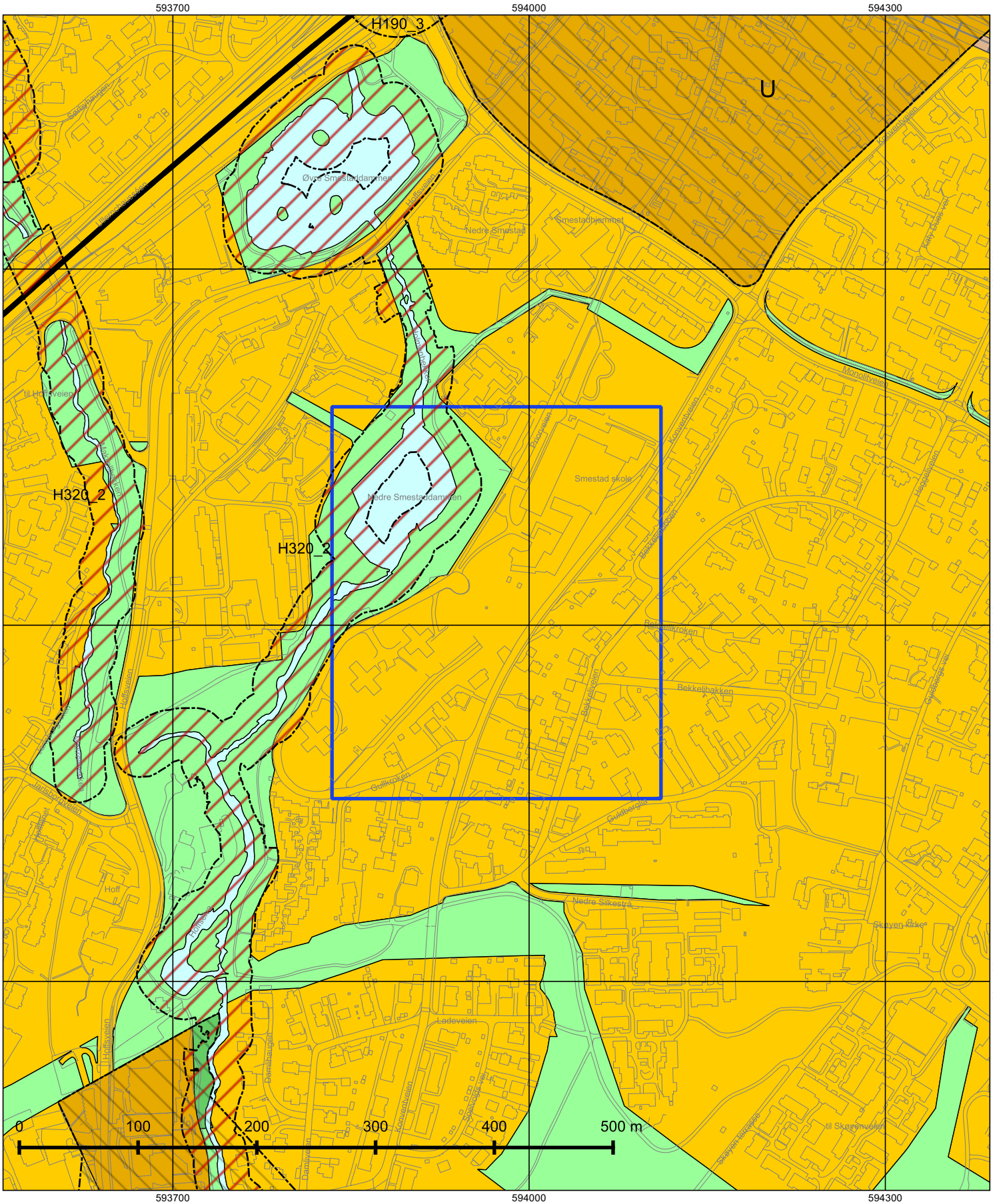
Dato: 06.10.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 113333/ 86459045
Deres ref.: 18562/ G336@MSDNB
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/243

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 113333/86459045
Deres ref.: 18562/ G336@MSDNB

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

S-107GA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-107GA

Saken

gjelder: Klosterveien (vei 21)

For S-107GA er all informasjon skrevet på kartet.

S-107GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1936

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no


V131257

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V131257

Saken

gjelder: I henhold til instruks godkjennes. den med rødt angitte avgrens- ning for parsell 1,2 og 3, garasjeparsell og fellesarealet samt svingeplass for Gullkroken på fellesarealet.

For V131257 er all informasjon skrevet på kartet.

V131257 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.12.1957

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-480

Saken består av 1 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gullkroken 5
Gnr. 31 Bnr. 243 Snr. 18 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0471

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Helene Skare
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 45 27 14 42
E-post: Helene.skare@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater