

Middelthuns gate 25B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 9 300 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

84/90 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

233 590,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

7390.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

9 557 761,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 726,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 24 171,-

ETASJE

6

FELLESFORMUE

20 676,-

BYGGEÅR

1999

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Lys og attraktiv 3-roms i 6. etasje med to balkonger, heis og gasspeis | Oppussing | Rett ved Frognerparken

Velkommen til Middelthuns gate 25B! En lys og gjennomgående selveier beliggende i 6.etg i Colosseum Park.

Planløsningen er tradisjonell med separate rom fordelt rundt en sentral entré og inkl. to overbygde balkonger. Standarden er fra byggeåret (1999), og det må påregnes oppgraderinger og modernisering for å oppnå dagens standard på kjøkken og bad. Overflatene i oppholdsrommene ble malt i 2023, og det ble lagt nytt laminatgulv samme år. Gasspeisen ble installert i stuen i 2024.

Kort fortalt:

- To overbygde balkonger, totalt ca. 13 m²
- God planløsning, separat kjøkken
- Romslig oppholdsrom med store vindusflater
- Svært godt lysinnslipp fra to sider
- Innvendig bod, kjellerbod på ca. 5,5 m²
- Rikt kollektivtilbud fra Majorstukrysset
- Rett ved Frognerparken

























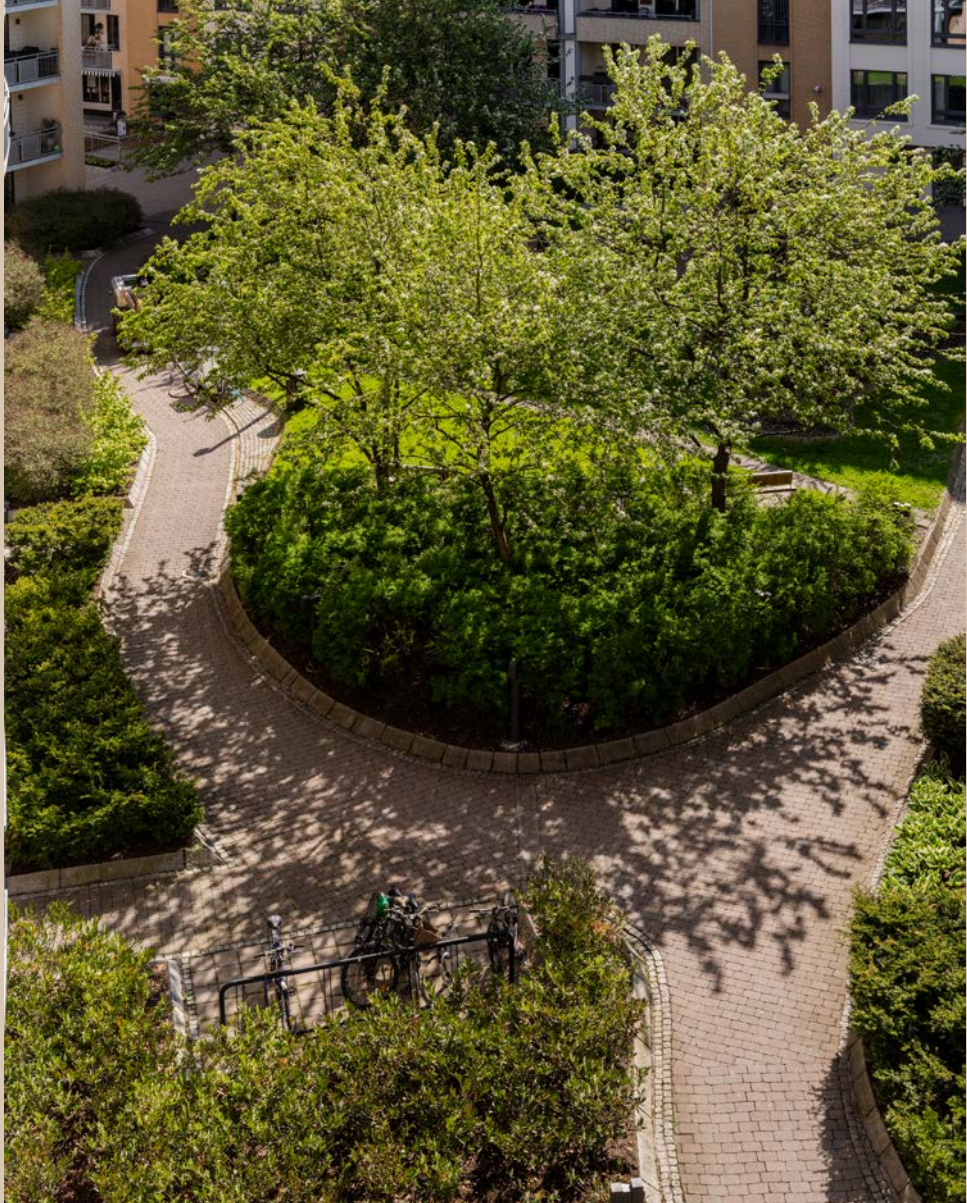


































































SHIELD

NUBU

Spanningskæden
Mere
Legemiddelindustri
signum
Fødevarerindustri

P

P

P

Sone
30



EV 4033T



Sone
30

Essemõrdi gate

tataku asin

tataku asin

CRIS
HAND
ESNI

CRIS
HAND
ESNI





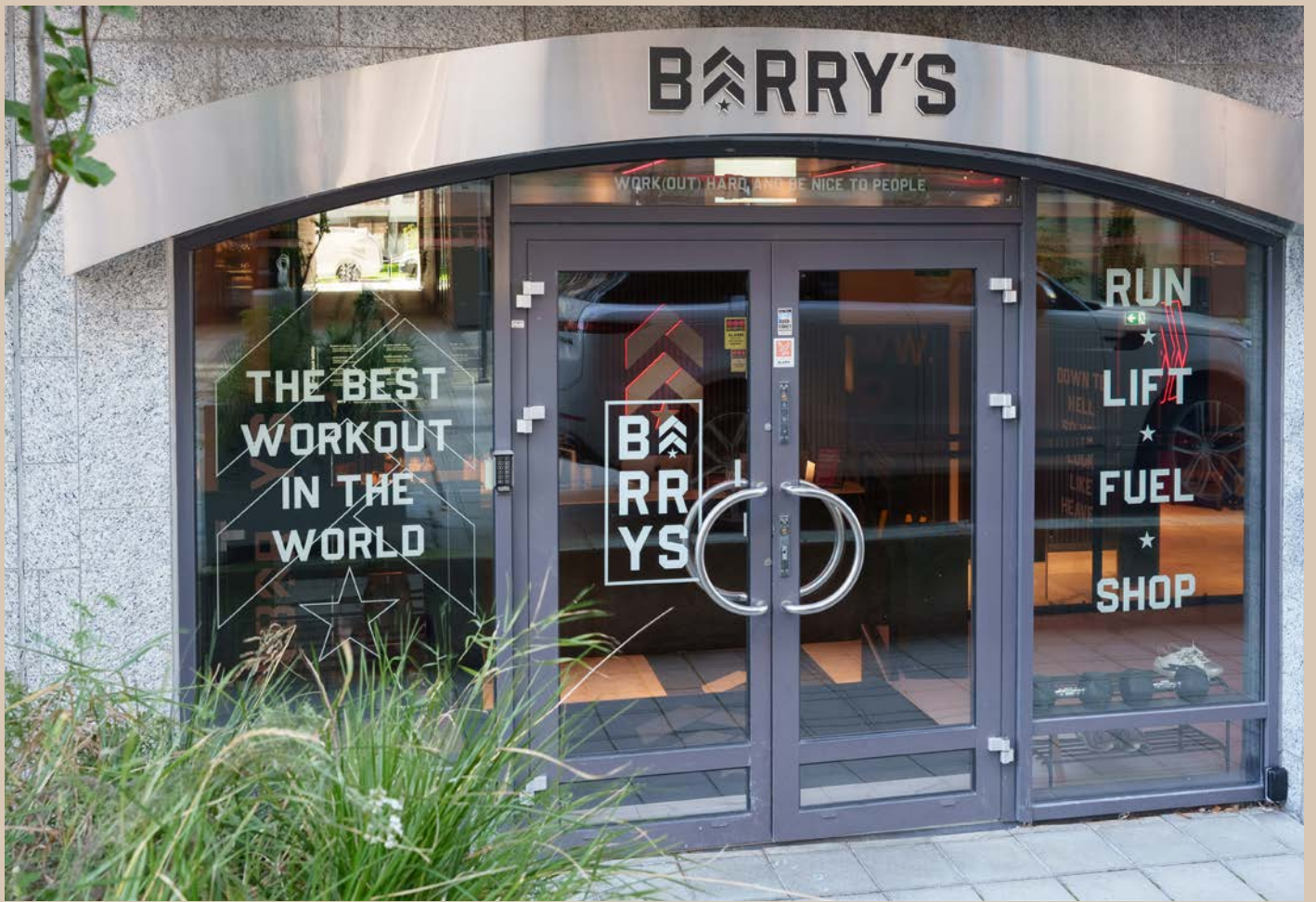
BARRY'S

WORK OUT HARD, AND BE NICE TO PEOPLE

THE BEST
WORKOUT
IN THE
WORLD

B
R
R
Y
S

RUN
★
LIFT
★
FUEL
★
SHOP





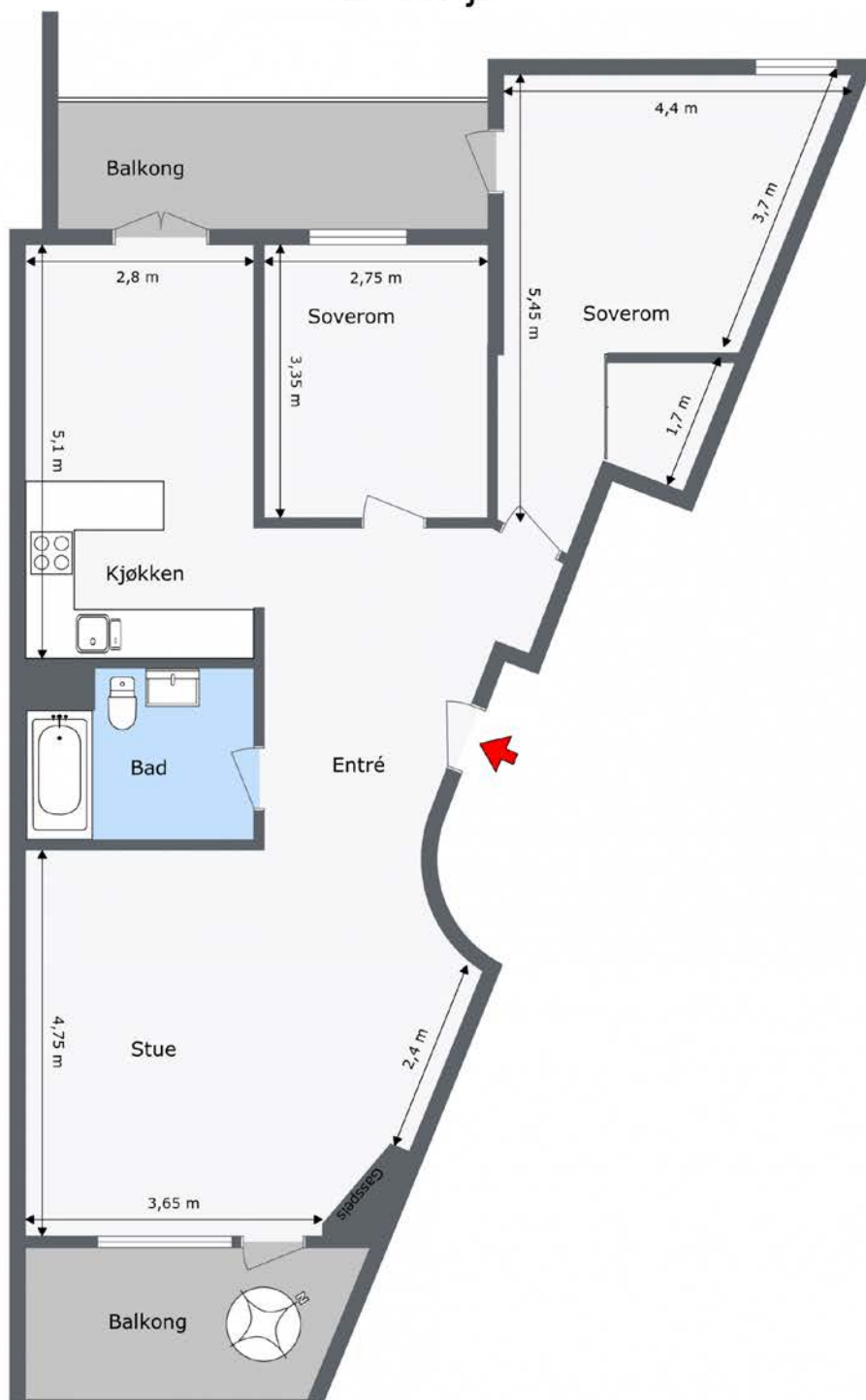




Plantegning



Middelthuns gate 25 B 6. Etasje



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

MIDDELTHUNS GATE 25B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 9 300 000

Omkostning kjøper

9 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

232 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

233 590 (Omkostninger totalt)

9 533 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 557 761

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 726,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 4 726,- per måned. Dette inkluderer blant annet div. reparasjon og vedlikehold, driftskostnader, TV og bredbånd (kollektiv avtale med Telia), kommunale avgifter, bygningsforsikring og forretningsførsel.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader Bolig: kr 4 336,-

- Gass A-konto: kr 310,-

- Sparing til vedl.hold gassanl.: kr 80,-

Forbruk av gass avregnes årlig mot det månedlige a-konto-beløpet. Ved eierskifte må kjøper og selger foreta et eget oppgjør for dette.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Informasjon om renteutgifter, lån og lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å beregne kostnaden i henhold til lovens krav.

Eiendomsskatt

Boligen har blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelisterne til kommunen.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 24 171 pr. 30.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har lån med følgende vilkår:

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Lånenummer: 96660152099

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 30.04.2026: kr 7 118 442,-

Andel av saldo: kr 24 171,-

Innfrielsesdato: 31.12.2037

Rente: 6,60%

Merknad: Lånet ble tatt opp for å finansiere ekstraordinære vedlikeholdsbehov.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

Sameiet er ikke medlem av sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 676 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 441 620 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 766 479 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Middelthunet, et innbydende boligkvarter rett overfor Frognerparken, hvor du bor tørrskodd til Jakobs, apotek og SATS. Her bor du midt i et urbant og levende nabolag på Majorstua, samtidig som du nyter et rolig bomiljø med grønne parkområder. Gårdsrommene er pent opparbeidet med fontener, sittegrupper og frodig beplantning, perfekte møteplasser for både naboer og venner.

Området har de siste årene fått et løft med blant annet den nye Fonteneplassen, hvor populære spisesteder som Braud Bakeri og Smak av Italia gir området en varm og hyggelig atmosfære. Her kan du starte dagen med håndverksbakt brød og kaffe rett utenfor døren, eller hente inspirasjon til kveldens middag blant ferske italienske delikatesser og trøffelprodukter. Colosseum kino ligger også like i nærheten.

Alt av daglige behov er innen rekkevidde. I gangavstand finner du Jacobs, Meny, Rema 1000, Extra og søndagsåpen Joker. Trenger du mer inspirasjon til shopping og byliv, ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien kun en kort spasertur unna med et stort utvalg av butikker, restauranter, kaféer og nisjebutikker. Det moderne Valkyrien senter tilbyr i tillegg spennende matkonsepter, vinmonopol og kaffebrenneri fordelt over tre plan.

For de som verdsetter et aktivt liv, ligger Frognerparken, Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner stadion rett over gaten. Her finner du turstier, treningsmuligheter og store grøntområder året rundt. I nærområdet ligger også Sats Colosseum og Barrys Bootcamp

Område har svært god offentlig kommunikasjon. Frogner Stadion trikke- og bussholdeplass samt Majorstuen T-banestasjon ligger omtrent 300 meter fra inngangsdøren. Sistnevnte er et av Oslos største kollektivknutepunkter. Herfra går alle T-banelinjene, flere trikkelinjer, bussruter og Flybussen.

Barnefamilier vil sette pris på den trygge og barnevennlige beliggenheten. I bygget finnes barnehage, og Majorstuen skole ligger kun et par minutters gange unna. Nabolaget byr i tillegg på et bredt utdanningstilbud fra barnehager til videregående skoler, samt bl.a. Politihøgskolen, VID vitenskapelige høgskole og Universitetet i Oslo på Blindern, alt innen kort avstand. Det er svært enkel adkomst til Handelshøyskolen BI med T-bane fra Majorstuen.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 7390.2 m²

Adkomst til oppgangen skjer fra gate og gårdsrommet. I det indre gårdsrommet finner man et opparbeidede fellesarealer med plen, betongheller, beplantning, busker og trær som gir et lunt og innbydende miljø. Her finnes også hyggelige sittegrupper hvor beboerne kan nyte solen eller en kopp kaffe, samt et eget lekeområde som gjør gårdsrommet trygt og familievennlig.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Middelthuns gate 25 A-G - Nybygg - Bygning C, datert 11.09.2022. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.09.2022.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom:
Entré, kjøkken og stue i åpen løsning, to soverom, bad og bod.

To overbygde balkonger på henholdsvis ca. 6 m² og ca. 7 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,5 m².

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod nr. 25B -154

6. etasje

BRA-i: 84 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, bod, stue og kjøkken i åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

13 m² 2 stk. balkonger.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Seksjon:

Leiligheten er målt opp til å være ca. 83,5 m² og er rundet opp til 84 m².

Bod:

Leiligheten disponerer leiligheten en bod i kjelleren på ca. 5,5 m². og er rundet opp til 6 m². Bodene er markert med nr. 25B -154.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ytterveggene og innervegger er skjeve i forhold til hverandre, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Standard

En gjennomgående selveierleilighet i 6. etasje i et av Oslos mest attraktive nabolag. Leiligheten ligger i Middelthuset, et flott boligkvarter fra 1999 rett overfor Frognerparken, med heis i oppgangen og adkomst fra pent opparbeidet gårdsrom. Planløsningen er tradisjonell med separate rom fordelt rundt en sentral entré og inkl. to overbygde balkonger. Overflatene ble malt og laminatgulvet lagt i 2023, og en gasspeis ble installert i stuen i 2024. Badet og kjøkkenet har et oppgraderingsbehov, og ny eier bør påregne modernisering av disse rommene.

Entré:

Innbydende og romslig entré som fungerer som leilighetens naturlige knutepunkt. Herfra er det adkomst til alle rom, noe som gir en praktisk og effektiv planløsning. Entréen oppleves lys og luftig, med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Inngangsdøren er brann- og lydklassifisert (B-30/40 dB) og utstyrt med dørpumpe.

Stue:

Lys og romslig stue med svært gode møbleringsmuligheter og plass til stor sofagruppe. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig atmosfære. En elegant gasspeis installert i 2024 skaper både varme og stemning, og er

tilkoblet eget gasspunkt på terrassen med årlig service. Laminatgulv ble lagt og vegger malt i 2023, noe som gir rommet et moderne og velholdt uttrykk.

Balkong (fra stue):

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, overbygd balkong på ca. 6 m². Balkongen gir god beskyttelse mot vær og vind og har plass til både sittegruppe, grill og grønne planter. Her kan du nyte utsyn mot det pent opparbeidede felles gårdsrommet på den ene siden og mot Frogner stadion på den andre.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med entréen og har direkte utgang til leilighetens andre balkong. Den U-formede innredningen gir gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsløsninger. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin fra 2024 samt kjøll-/fryseskap. Fliser og belysning over benkeplaten bidrar til et funksjonelt arbeidsmiljø, og sentralavtrekk fra Villavent sørger for godt innneklima. Ved vinduet er det naturlig plass til en hyggelig spisegruppe, og balkongdøren tilfører rommet godt med dagslys.

Balkong (fra kjøkken og hovedsoverom):

Fra både kjøkken og hovedsoverom er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 m². Her er det god plass til en koselig sittegruppe, perfekt for morgenkaffen eller avslappende sommerkvelder. Balkongen byr på hyggelig utsyn mot nærområdet, med blant annet mot Frognerparken.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, samt garderobeløsning. I tilknytning til rommet finnes også en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass. Det andre soverommet er noe mindre, men har god plass til seng og garderobe. Rommet egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Bad:

Badet har flislagte gulv og vegger fra byggeåret. Servantskap, speilskap med belysning og toalett ble oppgradert i 2023/2024. Badet er innredet med dusj/badekar, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin. Badet har ikke sluk, men direkte avløp fra bunnen av dusjkabinettet, servant og opplegg for vaskemaskin til felles soilrør. Avtrekket er originalt koblet til leilighetens Villavent-anlegg. Badet har et oppgraderingsbehov, og modernisering må påregnes.

Overflater:

Gulv: Laminat i oppholdsrom og soverom, lagt i 2023. Fliser på bad/wc fra byggeår.
Vegger: Malte originale slette overflater med struktur, malt i 2023. Flislagte vegger på bad/wc fra byggeår.
Himling: Originale betongoverflater med struktur, malt i 2023.

Lagring:

Innvendig bod i leiligheten. Kjellerbod på ca. 6 m², merket nr. 25B-154.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

TV montert på veggen medfølger også boligen.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Kjøde Tekst

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Satt inn ny vask/overskap/toalett i -24
- Arbeid utført av: Bygg og Eiendom Rørservice AS

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

- Ja, eltilsyn v/ Rejlers elsikkerhet/Elvia i -22

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?

- Ja. Det har tidligere vært klesmøll i bodområdet håndtert av Antisimex.

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

- Ja. Det har vært skjeggkre i flere leiligheter i sameiet, men ikke observert i denne leiligheten. Henv til sameiets hjemmeside.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Selveierleilighet i et bygg på 8 etasjer pluss kjeller/underetasje, oppført i 1999. Yttervegger er i betong, forblendet med teglstein og pusset overflater. Ellers er det isolerte yttervegger kledd med liggende platekledning på terrasse. Bygningen har frittstående dekker/etasjeskiller i armert betong og grunnmur og fundamenter i betong.

Tak:

Bygningen har et tilnærmet flatt tak, tekket med papp/ folie. Taket er ikke befart av takstmann.

Pipe/Ildsted:

Gasspeis i stue koblet til gasspunkt på terrassen. Opplyst å være fra 2024.

Vinduer:

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår. Utvendig dekket med aluminium.

Dører:

Laminert entrédør, brann- og lydklassifisert B-30/40dB, med montert dørpumpe. Balkongdører i trerammer med isolerglass fra byggeår. Innvendige dører er slette dører og karmen fra byggeår.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Trapper og repo i oppgang er i betong og beleggt. Det er heis i oppgangen.

Balkong/terrasse:

Fra stue er det utgang til en overbygd balkong i betongkonstruksjon på ca. 6 m². Fra kjøkken og hovedsoverom er det utgang til en overbygd balkong i betongkonstruksjon på ca. 7 m².

VVS-installasjoner:

Vannledninger på kjøkken er kobberør i konstruksjon. På badet består ledningsnett av kobberør i konstruksjon. Stoppekran er plassert ved varmtvannsbereider. Avløpsrør er av soil fra byggeår. Det er ikke sluk på badet, men direkte avløp fra bunn av dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin til felles soilør. Varmtvannsbereideren er på ca. 140 L og er antatt fra byggeår.

Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig ventilasjon via veggventiler og åpning av vinduer. Det er sentral avtrekksvifte fra Villavent over komfyrr. Avtrekk på badet er originalt koblet til leilighetens Villavent-anlegg.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av enkelte originale panelovner og varmekabler på bad fra byggeår. Det er en gasspeis i stuen som er koblet til gasspunkt på terrassen, opplyst å være fra 2024. Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer og digital måler. Originalt anlegg med ujordet og jordet stikk. Enkelte sprekker i deksler på stikk og brytere. Det ble utført el-kotroll 1.9.2022.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Mangler bruksanvisning til jordfeilbryter.

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

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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

- Ja Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Enkelte vinduer kan med fordel justeres. Varierende slitasje på karmen, utforinger og lister. Tørre fuger rundt utvendig tettedetaljer. Kontrollen er i hovedsak utført

visuelt. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Andre tiltak: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en alder/slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Tiltak som justeringer og skifte av pakninger og skifte/overflatebehandle karmen og listverk, før man gjør større utskiftninger. Dette gjør ingen endringer på tilstandsgraden. Vinduene må skiftes for å lukke avvik. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser | Balkonger fra 1999 har oppnådd høy alder og det er registrert manglende vedlikehold/slitasje utover normal bruk. Fallforholdene på balkongen er varierende. Avløpene har begrenset kapasitet og er plassert over laveste nivå ved rekkverket, noe som kan medføre oppsamling av vann på balkongdekket ved nedbør og snøsmelting. Forholdene er vurdert til TG2. Andre tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold samt kontroll av overflater, beslag, rekkverk, avløp og øvrige konstruksjonsdeler for å opprettholde funksjon og levetid. Avløp bør holdes rene for å redusere risiko for vannansamling. Ved framtidig rehabilitering bør fallforhold og avrenning vurderes forbedret.

- Entrédør og balkongdør | Kontrollen er i hovedsak utført visuelt, og vurderingene er basert på bygningsdelens alder sett opp mot forventet levetid. Det må på generelt grunnlag påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av normal bruk og bevegelser i konstruksjonen. For å opprettholde funksjon og forlenge levetid anbefales løpende vedlikehold som utskiftning av pakninger, justering av beslag samt overflatebehandling før eventuell utskiftning vurderes. Det ble registrert at lås/vrider på balkongdør er treg og vanskelig å betjene. Justering og eventuell smøring eller service av låsemekanisme anbefales Andre tiltak: Dør fungerer med registrerte avvik, men det anbefales justering av dør og beslag, overflatebehandling samt utskiftning av

pakninger for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og bidra til forlenget levetid. Lås/vrider på balkongdør bør samtidig kontrolleres og justeres. TG 2 er valgt på grunn av at bygningsdelen har alder og slitasje som tilsier at den bør holdes under oppsikt, og at vedlikeholds- eller utbedringstiltak må påregnes. Det vurderes ikke å være behov for strakstiltak, men tiltak bør planlegges og gjennomføres innen rimelig tid. Dette gjør ingen endringer på tilstandsgraden. Dørene må skiftes for å lukke avvik. For å lukke avvikene fullt ut må dørene påregnes skiftet.

- Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminat fremstår med en forventet bruksslitasje med unntak av stedvis knirk og svai på overflater. Stedvis er det ikke lagt etter leggeanvisning. Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje, men stedvis noe tørkesprekker og montasjemerker. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling og utskifting av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov. TG er satt ut ifra det registrerte.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På soverom er det målt høydeforskjell på +/- 15 mm. og +/- 11 mm. høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter. I stue er det målt høydeforskjell på +/- 20 mm. og +/- 15 mm. høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike

tiltak. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forbedring av lydisolasjon og planhet kan vurderes ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er fuktopptrekk på dør til badrom ellers forventet bruksslitasje på resterende dører fra byggeår. Misfarging og avskalling på dørblad og karmen. Andre tiltak: Dørene fungerer med dagens avvik, men for å lukke avvik må dører skiftes.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom, Bad/Wc | Det er ikke registrert noen forhøyde verdier ved kontroll på befaringsdagen med protimeter MMS2, men på synlig treverk og gulv under kabinettet er det registrert fuktskjolder fra tidligere lekkasjer. Tiltak: Punktet må ses i sammenheng med punktet "Generell" der badet må bygges opp etter dagens krav og forskrifter og branncelleinndeling mtp. åpninger mot felles sjakt.

- Overflater og innredning, Kjøkken | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskjolder i overflater. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med alderstypisk slitasje og elde. Det ble registrert slitasje og svelling på fronter, skrog og benkeplate. Hengsler henger på enkelte fronter. Innredningen har passert forventet brukstid for flere komponenter, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskiftninger. Bom, riss og sprekker på fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredningen må skiftes. TG 2 er valgt på grunn av alder, slitasje og redusert standard sammenlignet med dagens krav og forventninger. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold og gradvis oppgradering bør påregnes. På sikt må utskifting av kjøkkeninnredningen forventes for å lukke avvikene. Kostnadsestimater vil variere fra type kjøkken og leverandør.

- Avtrekk, Kjøkken | Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg. Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne. Tiltak: Systemet fra 1999 kan nærme seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år). Vurder om utskifting er nødvendig. Anlegget bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak må påregnes. Anlegget må skiftes for å lukke avvik. Anlegget må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon"

- Vannledninger | Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Vannrør må skiftes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anbefalt brukstid er passert med mer enn femti prosent. Restlevetid er følgelig uforutsigbar. TG er valgt på vannrør grunnet alderen og det må påregnes utskiftninger. Rør vil være naturlig å skifte ut ved reovering av bad og kjøkken. Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helseisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskifting, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

- Avløpsrør | Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rundt avløpsrør er det registrert ufagmessig tetting av avløp fra dusjkabinett og kjøkken. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helseisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskifting, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

- Ventilasjon | Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. Tiltak: Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert bokomfort, med risiko for helseplager og fuktrelaterte skader over tid.

- Oppvarming | Mer enn halvparten av forventet levetid på varmekilder er overskredet. Det kan forventes økt risiko for feil eller ineffektiv drift. Tiltak: Det er registrert at varmeanlegget er av eldre dato og har passert 50 % av forventet levetid. Anleggets funksjon er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke legges til grunn at det fungerer som forutsatt. Når funksjon ikke er verifisert og anlegget er i siste del av forventet levetid, foreligger det økt risiko for svikt eller redusert effekt. Det anbefales snarlig

kontroll av anleggets funksjon og tilstand. Ved påvist svekkelse bør utskifting vurderes som del av planlagt vedlikehold. Varmekilder må skiftes ut for å lukke avvik. Bytte til moderne varmekilder som gir bedre sikkerhet, lavere kostnader og økt komfort. Varmekabler på bad vil være naturlig å skifte ut ved renovering av bad.

- Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. TG2 er gitt grunnet alder og det registrerte. Økt risiko for lekkasjer og vannskader grunnet slitasje på tanken og koblinger. Installer en ny varmtvannsbereder som oppfyller dagens standarder for effektivitet og sikkerhet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Bad/Wc | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG er satt ut ifra alder på konstruksjon, registrerte avvik og at rommet ikke har sluk. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Må etableres sluk i rommet. For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Utvendige trapper + Heis
- Andre utvendige forhold

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Generell vurdering

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Middelthuns gate 25B, 0368 OSLO

Gnr. 215, bnr. 231, snr. 154, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Colpark 2 AS

Sameie

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Organisasjonsnummer: 994540238

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Colosseum Park Syd 2. Sameiet har forretningskontor i Oslo og organisasjonsnummer 994540238. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 231 i Oslo med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst. Parkering administreres i samarbeid med Colosseum Park Parkeringssameie.

Sameiet består av 220 boligsseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.02.1999. Seksjon nr. 1 til og med seksjon 220 er regulert til bolig og seksjon 221, 222 og 223 er regulert til næring. Adresse i henhold til adressevedtak er Middelthunsgate 21-25.

Sameiet har egen nettside. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. Her finnes også skjema for bestilling av nøkkelbrikker, egenerklæring for oppussing samt henvendelse til vaktmester. Siden kan besøkes på: <https://www.cp2.no>.

På ordinært årsmøte 6. mai 2026 er det foreslått å godkjenne et prosjekt for innglassing av balkonger. Dette vil være et frivillig valg for den enkelte seksjonseier, som selv må dekke kostnadene.

Kommende og planlagte prosjekter for 2026 inkluderer:

- Steinrens av steinbelegg i atriet.
- Reparasjon av sprukket murfasade ved nr. 25G.
- Bytte av 7-8 rustede overganger til avløpsrør i garasjetaket.
- Bytte av ABC-filtre på krigsventilasjonsanlegget, estimert kostnad kr 195 000,-
- Tilbakeføring av beredskapsmessig nødlysanlegg i tilfluktsrom, estimert kostnad kr 109 300,-
- Styret vil også vurdere å gjøre en ekstra nedbetaling på sameiets lån.

Generell info/kjekt å vite:

- Sameiet disponerer 220 boder i underetasjene, og det er vederlagsfri sykkelparkering på tre anviste områder.
- Det er et tilfluktsrom i Middelthuns gate 23 for 225 personer, som i dag benyttes som bodområde.
- Vaktmestertjenester utføres av RB Maling og service, og renhold utføres av P.A. Eiendomsservice AS.
- Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt, men kullgrill er forbudt.
- Endringer på balkongens utseende, inkludert solskjerming, krever styrets godkjenning. Kun screens

med mørk grå rammefarge og duk er tillatt.

- Oppsetting av parabolantenne krever styrets samtykke.
- Sameiet har kameraovervåking av fellesarealer.
- Klesmøll: Etter funn av klesmøll i bodområdet ved nr. 23 våren i fjor, spredte det seg til nr. 21 utover høsten. Anticimex har gjennomført to befaringer sammen med styret og vaktmester
- Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 04.08.2009, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- Dette dekker kostnader i forbindelse med bytte av navn på ringetablå og oppdatering av nøkkelsystem (Defigo).

Svar på spørsmål fra styre 06.05.2026

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Det foregår løpende vedlikehold som dekkes av sameiets budsjett. det er ikke planlagt noen store tiltak i pr dag utover budsjett.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/ oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- De fremgår av innkallinger til årsmøtet som eier kan hente ut på Lettstyrt under dokumeneter. Det siste store prosjektet ble avsluttet i 2023 og var bytte avtak i nummer 21 og 23.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Ikke for 2026, neste vurdering vil bli ved budsjett for 2027.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Det er felles grunnpakke med TV/internett fra Telia inkludert i felleskoatnadene

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Det er et veldrevet sameie og hgttgelig sameie

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringssselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP993148.51

Husdyr: Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å luften husdyr på sameiets fellesarealer.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1 840 132. For 2026 er det budsjettert med et resultat på kr 1 649 334 før avdrag på lån. Sameiet hadde per 31.12.2025 en negativ egenkapital på kr -1 285 458, noe som forklares med at vedlikehold er kostnadsført, men finansiert med lån. Driften beskrives som positiv med god likviditet.

Fellesutgiftene ble økt med 4 % fra 1. januar 2026. Oslo kommune har varslet en ytterligere økning i vann- og avløpsavgiften på over 20 % per år de neste årene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Den enkelte seksjonseier har fullt vedlikeholdsansvar for sin seksjon. Dette inkluderer sluk, innsiden av balkonger, og vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet. Seksjonseiere med balkong eller terrasse har et spesifikt ansvar for å rengjøre slukrister for å forhindre vannlekkasjer.

Energiklasse

C

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner i enkelte rom
- Varmekabler på bad. Det er opplyst at varmekablene på bad fungerer dårlig
- I stuen er det en gasspeis koblet til gasspunkt på terrassen. Avregning av gass utføres 1 gang per år, basert på siste års gassavregning

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var 9 500 kWh / kr. 14.668,-. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015 Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er A-3502. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Tomten er regulert til bolig med tilhørende anlegg, fortau, offentlig gang-/sykkelvei, parkering/utfartsparkering/offentlig kjørebane/veigrunn og felles lekeareal. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 19-25, Essendrops gate 5 og Fridtjof Nansens vei 2 som reguleres til byggeområde for kontor og boliger m.m. Leiligheten ligger i felt 1: byggeområde for boliger.

Berørte temakart:

- Forurenset grunn: Aktsomhetszone
- Konesjonsområde for fjernvarme: Hafslund
- Marin grense

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202461838: Detaljregulering. Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Sykkeltilrettelegging. Status: Under behandling
- Saksnummer 202453451: Detaljregulering. Eiendommen huser i dag Colosseum kjøpesenter, kontor, tjenesteyting samt parkering- og logistikkareal på terreng. Planarbeidet skal legge til rette for oppgradering og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse, samt oppføring av to tårnbygg med boliger, kontor og tjenesteyting over eksisterende bebyggelse mot Sørkedalsveien. Dagens parkeringsplasser vil fjernes og erstattes med et torg. Det vil kunne bli ca. 70 boliger samt ca. 9 000 m2 nytt næringsareal, i tillegg til eksisterende bebyggelse. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202509712: Middelthuns gate - bruksendring fasadeendringer - Innvendig ombygging - Leietakertilpasning. Status: Under behandling
- Saksnummer 202510462: Middelthuns gate 23 - bruksendring og ombygging av lokaler til treningssenter.

Status: Under behandling

- Saksnummer 202604921: Essendrops gate 3 - oppgradering av eksisterende inngangsparti og fasadeendring. Søknad om rammetillatelse 29.04.2026
- Saksnummer 202509330: Middelthuns gate 17 C-R - oppføring av boligblokk - Bygg A. Status: Under behandling
- Saksnummer 202505847: Middelthuns gate 28 - rehabilitering av Frognerbadet med driftsbygninger. Status: Under behandling

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/215/231/154:

02.09.1916 - Dokumentnr: 912670 - Bestemmelse om bebyggelse

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1933 - Dokumentnr: 942612 - Erklæring/avtale Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1934 - Dokumentnr: 910765 - Bestemmelse om bebyggelse

vedr. et skur

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1936 - Dokumentnr: 402250 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1936 - Dokumentnr: 402689 - Bestemmelse om

bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1936 - Dokumentnr: 404187 - Erklæring/avtale

vedr. oppvarming m.v.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1937 - Dokumentnr: 403829 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1937 - Dokumentnr: 403866 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1937 - Dokumentnr: 404179 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1937 - Dokumentnr: 404180 - Bestemmelse om
bebyggelse

vedr. vinduer

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1938 - Dokumentnr: 401830 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1939 - Dokumentnr: 401486 - Bestemmelse om

bebyggelse

vedr. et skur

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1939 - Dokumentnr: 402471 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1942 - Dokumentnr: 403424 - Erklæring/avtale

vedr. ventilåpning i gavlvegg m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1946 - Dokumentnr: 401109 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1947 - Dokumentnr: 403233 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om tak-/veggreklame

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1948 - Dokumentnr: 400836 - Erklæring/avtale
vedr. et strømagregat
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1948 - Dokumentnr: 401511 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1948 - Dokumentnr: 401870 - Bestemmelse om
bebyggelse
vedr. et skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1967 - Dokumentnr: 509408 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 82765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bruksrett - rettighetshavere eiere av gnr. 215 bnr. 231
eller senere eiere.
Bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2026 - Dokumentnr: 483018 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera Nol AS
Org.nr: 934 963 385
Elektronisk innsendt

18.02.1999 - Dokumentnr: 8814 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 154
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/27396

27.11.2018 - Dokumentnr: 1604609 - Reseksjonering
Snr: 154
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/25032
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

15.12.1997 - Dokumentnr: 78356 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:13
Adkomstrett til parkeringskjeller.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2016 - Dokumentnr: 1132543 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:391
Eiendommen skal være til felles bruk
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra
kommunen

06.12.2016 - Dokumentnr: 1132543 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:392
 Eiendommen skal være til felles bruk
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

06.12.2016 - Dokumentnr: 1132543 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:391
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:392
 Rett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bebyggelse
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
 Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420
 Til felles bruk
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det at styre og forretningsfører varsles om hvem som til enhver tid bebor seksjonen. I sameiets vedtekter er grensen for korttidsleie satt til 60 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Boligselgerforsikring for profesjonelle dekker selgers ansvar overfor kjøper, begrenset til boligens salgssum og maksimalt 4 millioner kroner. Da selger er å anse som profesjonell, er ansvaret begrenset oppad til kr. 4 000 000,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er

nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person

som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 95 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 169 275,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Magnus Øvreseth

Eiendomsmeglerfullmektig

magnus.ovreseth@emera.no

Tlf: 918 40 369

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

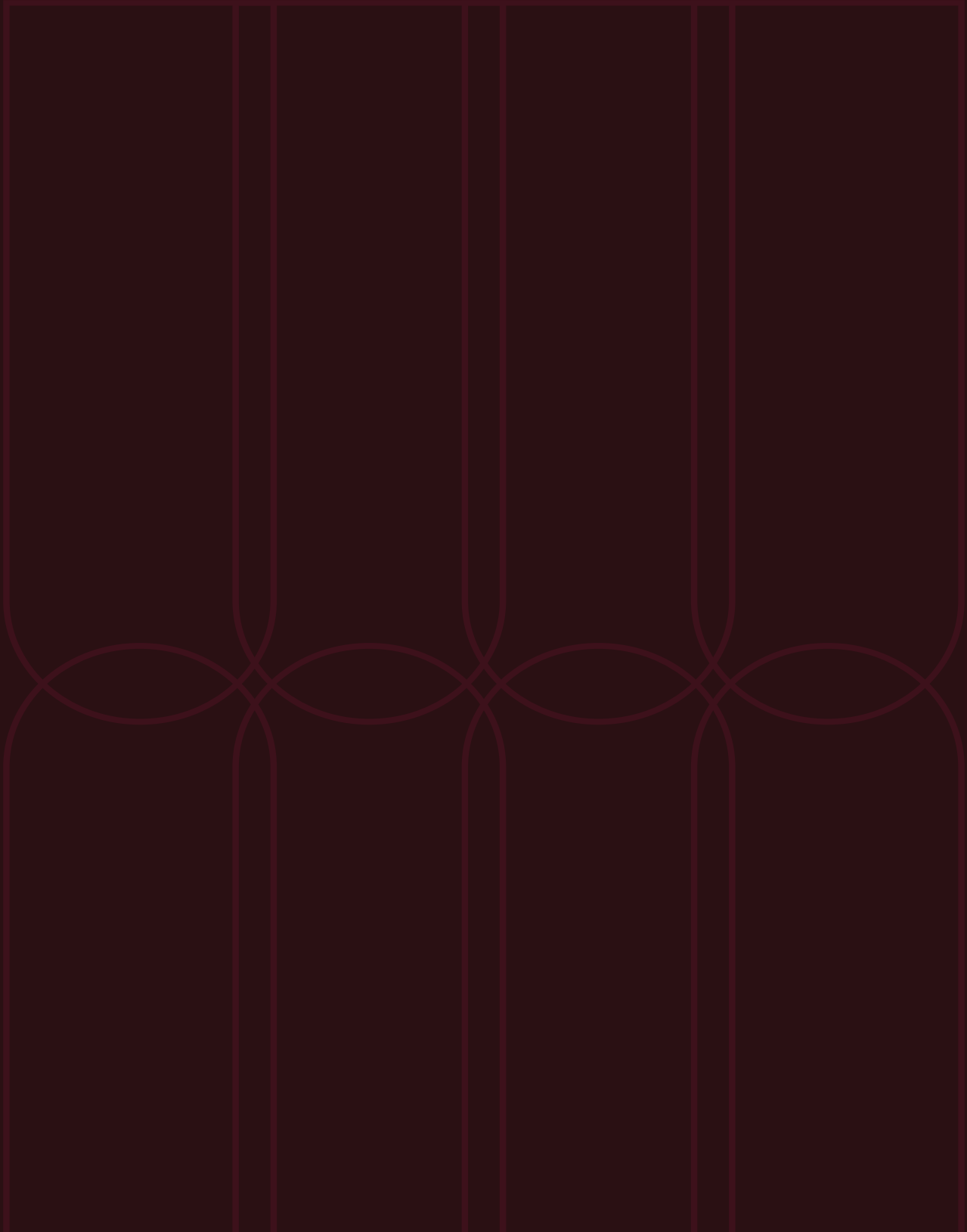
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MIDDELTHUNS GATE 25B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260104	
Selger 1 navn	
Nina Camilla Fugelli	
Gateadresse	
Middelthuns gate 25B	
Poststed	Postnr
OSLO	0368
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Colpark 2 AS	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	07
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260104

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NCF

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn ny vask/overskap/toalett i -24

Arbeid utført av

Bygg og Eiendom Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eltilsyn v/ Rejlers elsikkerhet/Elvia i -22

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 01260104

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Camilla Fugelli	ad5bc5936fda6abb10567 1c08d3961811f5b4bfa	03.05.2026 10:04:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260104

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

Nabolagsprofil

Middelthuns gate 25B - Nabolaget Colosseum - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12N, 20	4 min	0.3 km
Frogner stadion Linje 12	4 min	0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min	0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min	2.7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	4 min	0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min	1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	15 min	1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	19 min	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min	1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	18 min	1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min	1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

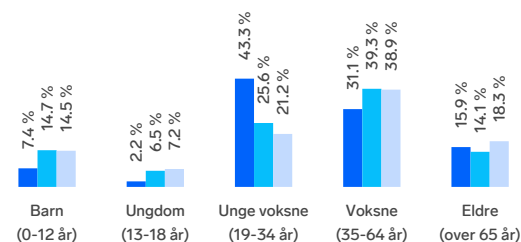
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min	0.2 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Middelthun	1 min	
Jacobs Majorstuen PostNord	3 min	0.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 98/100

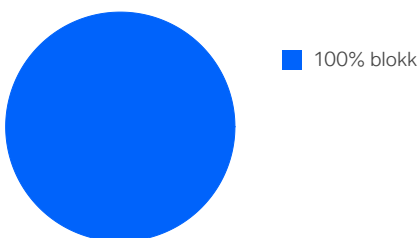
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 93/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Frognerbadet sandvolleyballbane
Sandvolleyball | 4 min 
0.3 km |
|  Frognerparken Tennisanlegg
Tennis | 6 min 
0.4 km |
|  SATS Colosseum | 2 min  |
|  Barry's Colosseum | 2 min  |

Boligmasse







«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

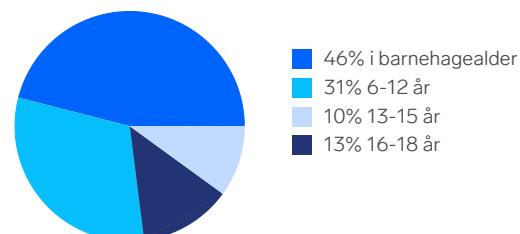
Sitat fra en lokalkjent



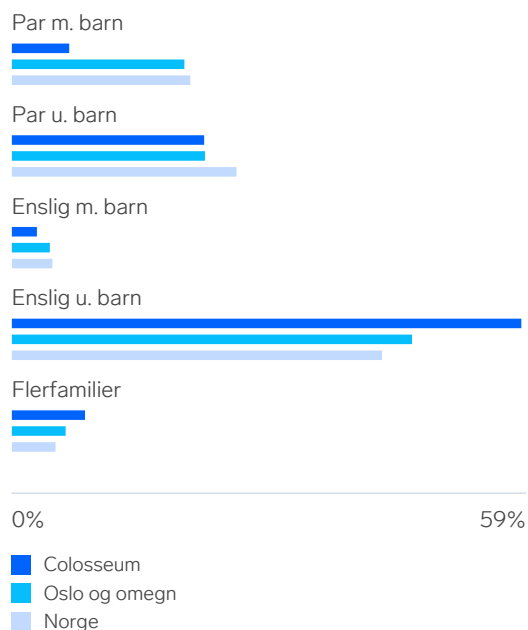
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Colosseum Senter | 6 min  |
|  Namena Apotek | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

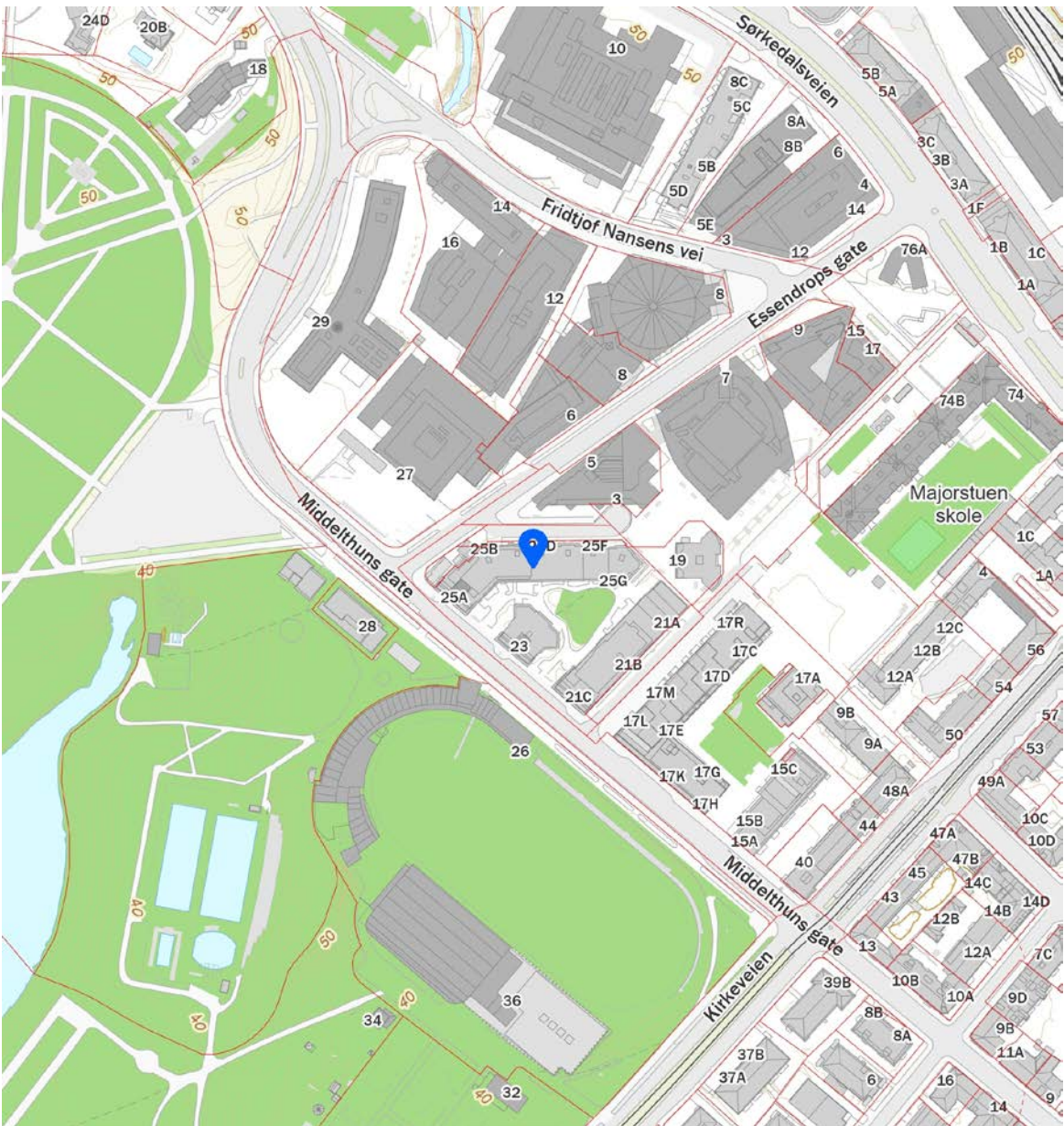
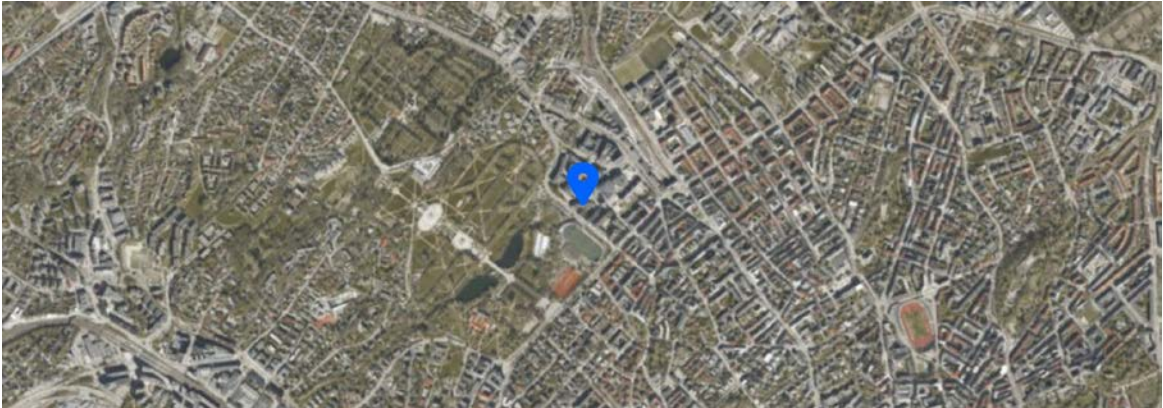


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



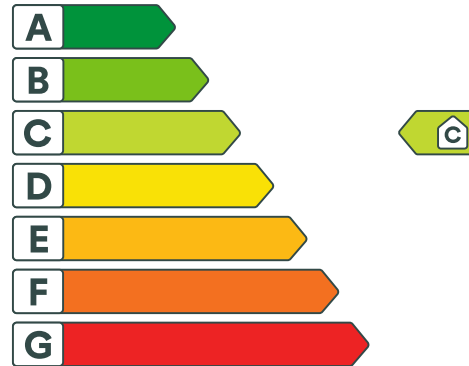
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse Middelthuns gate 25B, 0368 OSLO	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294621
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81217238
Gårdsnummer 215	Bruksnummer 231
Seksjonsnummer 154	Bruksenhetsnummer H0602



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 84,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
141,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
141,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 900 kWh



Middelthuns gate 25B, 0368 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Middelthuns gate 25B, 0368 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten


Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.


<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Middelthuns gate 25 B, 0368 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 231, snr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Middelthuns gate 25 B
6. Etasje



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Uøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 13323-26082

Eiendomsverdi ref nr: TI1642

Foretak: Kjøste Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Koste
Uavhengig Takstingeniør
per@koste-takst.no
466 47 557

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr.154 i Boligsameiet Colosseum Park Syd 2. Leiligheten standard fra byggeår og fremstår som et oppussingsobjekt. Vinduer og ytterdører fra 1998. Overflater dekket med nyere laminat på gulv og original struktur overflater på vegg og himling i oppholdsrom. Badene er uten sluk og bærer preg av elde og større avvik, som gjør at bad er vurdert til TG3. Kjøkkenet er funksjonelt, men bærer preg av elde og slitasje, og må skiftes for å lukke avvik. Påkostninger og utskiftninger må påregnes.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsfagkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

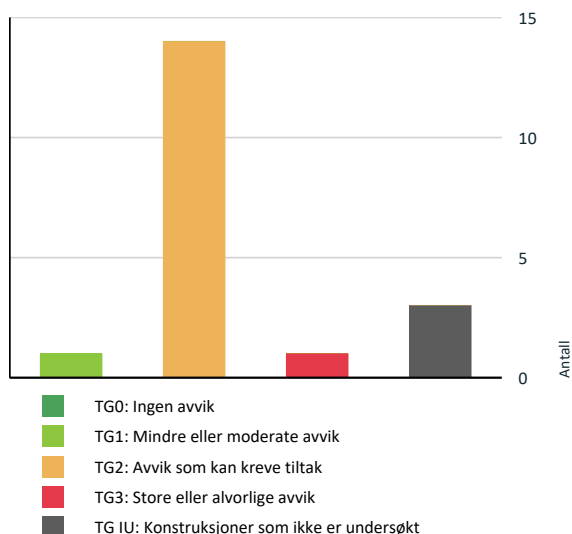
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

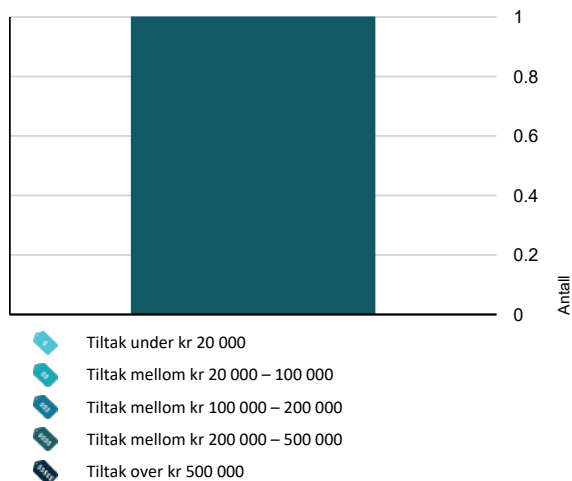
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper + Heis [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Entrédør og balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 6 etasje > Bad/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)






! Kjøkken > 6 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1999

Kommentar
Iflg. Eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Forventet standard fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med isolerglass fra byggeår. Utvendig dekket med aluminium.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte vinduer kan med fordel justeres.
Varierende slitasje på karmen, utforinger og lister.
Tørre fuger rundt utvendig tettedetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Tiltak som justeringer og skifte av pakninger og skifte/overflatebehandle karmen og listverk, før man gjør større utskiftninger. Dette gjør ingen endringer på tilstandsgraden. Vinduene må skiftes for å lukke avvik.

Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en overbygd balkong i betongkonstruksjon på ca. 6 m².

Fra kjøkken og hovedsoverom er det utgang til en overbygd balkong i betongkonstruksjon på ca. 7 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkonger fra 1999 har oppnådd høy alder og det er registrert manglende vedlikehold/slitasje utover normal bruk. Fallforholdene på balkongen er varierende. Avløpene har begrenset kapasitet og er plassert over laveste nivå ved rekkverket, noe som kan medføre oppsamling av vann på balkongdekket ved nedbør og snøsmelting. Forholdene er vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt kontroll av overflater, beslag, rekkverk, avløp og øvrige konstruksjonsdeler for å opprettholde funksjon og levetid. Avløp bør holdes rene for å redusere risiko for vannansamling. Ved framtidig rehabilitering bør fallforhold og avrenning vurderes forbedret.

Tilstandsrapport

TG 2 Entrédør og balkongdør

Beskrivelse

Laminert entrédør, brann og lydklassifisert B-30/40dB. Dørpumpe er montert.
Balkongdører i trerammer med isolerglass fra byggeår.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dører varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Stikkprøvekontroller av faste karmen og funksjonskontroll av dørene har ellers ikke avdekket vesentlige feil og har en normal funksjon og forventet bruksslitasje. Normal vedlikehold må påregnes og utskiftninger av pakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt, og vurderingene er basert på bygningsdelenes alder sett opp mot forventet levetid. Det må på generelt grunnlag påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av normal bruk og bevegelser i konstruksjonen. For å opprettholde funksjon og forlenge levetid anbefales løpende vedlikehold som utskiftning av pakninger, justering av beslag samt overflatebehandling før eventuell utskiftning vurderes.

Det ble registrert at lås/vrider på balkongdør er treg og vanskelig å betjene. Justering og eventuell smøring eller service av låsemekanisme anbefales

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør fungerer med registrerte avvik, men det anbefales justering av dør og beslag, overflatebehandling samt utskiftning av pakninger for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og bidra til forlenget levetid. Lås/vrider på balkongdør bør samtidig kontrolleres og justeres.

TG 2 er valgt på grunn av at bygningsdelen har alder og slitasje som tilsier at den bør holdes under oppsikt, og at vedlikeholds- eller utbedringstiltak må påregnes. Det vurderes ikke å være behov for strakstiltak, men tiltak bør planlegges og gjennomføres innen rimelig tid. Dette gjør ingen endringer på tilstandsgraden. Dørene må skiftes for å lukke avvik.

For å lukke avvikene fullt ut må dørene påregnes skiftet.

TG IU Utvendige trapper + Heis

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Trapper og repo i oppgang i betong og belegg.

Heis i oppgangen.

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1999. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:

Laminat i oppholdsrom.
Lagt i 2023 iflg. eier.

Vegger:

Malte originale slette overflater med struktur.
Overflater er malt i 2023.

Himling:

Originale betongoverflater med struktur.
Overflater er malt i 2023.

Takhøyde i stue er på ca. 2,38 m - 2,39m. (+-) Noe som er rett under dagens krav til takhøyde på 2,4 m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminat fremstår med en forventet bruksslitasje med unntak av stedvis knirk og svai på overflater. Stedvis er det ikke lagt etter leggeanvisning.

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje, men stedvis noe tørkesprekker og montasjemerker. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling og utskifting av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På soverom er det målt høydeforskjell på +/- 15 mm. og +/- 11 mm. høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter.

I stue er det målt høydeforskjell på +/- 20 mm. og +/- 15 mm. høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forbedring av lydisolasjon og planhet kan vurderes ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dører og karmen.
Dørene fremstår med enn forventet bruksslitasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er fuktopptrekk på dør til badrom ellers forventet bruksslitasje på resterende dører fra byggeår. Misfarging og avskalling på dørblad og karmen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer med dagens avvik, men for å lukke avvik må dører skiftes.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Opplyst om behandling av møll i kjelleren, og satt ut feller med tegn til aktivitet ved bodareal.
Kontakt styre for mer info.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv og vegger:
Fliser fra byggeår.
Det er opplyst at varmekablene fungerer dårlig.

Det lot seg ikke konstatere hvordan evt. membran som er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Badet fremstår uten et komplett membransystem. Synlig ubehandlet betong, gips og treverk under kabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Gulvet er flatt, med riss i fuger og bom under fliser.
Fliser på vegg med sprekk i fliser, riss i fuger og bom under fliser. Større felt på vegg mot stue der flere flisrekker har løsnet fra underlag.

Innredning: Innredning består av tett dusj/badekar og bl. batteri, frittstående toalett, innredning med heldekkende servant med ett-greps bl.batteri og overskap m/ speil + lys. Servantskap, overskap og toalett er opplyst å være fra 2023/24
Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med badekar fra byggeår. Kabinettet har inspeksjonsluke, men mangler tilluftsventil i plastkonstruksjonen bak kabinettet som har en konstruksjon i treverk og ubehandlet gips. Dette fører til stillestående fuktig luft, som igjen kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er fuktskjolder på gulv under dusjhjørne.
Innredning bærer preg av elde og slitasje, og må skiftes ved renovering.

Ledningsnett med plastbelagte kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner.
Det er IKKE sluk på badet, men direkte avløp fra bunn av dusjkabinett til felles soilør og det samme gjelder for servant og opplegg for vaskemaskin.
Selvaag fikk dispensasjon for oppbygging av bad uten sluk på 1990-tallet. Tegn til at det har vært små lekkasjer under kabinettet.

Avtrekk på badet er originalt koblet til leilighetens villavent anlegg. Ukjent vedlikehold på anlegg.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet, dokumentasjon på badet kan ligge hos styret. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til avløp etc.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG er satt ut ifra alder på konstruksjon, registrerte avvik og at rommet ikke har sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Må etableres sluk i rommet.

For utbedringer av feil og mangler samt sette tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD/WC

IG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne konstruksjoner under kabinettet og konstruksjon er kontrollert via plastluker i kabinettet.

Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert noen forhøyde verdier ved kontroll på befaringsdagen med protimeter MMS2, men på synlig treverk og gulv under kabinettet er det registrert fuktskjolder fra tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med punktet "Generell" der badet må bygges opp etter dagens krav og forskrifter og branncelleinndeling mtp. åpninger mot felles sjakt.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

IG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original kjøkkeninnredning med slette fronter. Fliser og belysning over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1 greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Opplyst at oppvaskemaskin er fra 2024.

Der er ikke montert aquaguard som er automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje i oppvaskebenkeskap og ved oppvaskmaskin eller komfyrvakt over komfyr. Dette anbefales ettermontert, men ikke et krav på byggeår.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Tilstandsrapport

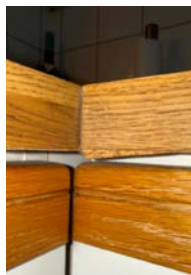
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet med alderstypisk slitasje og elde. Det ble registrert slitasje og svelling på fronter, skrog og benkeplate. Hengsler henger på enkelte fronter. Innredningen har passert forventet brukstid for flere komponenter, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og utskiftninger. Bom, riss og sprekker på fliser mellom overskap og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

TG 2 er valgt på grunn av alder, slitasje og redusert standard sammenlignet med dagens krav og forventninger. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold og gradvis oppgradering bør påregnes. På sikt må utskiftning av kjøkkeninnredningen forventes for å lukke avvikene. Kostnadsestimater vil variere fra type kjøkken og leverandør.



6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Sentral avtrekksvifte fra Villavent over komfyr.
Nyere dato på vifte, men foreligger ingen dokumentasjon.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.
Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av luft, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Systemet fra 1999 kan nærme seg slutten av sin forventede levetid (15-20 år). Vurder om utskifting er nødvendig.

Anlegget bør kontrolleres nærmere av ventilatør og evt. tiltak må påregnes. Anlegget må skiftes for å lukke avvik.

Anlegget må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon"

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken: Kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner. Hver oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Bad: Ledningsnett med kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner. Hver oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stoppekran er plassert ved varmtvannsbereder.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anbefalt brukstid er passert med mer enn femti prosent. Restlevetid er følgelig uforutsigbar. TG er valgt på vannrør grunnet alderen og det må påregnes utskiftninger. Rør vil være naturlig å skifte ut ved renovering av bad og kjøkken.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helseisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

102 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av soil fra byggeår. Soilrør er skjult, men det antas å være fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskiftning av dette i regi av sameiet.

PVC avløp på jevnlig kontrolleres og etterstrammes.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rundt avløpsrør er det registrert ufagmessig tetting av avløp fra dusjkabinett og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helseisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via veggventiler ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert bokomfort, med risiko for helseplager og fuktrelaterede skader over tid.

Oppvarming

Beskrivelse

Enkelte originale panelovner.

Varmekabler på bad fra byggeår. Det er opplyst at varmekablene fungerer dårlig.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For EI- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt EI - tilsyn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på varmekilder er overskredet. Det kan forventes økt risiko for feil eller ineffektiv drift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert at varmeanlegget er av eldre dato og har passert 50 % av forventet levetid. Anleggets funksjon er ikke kontrollert, og det kan derfor ikke legges til grunn at det fungerer som forutsatt. Når funksjon ikke er verifisert og anlegget er i siste del av forventet levetid, foreligger det økt risiko for svikt eller redusert effekt. Det anbefales snarlig kontroll av anleggets funksjon og tilstand. Ved påvist svekkelse bør utskifting vurderes som del av planlagt vedlikehold. Varmekilder må skiftes ut for å lukke avvik.

Bytte til moderne varmekilder som gir bedre sikkerhet, lavere kostnader og økt komfort. Varmekabler på bad vil være naturlig å skifte ut ved renovering av bad.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider antatt fra byggeår plassert på bad/wc på ca. 140 L.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG2 er gitt grunnet alder og det registrerte. Økt risiko for lekkasjer og vannskader grunnet slitasje på tanken og koblinger. Installer en ny varmtvannsbereider som oppfyller dagens standarder for effektivitet og sikkerhet.

TG1 Gasspeis

Beskrivelse

Gasspeis i stue koblet til gasspunkt på terrassen.

Opplyst å være fra 2024.

Det blir iflg. utført service hvert år av Alfa Olis Gass & VVS AS.

Det er ikke tillatt å installere varmeinstallasjon for fossilt brensel. Fornybart biobrensel, som for eksempel ved, trepellets, bioolje og biogass er ikke fossilt brensel.

Avregning av gass utføres 1 gang pr år. Å konto beløp for gass som faktureres, er basert siste års gassavregning. Vi gjør oppmerksom på at avregning mellom kjøper og selger ved eierskifte (pro/kontra) baserer seg på den siste kjente årskostnaden. Det bør derfor tas forbehold om at endelig avregningstall vil kunne avvike fra det som er lagt til grunn ved pro/contra oppgjøret. Den årlige avregningen sendes til seksjonseier som er registrert på avregningstidspunktet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapp plassert i felles oppgang med automatsikringer og digital måler.

Originalt anlegg med jordet og jordet stikk. Enkelte sprekker i deksler på stikk og brytere.

Det ble utført el-kotroll 1.9.2022. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Mangler bruksanvisning til jordfeilbryter.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

Inntak og sikringskapp

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

Ja Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans. Ettersom det snart er 5 år siden sist el-kontroll bør dette planlegges og vil være naturlig ved et eierskifte.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er montert brannvarslere og pulverapparat. Bør skiftes ut eller kontrolleres ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det er åpninger mot felles sjakt både fra bad og kjøkken som bryter brannskille.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd byområde og er eksponert for alminnelig bystøy og innsyn fra nærliggende bebyggelse.

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklima og er nærmere omtalt under punktet "Ventilasjon"

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Leiligheten ligger over 3. etasje, og risikoen for forhøyede radonverdier vurderes derfor som lav. Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverket er på ca. 1.03 - 105 cm. som er under dagens krav på 120 m. ved over 10 m. høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematisk, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helse- eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Bygningen er oppført i 1940, og det må påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige konstruksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

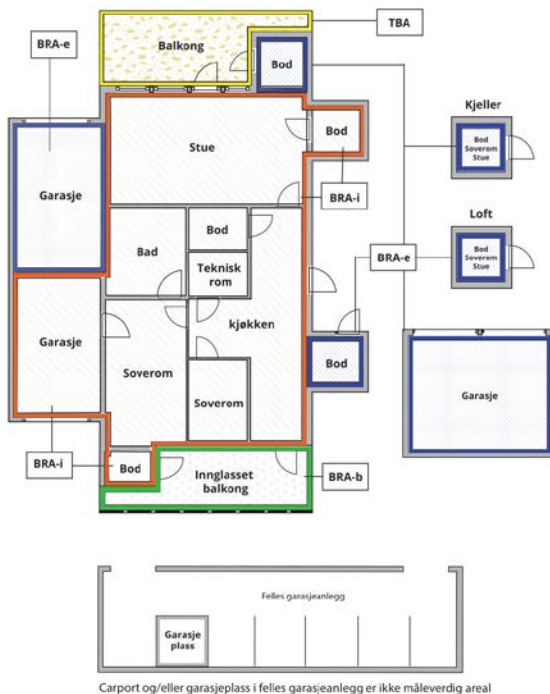
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6 etasje	84			84	13
Kjeller		6		6	
SUM	84	6			13
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 etasje	Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, bod, stue, kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innvegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovring av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Seksjon:

Leiligheten er målt opp til å være ca. 83,5 m². og er rundet opp til 84 m².

Bod:

Leiligheten disponerer leiligheten en bod i kjelleren på ca. 5,5 m². og er rundet opp til 6 m². Bodene er markert med nr. 25B -154

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ytterveggene og innvegger er skjeve i forhold til hverandre, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene samstemmer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Badet har ikke sluk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	231	0	154	7390.2 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse

Middelthuns gate 25 B

Hjemmelshaver

Colpark 2 AS

Boligselskap

SAMEIET COLOSSEUM
PARK SYD 2

Eierandel

85 / 25032

Forretningsfører

Bori Bbl

Organisasjonsnr

994540238

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert og populært boligområde ved Colosseum Park/Majorstuen med gangavstand til skoler, barnehager, butikker, buss og trikkeholdeplass. Rikt nærmiljø med spesialforretninger. Gåavstand til Bogstadveien og Frogner. Kort vei til fine grøntområder og parker, med Frognerparken i umiddelbar gangavstand.

Regulering

Regulert område. Bygges og rives i området. Se Plan og Bygg for mer info.

Om tomten

Adkomst til oppgangen fra gate og gårdsrom. Opparbeidet og beplantet fellesarealer i indre gårdsrom med plen, betongheller, beplantning, busker, trær, sittegrupper og lekeareal.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revkvent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Eiendomsopplysninger

Leiligheten ligger i 6 etasje i et bygg på 8 etasjer pluss kjeller/underetasje. Yttervegger i betong - forblendet med teglstein og pusset overflater. Ellers isolerte yttervegger kledd med liggende platekledning på terrasse. Frittstående dekker / etasjeskiller i armert betong. Tilnærmet flatt tak, teknet med papp/folie. Ikke befart av takstmann. Grunnmur og fundamenter i betong. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold fra byggeår er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 6. Leiligheten består av entré/gang, bad/wc uten sluk m/ opplegg for vaskemaskin, 2 soverom hvorav hovedsoverom og kjøkken har utgang til balkong og stue med utgang til en balkong. Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If... Skadeforsikring.	SP993148.5.1			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løøsøre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Bolig Tilstandsrapport. Rapporten er gyldig iht til den nye forskrift til avhendingsloven og skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med representant av eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på el-anlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Leilighetens yttervegger er skrå i forhold til hverandre. Dette gjør at leiligheten fremstår vanskelig å måle opp, og det tas derfor forbehold om areal avvik. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men bod er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert. .

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

PERSONVERN



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr: 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 07.05.26
Vår ref.: 4028 / 154
Meglers ref.: 01260104

Boligopplysninger

Seksjon	154	Bolignr	H0602
Boligselskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2	Etasje	6.etg
Adresse	Middelthuns gate 25 B, 0368 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	ColPark 2 AS	Bygningstype	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 07.05.26: kr 4 726,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader Bolig	4 336	4 336	4 336	4 336	4 336	4 336
Gass A-konto	310	310	310	310	310	310
Sparing til vedl.hold gassanl.	80	80	80	80	80	80
Total	4 726	4 726	4 726	4 726	4 726	4 726

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,60%	12	7 118 442	24 171	01.01.23 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				31.12.37

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,60%	12	7 118 442	01.01.23 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			31.12.37

Selskap og eiendom

Selskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2 (orgnr. 994540238)
Antall enheter	223
Styrets e-post	cp2@mail.lettstyr.no
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	IF Skadeforsikring NUF (Polise SP993148.5.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	215/231
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 24 647,00	Andre inntekter	kr 398,00
Formue	kr 20 676,00	Utgifter	kr 1 730,00

Merknader

Parkering: Dersom eier også skal selge parkeringsplass i Colosseum Park Parkeringssameie må det bestilles eget meglerbrev for parkeringsplassen.

Sameiet har lån i Boligbanken. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte 2022 låneopptak inntil 8 500 000,- til finansiering av ekstraordinære vedlikeholdsbehov i sameiet. Låneopptaket 29/9-22 i Boligbanken, lånennummer 9666 01 52099.

Dyrehold: se husordensreglene punkt 10.1

Innflyttingsgebyr: På ordinært sameiermøte 2016, ble enstemmig vedtatt følgende: Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- Dette dekker kostnader i forbindelse med bytte av navn på ringetablå og oppdatering av nøkkelsystem (Defigo). Ved utleie av seksjon skal samme beløp betales ved bytte av leietakere, se for øvrig vedtektenes § 24.

Bredbånd/TV: Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter på tlf.nr. 21 90 07 30.

Informasjon fra styret og generelt om sameiet er å finne på nettside: www.cp2.no. Henvendelser til styret skjer via kontaktskjema på nettsiden.

Skjema for bestilling av nøkkelbrikker, og egenerklæring for oppussing, finnes på sameiet hjemmeside www.cp2.no under Nyting Info

Informasjon vedrørende gass: Avregning av gass utføres av styret/gasskomiteen 1 gang pr år. Gassåret løper fra 1.oktober til 30.september påfølgende år. Å konto beløp for gass som faktureres, er basert siste års gassavregning. Vi gjør oppmerksom på at avregning mellom kjøper og selger ved eierskifte (pro/kontra) baserer seg på den siste kjente årskostnaden. Det bør derfor tas forbehold om at endelig avregningstall vil kunne

avvike fra det som er lagt til grunn ved pro/contra oppgjøret. Den årlige avregningen sendes til seksjonseier som er registrert på avregningstidspunktet. Ved overtakelse avleses timeteller/volumteller for gass, avlesingen sendes til braastad.rune@gmail.com med kopi til forvaltning@bori.no. Se ytterligere info på https://cp2.no/info_pages/4825.



VEDTEKTER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

*Vedtatt på konstituerende sameiermøte 04.08.2009.
Endret på det ekstraordinære sameiermøte 31.08.10
Endret på det ekstraordinære sameiermøte 7.2.2011
Endret på ordinært sameiermøte 26.05.2011
Endret på ordinært sameiermøte 17.04.2013
Endret på ordinært sameiermøte 09.04.2014
Endret på ordinært sameiermøte 29.04.2015
Endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
Endret på ordinært sameiermøte 20.04.2017
Endret iht. ekstraordinært årsmøte 15.02.2018
Endret på ordinært årsmøte 13. mai 2019
Endret på ordinært årsmøte 9.juni 2020
Endret på ordinært årsmøte 21. juni 2021
Endret på ordinært årsmøte 14.mai 2024*

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Colosseum Park Syd 2. Sameiet har forretningskontor i Oslo og organisasjonsnummer 994 540 238. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 231 i Oslo med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst. Parkering administreres i samarbeid med Colosseum Park Parkeringssameie.

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.02.1999. Seksjon nr. 1 til og med seksjon 220 er regulert til bolig og seksjon 221, 222 og 223 er regulert til næring. Adresse i henhold til adressevedtak er Middelthunsgate 21-25.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter fastsatt av sameiermøte, samt generelle husordensregler fastsatt av styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan styret fastsette husordensregler for sameiet.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 1 av 12



Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen kan kun skje i til sammen inntil 60 døgn per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 3 **Fellesutgifter**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameierbrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt 3.1 til og med 3.3 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, deles på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Felleskostnadene til næringsseksjonene innbetales a-konto tilsvarende deres andel iht godkjent budsjett. Den faktiske felleskostnadene til næringsseksjoner avregnes hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt. Avregningen skal inkludere påløpte betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold.

Næringsseksjonen skal ved avregning ikke tildeles andel renter ved årets slutt med mindre det er rentebærende gjeld som næring også har en andel av.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg og installasjoner som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Næringsseksjonene besørger og bekoster fjerning av eget avfall.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 2 av 12



- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.
- Vedlikehold og drift av utendørs parkeringsplasser innenfor seksjonens tilleggsdel
- Kostnader til vedlikehold og drift av felles møterom og garderobe i Middelthunsgate 25G.
- Vaktmester tjenestene forbundet med fellesarealer tilhørende næringsdelen, inklusive næringsdelens søppelanlegg.
- Vaktmester tjenester forbundet med den daglige renhold av fortauene mot Fabrikkgaten, Middelthuns gate og Essendropsgate frem til og med siste næringsinngang i «diagonalen», inklusive grønt pleie (planter og trær). (Omfatter ikke kostnader til f.eks. snørydding, «vår/høst feiing», fysisk vedlikehold eller utskifting av belegningsstein eller varmekabler. Dette vil fortsatt være felles anliggende)»
- Seksjon 223 har ansvar for drift og vedlikehold av ytre kjøreport samt tilhørende kostnader. Sameiet tar kostnaden ved utskifting av kjøreporten når Sameiet mener det er nødvendig å foreta utskifting.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 70 % av sameiets totale kostnader.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Boligseksjonene besørger og bekoster fjerning av eget avfall.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av boligseksjonene med 70%.
- Vaktmester tjenester forbundet med fellesarealer tilhørende boligdelen, inklusive boligdelens søppelanlegg.
- Vaktmester tjenester forbundet med den daglige renhold av fortauene i «diagonalen» og i felles grøntareal/gårdshave, inklusive grønt pleie (planter og trær). (Omfatter ikke kostnader til f.eks. snørydding, «vår/høst feiing», fysisk vedlikehold eller utskifting av belegningsstein eller varmekabler. Dette vil fortsatt være felles anliggende.)

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader til drift og vedlikehold av øvrige tekniske installasjoner.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 3 av 12



- Vaktmester tjenester forbundet med fellesarealer tilhørende garasjedelen skal fordeles til garasjelaget for videre fordeling.
- Kostnader forbundet med Gass anlegget skal håndteres via gasskomiteen og fordeles etter prinsipper besluttet av gasskomiteen.
- Drift og vedlikehold av søppelrommet.
- Kostnader til drift og vedlikehold av sprinkelanlegg i søppelrommet.

3.4. Drift av gassinstallasjonen

Ansvar for administrasjon, drift og forvaltning av sameiets infrastruktur for gass samt utarbeidelse av retningslinjer for bruk, vedlikehold og avregning, herunder fastsettelse av gebyrer, håndhevelse og godkjenningskrav til brukere, er i sin helhet overlatt styret i sameiet som etter egen beslutning kan delegere dette til annet organ eller eksternt forvalter som igjen skal rapportere jevnlig til sameiets styre.

Driften av gassanlegget skal skje etter vanlige forretningsmessige prinsipper, der det tas høyde for fremtidig vedlikehold og påkostninger som er nødvendig for å dekke behovet til samtlige eierseksjoner i sameiet som er tilknyttet gassanlegget som betjener CP Syd 1 og 2.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Bolig, kontor og forretninger er tilkoplede felles vannmåler.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 4 av 12



Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier som gjør tiltak på ventilasjonsanlegg i leiligheten, inkludert kjøkken og bad, plikter å sette seg inn i hvordan anlegget opprinnelig fungerer. Ombygging som medfører endret funksjonalitet tillates ikke og styret kan pålegge tilbakeføring. Ved endringer skal styret varsles før igangsettelse.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved utleie plikter seksjonseieren å informere styret og forretningsfører om hvem som til enhver tid bebod seksjonen. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fra tre til fem styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene og det skal tilstrebes å velge styre- og varamedlemmer slik at henholdsvis Middelthunsgate 21, 23 og 25 er representert i styret. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7

Styrets arbeidsoppgaver og fullmakter

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 5 av 12



gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 **Valgkomité**

Valgkomiteen skal bistå styret i arbeidet med å finne egnede kandidater til verv i sameiet.

Medlemmer av valgkomiteen velges av årsmøtet for en periode på to år. Valgkomiteen skal fortrinnsvis velges blant tidligere medlemmer av styret, men også andre kan velges. Valgkomiteen bør ha minst to medlemmer og den konstituerer seg selv.

I sitt arbeid skal valgkomiteen søke å finne frem til kandidater som til sammen representerer sameierne på en best mulig måte. Det bør søkes etter kandidater fra både M 21, M 23 og M 25 og både beboere og næringsdelen bør være representert, kfr. Vedtektenes § 6 om valg til styret.

Valgkomiteen fremmer sin innstilling overfor styret etter frist bestemt av styret. Innstillingen legges frem for årsmøtet. Dette er ikke til hinder for at andre kandidater også kan foreslås.

§ 9 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkallingen til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiet kan sende ut samtlige dokumenter i forbindelse med avholdelse av årsmøtet elektronisk til den enkelte seksjonseier sin siste kjente mailadresse. Det er opp til den enkelte seksjonseier å sørge for at forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger, herunder mailadresse.



§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av valgkomité
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



Hvis tiltak etter fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 12 **Om årsmøtet**

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseier valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 15 **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16 **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, som f.eks. ved installasjon av jacuzzi eller badekar på terrasse, montering av akvarier eller andre store væskeholdige enheter i rom som ikke er beregnet for dette, eller når seksjonen, eller deler av denne blir benyttet til andre formål enn boligformål, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når en skade inntreffer i en eierseksjon og skaden dekkes av sameiets felles forsikring, skal egenandelen betales av seksjonseieren.

§ 17 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøtet.



§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 14, 1. setning, § 20 og § 22 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter §§ [38](#) og [39](#) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Tiltak for solskjerming skal bare skje ved etablering av screens som skal ha mørk grå rammefarge og mørk grå duk. Styret oppgir gjeldende fargekode. Etablering av persienner og markiser er ikke tillatt. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres. Akseltrykk på "torget" er 2 tonn og må ikke overskrides.

Sameiet disponerer i alt 220 boder beliggende i eiendommens underetasjer. Bodene er avgitt til bruk for sameiets boligseksjoner.



Seksjon 221 og 222 har rett til å håndtere søppel fra sine lokaler etter offentligrettslige pålegg i sameiets søppelrom. Rettighetene kan også kreves tinglyst av rettighetshaver.

Seksjon 223 har plikt til å drifte og vedlikeholde sprinkelanlegg i søppelrommet, men kostnaden tas av sameiet.

Sameiet har rett til vederlagsfri sykkelparkering på tre anviste områder i seksjon 223s plan 1.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

I medhold av ESL § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

§ 22

Utvendige forhold

Oppsetting og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv på balkonger og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret, jfr. § 20.

Seksjon 158 har eksklusiv bruksrett til et areal på inntil 55kvm til etablering av utvidet terrasse på tak i Middelthunsgt 25B i tilknytning til eksisterende takterrasse. Seksjon 158 må selv dekke alle utgifter til vedlikehold og fornying av terrassen. Separat avtale om vilkår skal tinglyses som heftelse på seksjonen.

Seksjonseier plikter å rengjøre slukrister og sørge for at dette til enhver tid er åpent og tar unna vann. Oppfyller man ikke disse pliktene kan styret kreve erstatning for vannlekkasjer som følge av tette sluk. Større utskiftninger som membran, trekonstruksjoner, fliser i henhold til opprinnelig konstruksjon, dekkes av sameiet. Alle tiltak og endringer som utføres av seksjonseier selv er man ansvarlig for både knyttet til vedlikehold, utskifning og skader man eventuelt måtte påføre konstruksjonen for øvrig.



§ 23

Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 04.08.2009, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 24

Innflytting

Ved innflytting skal ny seksjonseier betale en avgift pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader tilknyttet administrasjon og registrering av nye beboere. Dette inkluderer oppdatering av sameiets adgangssystemer. Ved utleie av seksjon skal samme avgift betales ved bytte av leietakere.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

*Gjelder fra 01.05.2015
Endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
Endret på ordinært sameiermøte 26.04.2016
Endret på ordinært årsmøte 13. mai 2019
Endret på ordinært årsmøte 21. juni 2021
Endret på ordinært årsmøte 14. mai 2024*

Styret fastsetter husordensreglene innenfor rammen gitt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Sammen med sameiets vedtekter utgjør Husordensreglene de regler og rammer som seksjonseierne plikter å sette seg inn i og følge.

Styret har i henhold til vedtektene for sameiet utarbeidet følgende ordensregler:

1. INNLEDNING

- 1.1** Seksjonseiere og leietakere plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter. Det samme gjelder de retningslinjer som fremgår på sameiets hjemmeside www.cp2.no under praktisk info.
- 1.2** Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseierens leilighet, herunder eventuelle leietakere. Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
- 1.3** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

- 2.1** Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
- 2.2** Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Ved røyking utendørs, skal askebegre benyttes.
- 2.3** Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.



- 2.4 I ganger, trapper, ved boder og i garasjeanlegg o.l. skal det ikke hensettes noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall.
- 2.5 Vask og reparasjoner som medfører vann- eller oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer eller i garasjeanlegg/boder.
- 2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres og utvendig fasadearbeid, herunder maling/oppussing, kan ikke gjøres uten særskilt styrebehandling.

3 BALKONGER

- 3.1 Det må ikke lagres, settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer og det må ikke spyles slik at avrenning sjenerer naboene under.
- 3.3 Gass-grill og elektrisk grill kan benyttes så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for naboer. Kullgrill må ikke benyttes.
- 3.4 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets regler hva gjelder farge, størrelse og montering. Ved maling av vegger og tak innenfor seksjonseiernes balkong, skal det brukes godkjent merke, kvalitet og fargekode.
- 3.5 Seksjonseier har ansvar for at sluk og avløp på balkonger og takterrasser til enhver tid må holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for den enkelte, og alle slike skadesaker skal meldes til styret. Styret kontrollerer om bygningen kan være skadet, og avklarer om sameiets forsikring dekker skaden

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Beboer må påse at avløp heller ikke blir tilstoppet på annen måte.
- 4.2 Det er ikke tillatt å slå av eller koble ut ventilasjonen i leiligheter.
- 4.3 Brannvarslere må ikke tildekkes eller demonteres



5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboere ikke forstyrres. Gjentatte brudd på denne regelen vil bli påtalt og kan føre til tvangssalg eller utkastelse av leietaker.
- 5.2 Skal det arrangeres selskap eller tilstelning som kan medføre støy, skal naboer varsles i rimelig tid.
- 5.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager og på lørdager kl. 09.00 – 16.00. På høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt.
- 5.4 Enhver som skal pusse opp leiligheten sin skal sende inn egenerklæring til styret som beskriver omfanget av den oppussing som skal skje.
- 5.5 Vedvarende eller daglig støy (f.eks. spilling av instrumenter eller lydapparater, etc., på høyt nivå) som kan forventes, og kan konstateres, å være til plage eller til sjenanse for andre beboere bør unngås. I tilfelle alle berørte parter likevel kan akseptere denne aktiviteten skal lengden, nivået og tidspunktet for støyen avtales nærmere slik at dette kan tilpasses alle berørte parter.

5. INN- OG UTFLYTTING

- 5.1 Ved inn- og utflytting skal styret varsles på forhånd og det må utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader.
- 5.2 Heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Alle beboere og flyttefirmaer m.fl. skal beskytte vegger og gulv i heisen for å unngå skader.

6. OPPUSSING

- 6.1 Oppussing og oppgraderinger skal varsles styret på forhånd ved å sende inn en egenerklæring som finnes på sameiets hjemmeside.
- 6.2 Skal det utføres arbeider som kan forstyrre naboer skal det settes opp oppslag hvor det fremgår når det vil være støy, hvor lenge arbeidet vil vare, og kontaktperson med telefonnummer.
- 6.3 Oppussing som medfører endringer eller fornyelse av faste installasjoner i leiligheten som våtrom, kjøkken, ventilasjon, elektriske anlegg og gassanlegg mm. må følge lovpålagte regler og retningslinjer. Endringer relatert til ventilasjonsanlegget kan påvirke andre leiligheter, styret skal kontaktes for godkjenning av løsning.



- 6.4** Ved håndtering av byggematerialer eller utstyr til eller fra leiligheter i sameiets fellesområder, inklusive heis, skal det utvises ekstra hensyn for å unngå skader på vegger og gulv mm.
- 6.5** Oppussingsmaterialer, avfall, iSekker eller utstyr skal ikke oppbevares i sameiets fellesområder, dette gjelder også inne på atriet/tunet samt på fortau og p-plasser rundt sameiet. Bygge støv på gulv, trappeløp og heis skal rengjøres daglig.
- 6.6** Støyende arbeider skal kun foregå mellom 08:00-18:00 på hverdager og 09:00-16:00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.
- 6.7** Kostnader for skader eller uforskriftsmessige arbeider som skulle bli påført sameiets eiendom ved oppussing/oppgradering dekkes av ansvarlig seksjonseier.

7. TV OG BREDBÅND

- 7.1** Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles TV og bredbåndsanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr fra sameiets samarbeidspartner.
- 7.2** Det er ikke tillatt uten styrets samtykke å sette opp private antenner utenfor leilighetene eller på egen balkong.

8. SØPPEL/KILDESORTERING

- 8.1** Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes godt inn i riktige poser og kastes i nedkastet på tunet, eller i containere i søppelrommet. Papir skal kun kastes i papir container i søppelrommet. Øvrig avfall kan enten bringes til nærmeste miljøstasjon eller kastes i container som settes ut i anlegget.

9. BOD

- 9.1** Det er forbudt å oppbevare brannfarlige væsker eller gassbeholdere i boder.
- 9.2** Mat, matrester, dyrefor mm. skal ikke oppbevares i boder da det kan tiltrekke seg skadedyr. Klær og tekstiler bør være godt innpakket for å unngå møll.
- 9.3** Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller bod området.

10. POSTKASSER

- 10.1** Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type styret bestemmer. Retningslinjer for bestilling av navneskilt finnes på sameiets hjemmeside.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- 10.2** Det er ikke tillatt med klistremerker, lapper mm. på postkassene unntatt merking mot uønsket reklame.
- 11. SYKLER**
- 11.1** Sykler skal plasseres på anviste plasser.
- 12. DYREHOLD**
- 12.1** Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å luften husdyr på sameiets fellesarealer.
- 12.2** Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.
- 13. SIKKERHET**
- 13.1** Personer man ikke kjenner skal aldri gis adgang via callinganlegget, garasjeporter eller hovedinngangsdører.
- 14. MELDEPLIKT**
- 14.1** Beboere skal underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.
- 15. SANKSJONER**
- 15.1** Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet av beboere eller besøkende.
- 15.2** Utgifter til fjerning av søppel og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet vedkommende seksjonseier. Utgifter styret får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes vedkommende seksjonseier.

Innkalling

til ordinært årsmøte 2026



Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak gjort på årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjonseiere i sameiet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til

forretningsfører: BORI BBL

Benytt e-post: felleskostnader@bori.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert.

Benytt epost: eierskifte@bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av sameiet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger og foreta purringer av restanser
- På vegne av sameiet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av sameiet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av sameiet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av sameiet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2026 i Sameiet Colosseum Park Syd 2, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes onsdag 6. mai 2026 kl. 18.00. i auditoriet Essendrops gate 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent, og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 1.840.132 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For å honorere styret for sitt arbeid, ansvar, og sikre fremtidig rekruttering foreslås det at styrehonoraret for inneværende periode settes til kr 250.000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 599.655 i 2025.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

5. GODTGJØRELSE TIL GASSKOMITE

For å honorere gasskomiteen for det arbeidet de utfører tilknyttet gassanlegget i Colosseum Park Syd 1 og 2 fremmes det et forslag til honorar på totalt kr. 90 000. Kostnaden belastes kun de seksjonseiere som har gass i Sameiet Colosseum Park Syd 1 og 2, og fordeles gjennom den årlige gass-avregningen. Se vedlagte årsmelding fra gasskomiteen for nærmere detaljer.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til gasskomiteen for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 90.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

6. INNGLASSING AV BALKONGER

På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger under de forutsetninger som er presentert.

7. INNSTLLING TIL TILLISVALGTE

Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem. Styret har mottatt et forslag til kandidat som leder av valgkomiteen og varamedlem i styret. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til varamedlemmer i årsmøtet.

VALG AV TILLITSVALGTE

Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 6. mai 2026.

Følgende verv er på valg i 2026:

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
- C) Valg av styremedlem næring for 1 år
- D) Valg av varamedlem for 1 år
- E) Valg av leder til valgkomiteen
- F) Valg representant i gasskomiteen for 2 år

Årsmøtet valgte ikke egne medlemmer til valgkomiteen i årsmøte 2025, men styret har utført denne oppgaven i år. For kommende periode står det en kandidat på valg som leder av valgkomiteen.

Det er seksjonseierne i sameiet som skal velge hvilke kandidater de ønsker som sine tillitsvalgte representanter i sameiets styre. Dette skjer på sameiets årsmøte. Styrets medlemmer har som oppgave å ivareta alle sameiernes felles interesser samt å se til at den enkelte blir hørt og hensyntatt i saker som ønskes behandlet. Valg av medlemmer til styret er både en rett og en plikt for sameierne.

Følgende kandidater er foreslått til valg i sameiets for perioden 2026-2027/2028.

- ✓ Eivinds Schackt har vært innleid styreleder siden 2022, og stiller til gjenvalg som styreleder for en ny periode på 2 år.
- ✓ Rune Braastad har vært styremedlem i mange år, og stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på 2 år. Han stiller også til valg som representant for sameiet i gasskomiteen for 2 år
- ✓ Ole-Jacob Leirskar stiller til gjenvalg for næring som representant for Clarksons Property Management AS for en periode på 1 år.
- ✓ Evy Jane Vibe Ougendal stiller som kandidat til varamedlem i styret for 1 år og som leder for valgkomiteen for 1 år. Evy er utdannet økonom, statsautorisert eiendomsmegler, og har jobbet med eiendom i mange år. Hun er også leder av valgkomiteen andre selskaper/foreninger.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 6. mai 2026.

Verv	Navn	Valgperiode På valg/ikke på valg	Innstilling
Styrets leder	Eivind Schackt	2026-2028 På valg	Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år.
Styremedlem	Rune Braastad	2026-2028 På valg	Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år.
Varamedlem	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 På valg	Innstilles til valg for en periode på 1 år.
Leder av valgkomiteen	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 På valg	Innstilles til valg for en periode på 1 år.
Styremedlem næring	Ole-Jacob Leirskar	2026-2027 På valg	Innstilles som styre medlem for en periode på 1 år.
Representant gasskomiteen	Rune Braastad	2026-2028 På valg	Innstilles som representant i gasskomiteen for 2 år
Styremedlem	Jan Mesicek	2025-2027 Ikke på valg	
Styremedlem	Anne Grete Brautaset	2025-2027 Ikke på valg	

Oslo, 26.04.26

**Styret
i
Sameiet Colosseum Park Syd 2**

I årsmøtet regnes stemmene etter sameierbrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som kun berører boligseksjonene, foretas avstemmingen med en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig, benytt fullmaktdelen på registreringsblanketten.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

VALGT:

Styreleder:	Eivind Schackt	2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2025-2027 (2år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2025-2027 (2år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2024-2026 (2år)
Styremedlem næring:	Ole-Jacob Leirskar	2025-2026 (1år)

GASSKOMITE:

Leder av gasskomite (1 år): Rune Braastad

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL (tidligere Sebra Forvaltning). Sameiets revisor er SLM Revisjon AS

EIENDOMMEN

Sameiet består av 223 seksjoner, av disse er 220 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvorav det ene (snr. 223) er et eget parkeringssameie. Sameiets eiendom har gårdsnr. 215 bruksnr. 231 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994 540 238. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i Boligbanken med lånummer 9666.01.52099 pålydende kr 7.258.482 pr 31.12.2025.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenestene utføres av RB Maling og service v/ Rolf Berget. Eventuelle henvendelser til vaktmester gjøres på siden www.cp2.no

RENHOLD

Renhold utføres av P.A. Eiendomsservice AS.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

BESTILLING AV NØKKELBRIKKER

Sameiet har etablert rutiner for bestilling av nøkkelbrikker som skjer på siden www.cp2.no. Brikker som er tapt/mistet skal meldes til vaktmester. Hendelsen blir registrert og nye brikker blir sendt ut når hendelsen er i overensstemmelse med krav om godkjenning fra styret. Nye brikker programmeres og hentes hos vaktmester og betales med Vipps, eller sendes pr. post sammen med faktura.

Seksjonseier er ansvarlig for ny nøkkelbrikke og betaling som medfølger selv om dette har blitt gitt videre til leietagere.

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Hver seksjonseier skal utføre periodisk egenkontroll i egen leilighet. På sameiets hjemmeside fremgår det en huskeliste https://cp2.no/info_pages/4831.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

BREDBÅND, TV

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter tlf.nr. 924 05 050. Sameiet forlenget avtalen med Telia fra 1. mai 2025 som inkluderte økt hastighet til 250Mbps, og større fleksibilitet hvor seksjonseiere individuelt kan velge ulike hastigheter og TV inneholdt innenfor avtalen. Telia varslet en økning for alle deres kunder fra 15. september 2025 med kr 70, styret fikk forhandlet frem en økning på kun kr 35.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector, forsikringsnummer 4175118-1.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Egenandelen pr. skade vil i 2026 utgjøre kr 12 000 og kr 6 000 for huseieransvar.

Alle beboere skal gjøre seg kjent med betingelsene i sameiet forsikring som ligger tilgjengelig på sameiets hjemmeside.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i sameiet.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

3. REGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling, og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2025 var totalt kr 13.388.528 mot budsjettert kr 13.125.696. Andre inntekter består av viderefakturering for vaktmestertjenester til næring, avregning av gasskonto, og avregning av årsresultat for næring og CPP.

Totale driftskostnader i 2025 var totalt kr 11.156.209 mot budsjettert kr 11.202.185 som er i linje med budsjett.

Lønns- og personalkostnader er lavere mot budsjett grunnet mindre timer for styreleder. Konsulenttjenester som inkluderer HMS er høyere mot budsjett grunnet utbedring av sameiets tilfluktsrom iht pålagte krav som er belastet regnskapet med 420TNOK.

Øvrige kostnadsposter er i linje med budsjett, men det er noen variasjoner mellom ulike kostnadsrader som fremgår av notene. Reparasjon og Vedlikehold er totalt under budsjett, men det er høyere kostnader for VVS som inkluderer etablering av nye sluker på atriet, avløpsspyling i alle leiligheter, og spyling av alle sluker på takene. Brannsikring inkluderer installasjon av ny brannsentral og undersentraler med en kostnad på 325TNOK som ikke var i budsjettet. Vedlikehold bygg er lavere mot budsjettet som kompenseres. Styret jobber løpende med å holde kostnadene under kontroll, men omdisponere når nødvendig.

Finansielle poster er lavere mot budsjett da sameiet ikke budsjetterer med renteinntekter. Finanskostnader er sameiets lån, og belastet regnskapet med kr 509.573 i 2025. Det er i linje med budsjett, men lavere sammenlignet med tidligere år pga. nedbetaling på sameiets lån i 2024.

Resultat for 2025 er kr 1.840.132 mot et budsjett på kr 1.409.769. Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital inkl. kr 67.559 for avsetning til vedlikeholdsfond for gass. Se note 10. for nærmere detaljer.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet hvor overskuddslikviditet er satt på høyrentekonto. Styret vil vurdere å gjøre nedbetaling på sameiets lån i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som kommer frem under noter til regnskapet.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

4. BUDSJETT 2026

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2026. Budsjettet er basert på økte fellesutgifter med 4 % fra og med 1. januar 2026. Budsjettet fremgår lengst til høyre i årsregnskapet for 2025.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.649.334 før avdrag på lån, og kr 1.234.984 etter avdrag på lån.

I budsjettet er det tatt hensyn nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. Sameiet har valgt Norgespris på alle fellesmålere (3 stk).

LÅN

Sameiet har et lån på 7,3 MNOK i Boligbanken med en rente på 6,6%. Budsjettet inkluderer rentekostnader på kr 486.582.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Styret har lagt in totalt TNOK 2MNOK for vedlikehold av bygninger som inkluderer tiltak fra vedlikeholdsplanen som ikke er gjennomført. Det er satt av 500TNOK til ny branntavle, men denne kostanden ble bokført i 2025 og vil medføre et positivt avvik. Det er planlagt å bytte flere inngangsdører som fungerer dårlig sammen med øvrige nødvendige tiltak. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært høyere i 2025, men med Norgespris har kostnaden sunket fra kvartal 4 2025. Det er forventet at energikostnaden vil være lavere på bakgrunn av Norgespris som vil gjelde hele 2026. Styret etterstreber fornuftig bruk av energi, spesielt for varmekabler.

FORSIKRING

Sameiets har byttet forsikringsselskap fra IF til Protector, og fikk forhandlet ned årskostnaden med 124TNOK. Forsikringspremien for perioden november 2025 til oktober 2026 er TNOK 765.

Alle beboere er pliktig å sette seg inn i betingelsene til sameiets forsikring som finnes på sameiets hjemmeside, husk å logge inn <https://cp2.no/document/documents?section=documents>.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften har økt med 6 % i 2026.

Vann- og avløpsavgiften (VA) har økt med 23,5 % i 2026. Oslo kommune har varslet ytterligere økning med over 20% pr år de neste årene.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettet med 750TNOK og er senket med 75TNOK sammenlignet med budsjett 2025. Sameiet har ingen ansatte, og kostnader for nåværende vaktmester Rolf Berget ligger under driftskostnader.

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret lagt til grunn kjente prisøkninger og generell prisstigning/lønnsvekst.

5. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 5 styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 6. mai 2025. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styret har i løpet av 2025/2026 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift og vedlikehold

- Adgangssystemet har fungert tilfredsstillende det siste året, men det har noen vært mindre tekniske problemer som er rettet løpende. Det er gjennomført nullstilling av alle brikker i sameiet, dvs. alle brikker ble verifisert basert på innmeldte brikker fra alle beboere. Et stort antall brikke ble slettet, og styret vil periodisk gjennomføre dette tiltaket som sikkerstiller at kun rettmessige personer har tilgang i sameiet.
- Det har vært en del endringer og nedskjæringer hos Defigo som er leverandøren av sameiets ringepaneller/tablåer. Selskapet går også med kraftig underskudd. Det er ikke akutt, men styret jobber med alternativ løsning i det tilfellet driftsproblemer skulle oppstå.
- Det er gjennomført avløpsspyling i alle boliger samt hos næring. Alle taksluk er også spylt.
- Resterende fliser på fasaden er rundt sameiet er utbedret pga. «bom» (hulrom). Omfanget var vesentlig større enn først antatt.
- Dreneringen langshusveggen i bedet fra 21C, frem til trappen ved Middelthuns gate, og videre til inngangen i nr. 23 er utbedret etter vannlekkasjen hos Unilabs. Det var dårlige overganger/oppbrett mellom membran i bed opptil husvegg og beslag. Arbeidet innendørs hos Unilabs ble avsluttet i 2025, og dekket av sameiets forsikring.
- Det er etablert 4 nye dreneringskummer/sluker inne på atriet pga. mye overvann ved kraftig regn, og vårsmelting av snø.
- Det ble oppdaget grunnvannspumpe i kjelleren til nr. 23. som var ukjent og ødelagt. Denne vil byttes.
- Bom i trapper ved nedgang til Middelthuns gate 21C og 25A er utbedret. Varmekabler i trappen ved 25A ble byttet da de gamle var ødelagt. Kablene er fremdeles noe ustabile som vil følges opp.
- Det er byttet 3 inngangsdører for bolig, og 2 dørbblad hos næring. Døren til 25B fra Essendrops gate er i bestilling.
- Kameraovervåkingen i garasjen, søppelrommet og ved kjøreporter er byttet. Flere kameraer i det gamle systemet slutte å virke hvor det ikke var mulig å få tak i nye kameraer da systemet var gammelt.
- De siste store treet på sydsiden av atriet er felt pga. risiko for gjennomtrenging av røtter i membran. Nytt tre vil plantes.
- Alle sluk på tak er spylt da vi har hatt en del tak med tette avløp. Avløpet i nr. 23 ble også undersøkt med kamera da vann har stått på taket. Det er viktig at beboere med takterrasser selv sjekker sluker minst 1 gang i året så de ikke blir tette pga. løv mm. Ved behov for hjelp kontaktes vaktmester.
- Styret jobber løpende med leiligheter som har avvik på deres ventilasjonssystem, det dukker opp nye tilfeller hvert år. Det er dessverre en del seksjoner som har bygd om kjøkken og ikke fulgt sameiets retningslinjer som skaper problemer både i egen leilighet, og for naboer. Avvik som avdekkes blir rettet, men styret ber alle som skal pusse opp kjøkken å lese sameiets vedtekter samt informasjon på hjemmesiden slik at riktig ventilasjonsløsning installeres.
- For de med balansert ventilasjon kan dere nå kjøpe filter og filterkassetter fra sameiet ved å ta kontakt med vaktmester.
- Det foregår mye oppussing i sameiet da leilighetene er 25+ år gamle. Styret og vaktmester må løpende følge opp seksjoner hvor det ikke pusses opp iht de regler og retningslinjer som finnes. Vi ber alle sette seg inn i hvilke forutsetninger som gjelder, og sende inn erklæring før oppussing starter.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Brannvern

- Brannporten mellom avfallsområdet og garasjen er byttet da den gamle tekniske løsningen ikke fungerte. Reparasjonsarbeidet var såpass omfattende så det var billigere å installere en ny branngardin.
- Brannvarslingssystemet i sameiet er byttet inkl. alle undersentraler. Det gamle anlegget var utdatert og hadde flere avvik som ikke kunne repareres. Det gjenstår noen feilmeldinger i brannsentralen som er under utbedring, dette er tilknyttet et sløyfebrudd i nummer 23, og feil adresser på meldere hos næring. Arbeidet forventes avsluttet i løpet av april/mai.
- En brannnødr i nr. 23 er byttet da den gamle var ødelagt.
- Alle pumper til røykluker i oppgangene er byttet da flere ikke fungerte.
- Flere bytter av nød- og ledelys er gjennomført. Batterier på alle nødlys er byttet hvor brukstiden er utløpt, og batteriet var ute av funksjon. Dette er et arbeid som pågår løpende da sameiet har mange nødlys.
- Det blir gjennomført årlig test av brannklokker og brannvarslingsanlegget. Det er noen leiligheter som ikke hører brannklokkene så godt hvor styret har testet ut en løsning sammen med Schneider hvor det kan monteres en kombinert «buzzer» og brannvarsler i leiligheten. Denne løsningen fungerte utmerket, og kan bli tilbudt beboere som ønsker en slik løsning for ca. kr 1.800 ferdig installert (kun kostnadsdekning til Schneider).
- Sameiets brannvarslerer består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i leiligheten er det varmedetektorer. Alle varslerer sjekkes årlig fra brannsentralen, og varslerer med registret avvik blir byttet løpende. Sameiet er koblet opp mot brannvesenet og automatisk utrykking ved utløst alarm fra detektorer eller sprinklersystem.
- Sameiet har gjennomført alle årlige kontroller av brannvarslingssystemet, brannslukningsutstyr, nødlys og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernkontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røykluker og rømningsplaner mm. hvor avvik er rettet. Brakon sjekker også alle rapporter fra Schneider m.fl. inklusive sameiets egne periodiske kontroller og gjør en samlet rapport. Sameiet har gode rutiner og kontroll på alle brannverntiltak.
- Det har vært en del feilutløste brannalarmer det siste året hvor de fleste har vært tilknyttet næring. Årsaken har primært vært ombygning av lokaler som nå er ferdig, og feilmonterte meldere hos Barry's som er utbedret. Det vil gjennomføres sluttkontroll og brannvarslingstester i løpet av mai hvor alle vil bli varslet.

Orden

- Vaktmester går kontinuerlig rundt for å holde orden i fellesområdene. Vi minner om at hensatte ting blir kastet fortløpende om de ikke blir merket eller fjernet.
- Vaktmester og styret gjennomfører løpende vårrengjøring av utearealet.
- Det var en hel del etterlatte sykler som er fjernet i 2025.
- Det er fremdeles en del avvik i søppelhåndtering fra beboere hvor husholdningsavfall kastes i pappcontaineren, og det hentes avfall og gjenstander i området. Alle må ta hensyn og kaste avfall på riktig sted. Ved blanding av husholdningsavfall i pappcontaineren belastes en høyere avfallsavgift ved henting.
- Sameiet har en ordning med helgevakt for vaktmester, dvs. at vaktmester tar en runde lørdag eller søndag. Det er stadig behov for å tømme papircontaineren for mye papir i helgene da beboere ikke slår sammen esker. Vi oppfordrer alle til å følge retningslinjene som er skiltet.
- Styret setter ut avfallscontainere 2 ganger i året. Vi oppfordrer alle til å bruke gjenvinningsstasjoner løpende. Nærmeste anlegg er Smestad.
- Det foretas årlig kosting og rydding av fellesganger i bod anlegget.
- Renhold av alle fellesområder utføres av P.A. Eiendomsservice.
- Sameiet har en avtale med N3 for alle faste matter i sameiet. Avtalen skal fornyes før sommeren, og ved forlegning vil det inkludere nytte matter i alle felles arealer.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- Det er satt ut 2 strøkasser på vinteren som kan brukes når det er glatt inne på tunet. Beboere kan også hente strø fra kassene om det legger seg is og blir glatt i helger, helligdager, ferier osv.
- Styret oppfordrer alle til å holde orden på sine balkonger og påminner at det ikke skal brukes som lagringsplass, dette fremgår også av sameiets husordensregler. Styret vil følge opp beboere ved behov inkl. generelt vedlikehold av tak og vegger på balkongene.
- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å bytte ut postkasseskilt, også ved utleie. Informasjon om bestilling av nye skilt finnes på vår hjemmeside www.cp2.no.

Skadedyr

- Styret gjennomførte et større tiltak etter utbrudd av klesmøll i bod området til nummer 21 og 23 som informert i årsmøtet 2025. Alle boder (123 stk) ble til slutt ryddet, rengjort og kontrollert av vaktmester. Tiltaket var vellykket, og problemet er løst. Vi vil takke alle beboere for innsatsen.
- Vi påminner alle til å holde boden ren og ikke oppbevare mat, ikke rengjorte griller mm. som kan tiltrekke seg skadedyr. Klesmøll er først og fremst interessert i tekstiler med organiske materialer som pels, bomull og ull. Alle tekstiler og klær inkl. matter mm. må oppbevares i lufttette poser eller bokser. Møbler med tekstiler må også sikres slik at de er luft tette.
- Sameiet har hatt et tilfelle av kakerlakker det siste året. Leiligheten ble behandlet av PHM Skadedyr og problemet er løst. Naboileiligheter ble også kontrollert.
- Styret har mottatt en henvendelse om skjeggkre det siste året, og i første omgang anbefalt egne tiltak som fremgår av sameiets hjemmeside https://cp2.no/info_pages/4906.
- Det er satt ut feller for rotter og mus med kontroll 3 ganger i året i samarbeid med Anticimex.

Kommende prosjekter

- Det vil bli gjennomført steinrens av stenbeleggingen inne på hele atriet som både vil «fornye» stenbeleggingen, og forbedre dreneringen.
- Det vil legges nytt gress i området som ble skadet etter felling av treet på atriet. Den hellelagte stien som går over gresset på vil bli rettet opp, og stener lagt på nytt.
- Den siste replantering etter arbeider langs husveggen ved nr. 23 vil bli utført i løpet av april/mai.
- Utbedring av dreneringen langs husveggen mellom 21B og 21C vil utført i løpet av sommeren. Dette er siste område hvor denne type arbeide må gjennomføres.
- I forbindelse med arbeidet tilknyttet dreneringen ved nr. 21/23 ble det avdekket at membran inne på atriet ned til parkeringsanlegget (og deler av næring) er det områder som er lagt med overlapp uten sveising (gammel metode), og andre i andre områder er skjøtene sveiset (nyere metode). Levetiden med overlapp er normalt 20-30 år, men kan variere mye basert på kvalitet, belastning, og hvordan arbeidet er utført. Sameiet har pr i dag ingen kjente lekkasjer i selve membranen, men styret vil holde dette under oppsikt. Eventuell utskifting av membran vil medføre en veldig høy kostnad.
- Det er ikke etablert overvannsrør på taket i nr. 23. Styret følger opp med entreprenøren for mulig reklamasjon.
- I garasjen er det 7-8 overganger til avløpsrør på taket som har rustet og må byttes, dette vil bli gjennomført i løpet av april/mai.
- Mur-fasaden ved nr. 25G mot Essendrops gate har sprukket opp og vil repareres.
- Øvrig fasade i sameiet vil gjennomgå for reparasjon av mindre avvik/skader.
- Styret vil vurdere hvilke inngangsdører som må byttes i 2026. Dørene som er byttet så langt har ikke hatt mulighet for ytterligere justering eller reparasjon.
- Det vil vurderes om maling av inngangsdører til leilighetene bør gjøres hvor det hentes inn tilbud. Det er snart 10 år siden de ble malt sist, og med mye inn/utflytting er en del dører som bærer preg av slitasje.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- Sameiet mangler mange tegninger fra oppføring av bygget. Det er opprettet dialog med Betonmast (tidligere Selvaag Bygg), og Norconsult for mulig overføring av tegninger som finnes digitalt.
- Det jobbes med en plan for å rette opp heller på fortauet i Essendrops gate.
- Styret jobber videre med vedlikeholdsplanen som ble presentert i årsmøtet 2024. Vi utbedrer tiltakene løpende sammen andre nødvendige tiltak for å holde eiendommen i god stand. Styret er kjent med at noen leiligheter har slitasje på vinduer/dører og vi påminne alle om eget ansvar for løpende vedlikehold. Det er ikke planlagt utskifting da forventet levetid har flere år til gode.

Tilfluktsrom

- Sameiet har et tilfluktsrom i Middelthuns gate 23 som er beregnet for 225 personer. Dette brukes i dag som bodområde for nr. 23, men er tilrettelagt med vanntilførsel, 2 sanitærrom med 2 vasker (dame/herre), og egen ventilasjon.
- Som informert på årsmøtet 2025 har ikke tilfluktsrommet vært fulgt opp siden oppføring av eiendommen så det er gjennomført en befaring med Norfo. De var opprinnelig det rådgivende firmaet som sertifiserte tilfluktsrommet. Det ble avdekket en hel del feil og mangler som måtte utbedres for at rommet skulle være i forskriftsmessig stand.
- Kontrollrapporten fra befaringen er vedlagt innkallingen sammen med pristimatet for det som måtte gjennomføres sammen med kostanden for å utbedre det elektriske. Styret innhentet alternativt tilbud, men Norfo kom best ut og har utført oppdraget sammen med Røa Elektriske. Totale er kostnader for dette prosjektet er ca. 556TNOK.
- Arbeidet inkl. det elektriske ble ferdigstilt i uke 17, og rommet tilfredsstillende nå offentlige krav og sluttbefaring gjennomføres 7. mai. Vi vil motta oppdaterte instruksjoner fra Norfo som vil legges ut på sameiets hjemmeside, og henges opp i tilfluktsrommet.
- Utgangspunktet for den kombinerte bruken av dette rommet er at det ved eventuell krise/krig, skal rommet være klart til bruk innen 72 timer. Det inkluderer fjerning av alle bod vegger og innhold. Styret jobber med en instruks på hvordan dette skal kunne gjennomføres i praksis.

Innglassing av balkonger

- Styret har iht vedtak fra årsmøtet 2025 jobbet med løsninger for innglassing av balkonger. Prosjektet er utført i samarbeid med Lumon AS som utførte innglassingen av balkonger i CP1. Innglassing ansees som en fasadeendring og er søknadspliktig hos kommunen.
- Det er gjennomført flere befaringer inkl. balkonger i leiligheter for å ta frem kostnadsestimat for ulike balkongløsninger. Alle balkonger vil ha en helhetlig fremtoning, men det må tilpasses avhengig av utformingen av balkongen. Det finnes 5 hovedtyper av balkonger med mindre variasjoner innenfor hver type. Ved innglassing må forutsetningene som gjelder for respektive balkongtype følges, og kan ikke avvike fra en godkjent søknad/tiltak.
- Et krav for å behandle en søknad hos Plan- og bygningsetaten (PBE) er godkjent brannkonsept. I samarbeid med Brakon AS er det tatt frem et brannteknisk notat som beskriver hvilke forutsetninger som gjelder ved innglassing. Lumon AS har lagt disse forutsetningene til grunn i sitt arbeide.
- Lumon har presentert et forslag til type innglassing, og overgripende tekniske løsninger for ulike balkongtyper. Det fremgår også estimerte priser for ulike type balkonger ferdig installert inkl. mva, presentasjonen er vedlagt innkallingen.
- I utgangspunktet vil Lumon søke på vegne av sameiet, det gjøres digitalt gjennom Holteportalen som er integrert med PBE for behandling av saker. Matitz arkitektfirma vil bistå i søknadsprosessen hvis nødvendig, og kostnaden dekkes av Lumon ved godkjent søknad. Behandlingstiden er normalt 3-12 uker, søknaden er vedlagt innkallingen.
- Før søknaden sendes inn må tiltaket vedtas i sameiets årsmøte. Signert protokoll fra årsmøte vil vedlegges søknaden. Saken ligger til vedtak for årsmøtet under punkt 6.
- Påløpte kostnader for prosjektet er 38TNOK inkl. mva for brannteknisk notat. Gebyrer hos PBE er estimert til 50TNOK uten mva, og kostnader for bruk av arkitekt estimert til 30TNOK uten mva.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- Lumon tar ikke betalt for sin bistand i søknadsprosessen under forutsetning at de velges som utførende entreprenør. Kostnader for prosjektet som ikke dekkes av Lumon er tiltenkt som en kostnad for sameiet.
- Vedlagt er dokumentunderlaget for søknaden til kommunen. Det er også vedlagt presentasjon fra Lumon. En representant fra Lumon vil presentere den foreslåtte løsningen i årsmøtet.
- Til orientering er det flere seksjonseiere som har ytret ønske om innglassing under prosjektets gang.

Forhøyning av rekkverk på balkong

- Rekkverk på balkonger i sameiet har ulike høyder, og det finnes rekkverk hvor høyden er lavere iht de krav som finnes i dag. Årsaken til dette er endringer i kravene siden bygget ble oppført, men det har ikke tilbakevirkende kraft. Styret har mottatt forespørsel om høyning av balkongrekkverk pga. sikkerhetsmessige årsaker. Forhøyning av rekkverk vil være en fasadeendring, og derav søknadspliktig. Styret vil vurdere denne saken i etterkant av saken med innglassing, og fremlegge eventuelt forslag for vedtak i årsmøtet.

Ansatte

- Sameiet har siden 2023 ingen ansatte. Rolf Berget, som tidligere var innleid vikar, arbeider for sameiet på kontrakt gjennom sitt firma. Han bistår CP1 og CPP på samme måte og Colosseum Park har derfor muligheten til vaktmestertjeneste på heltid mellom 07:00-15:00 alle hverdager.
- Eivind Schackt har vært innleid styreleder for sameiet fra 2022 og har kontrakt frem til ordinært årsmøte i 2026. Han stiller til gjenvalg for en ny periode.

Informasjonsplattform

- Styret har en løpende avtale med Lettstyrt som leverandør av informasjonsportalen og hjemmesiden for vårt sameie, dere finner portalen her www.cp2.no. All kommunikasjon fra styret til seksjonseiere og leietakere m.fl. går gjennom hjemmesiden, og alle henvendelser fra seksjonseiere til styret skal gjøres her. På hjemmesiden finnes det samtidig mye informasjon om rutiner og praktisk informasjon i sameiet som blir løpende oppdatert. Styret kan gjennom portalen sende ut SMS og e-post til beboere og seksjonseiere. Alle som leier ut sin seksjon skal gi styret informasjon om hvem som bor i seksjonen, og hvordan disse kan kontaktes på epost og telefonnummer. Dette er fremgår også av sameiets vedtekter. Dette er viktig slik at informasjon fra styret kan nå ut til alle beboere når det er nødvendig.

Gasskomiteen

- Se egen årsmelding fra gasskomiteen som er vedlagt til innkallingen sammen med vedtak om honorar.

Naboklager

- Det siste året har det vært noen klagesaker relatert til støy ved oppussing, manglende rengjøring ved oppussing, musikkstøy og røyking fra terrasser. Styret følger opp alle saker og forsøker først å løse disse på en minnelig måte.

Tvister og nabosaker

- Sameiet har for ingen tvister eller nabosaker.

Styret

- Styreleder er innleid og blir lønnet av sameiet etter medgått tid og fremlagte timelister som godkjennes av styret for utbetaling. Tabellen under viser timeforbruket på utførte oppgaver i sameiet i perioden 2020-2025. Det har vært mindre bruk av timer i 2025, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført flere prosjekter som er inkludert.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	4	7	8,5	16	20,5	
Forberedelser/styremøte	20	24,5	17	47	71	40
Drift/Driftsmøter	76,5	79	89,5	41,5	72,5	58
Faktura/leverandør/tilbud/	12	15	17,5	132	114	101
Beboerkontakt	8	9	5	27	22	21,5
Årsmøtearbeid/regnskap	9,5	12	10	10	21	17,5
Byggesaker/befaringer/tiltak-prosjekt	41,5	39,5	63	135	55	35
Styrekontakt	35	37	34,5	66,5	72,5	62,5
Beboersaker/nabosaker	9,5	14	13	15	9	14
Budsjett/økonmi/forretningsf.	12	12,5	7	19,5	4	9
Dialog/møter CPP/CP1/næring	10	14	18,5	20,5	16,5	15
Vedlikehold/gass	4	13,5	31	15	10	8
Totalt for året	242	277	314,5	545	488	381,5

- Styret har fulgt opp løpende med Rolf Berget som vaktmester/driftsleder for å løse løpende oppgaver. Styreleder har også kvartalsvis gjennomgang av alle utførte saker med vaktmester. Det inkluderer utførte internkontroll rutiner iht pålagte HMS krav. I tillegg er det mye koordinering og bestilling av tjenester mm. Styreleder har jevnlig dialog med styrene i CP1 og CPP vedrørende felles anliggende, samarbeidet fungerer utmerket.
- Styret har ukentlig dialog og kontakt hvor samarbeidet fungerer veldig bra inkl. fordeling av arbeidsoppgaver. Styret har avholdt 5 styremøter etter årsmøtet 2025.
- Det er foreslått et styrehonorar på kr. 250.000 for øvrige styremedlemmer.

Vedlegg:

Årsregnskap og revisjonsberetning 2025

Årsmelding fra Gasskomiteen

Kontrollrapport og tilbud for tilfluktsrom

Sameiets søknad for innglassing av balkonger + presentasjon fra Lumon

Oslo, 26. april 2026 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Ole-Jacob Leirskar /s/
Styremedlem

Anne Grete Brautaset/s/
Styremedlem

Rune Braastad /s/
Styremedlem

Jan Mesicek /s/
Styremedlem

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 096 244	12 608 712	13 095 696	13 756 194
Annen driftsinntekt	2	292 544	373 816	30 000	215 676
Sum driftsinntekter		13 388 788	12 982 528	13 125 696	13 971 870
Kostnader					
Lønnskostnad	3	684 206	719 401	941 325	855 750
Konsulenttjenester	4	802 306	281 473	338 600	324 200
Kontingenter		0	3 500	0	0
Rep og vedlikehold	5	3 869 350	3 294 836	3 983 600	4 130 000
Forsikringer		845 658	814 577	865 000	765 001
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 047 068	2 012 814	2 083 200	2 434 620
Energi og fyring		336 710	331 042	400 000	385 000
Kabel-TV og telefoni	7	948 181	926 470	940 560	1 060 000
Driftskostnader	8	1 302 564	1 376 979	1 340 000	1 516 000
Kostnader til fellessameier		2 000	2 942	3 000	5 001
Andre driftskostnader	9	311 427	329 764	306 900	360 382
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		6 739	37	0	0
Sum driftskostnader		11 156 209	10 093 834	11 202 185	11 835 954
Driftsresultat før finansposter		2 232 578	2 888 694	1 923 511	2 135 916
Finansielle poster					
Finansinntekt		117 126	121 765	0	0
Finanskostnad		509 573	698 488	513 742	486 582
Sum finansposter		-392 446	-576 723	-513 742	-486 582
Årsresultat		1 840 132	2 311 971	1 409 769	1 649 334
Overført til annen egenkapital	10	618 700	0	0	0
Overført udekket tap	10	1 153 873	2 188 836	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	67 559	123 135	0	0
Sum disponering		1 840 132	2 311 971	0	0

Resultatrapport 2025 for Sameiet Colosseum Park Syd 2

Balanse 31.12.2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	220 394	152 835
Sum anleggsmidler		220 394	152 835
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		912 853	548 883
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		32 169	0
Kundefordringer		326 748	171 730
Andre fordringer		189 754	719 354
Sum fordringer		1 461 523	1 439 967
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 500 217	3 227 177
Skattetrekkonto		33 312	36 635
Sum omløpsmidler		7 995 052	4 703 778
SUM EIENDELER		8 215 446	4 856 613

Balanserapport 2025 for Sameiet Colosseum Park Syd 2

Balanse 31.12.2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	618 700	0
Vedlikeholdsfond	10	220 394	152 835
Udekket tap	10	-2 124 553	-3 909 782
Sum egenkapital		-1 285 458	-3 756 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	7 258 468	7 676 684
Sum langsiktig gjeld		7 258 468	7 676 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 892 324	245 601
Annen kortsiktig gjeld	13	350 113	691 275
Sum kortsiktig gjeld		2 242 437	936 876
Sum gjeld		9 500 905	8 613 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 215 446	4 856 613

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt
Styrets leder

Rune Braastad
Styremedlem

Jan Mesicek
Styremedlem

Ole-Jacob Leirskar
Styremedlem

Anne Grete Brautaset
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Colosseum Park Syd 2

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 223 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.215.231 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	10 422 260	10 026 204	10 421 711	10 838 579
Felleskostnader næring	2 035 152	1 956 476	2 035 151	2 254 180
Felleskostnader garasje	638 832	626 032	638 834	663 435
Sum felleskostnader	13 096 244	12 608 712	13 095 696	13 756 194

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikeholdsfond	89 676	89 680	0	89 676
Avregning felleskostnader	-117 823	187 284	0	0
Andre inntekter	291 331	60 355	10 000	106 000
Nøkler/låser/skilt	26 471	36 497	20 000	20 000
Portåpner	2 889	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	292 544	373 816	30 000	215 676

Vedlikeholdsfond	89 676
Avregning felleskostnader CPP, CPS	-117 823
Korrigerings av styrehonorar gasskomitè	188 106
CPS vaktmestertjeneste	96 000
Administrasjonsgebyr	1 225
Flyttegebyr	6 000
Andre inntekter	291 331
Nøkler/låser/skilt	26 471
Portåpner	2 889
Sum andre driftsinntekter	292 544

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	599 655	630 500	825 000	750 000
Arbeidsgiveravgift	84 551	88 901	116 325	105 750
Sum lønnskostnader	684 206	719 401	941 325	855 750

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	10 625	10 000	11 000	11 200
Forretningsførerhonorar	262 576	226 759	262 600	273 000
Andre forvaltningstjenester	22 073	36 674	40 000	40 000
HMS	419 945	0	0	0
Vakthold	87 087	8 040	25 000	0
Sum konsulenttjenester	802 306	281 473	338 600	324 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	1 466 409	1 400 696	1 720 000	2 000 000
Vedlikehold VVS	579 048	130 872	300 000	200 000
Vedlikehold elektro	277 296	244 525	288 600	440 000
Vedlikehold utvendig anlegg	316 841	229 686	350 000	350 000
Vedlikehold heis	272 238	253 373	300 000	300 000
Vedlikehold garasjer	35 068	153 902	50 000	100 000
Andre vedlikeholdskostnader	47 183	98 910	100 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	5 688	80 350	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	828 458	315 304	300 000	500 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	41 121	387 218	50 000	50 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	40 000	40 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	400 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	35 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	3 869 350	3 294 836	3 983 600	4 130 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	344 865	328 443	343 200	365 500
Vann- og avløpsavgift	1 702 203	1 684 371	1 740 000	2 069 120
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 047 068	2 012 814	2 083 200	2 434 620

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	939 391	916 717	940 560	1 050 000
Telefon	8 790	9 753	0	10 000
Sum kabel-TV og telefoni	948 181	926 470	940 560	1 060 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	815 138	885 082	800 000	996 000
Renholdstjenester	487 426	491 897	540 000	520 000
Sum driftskostnader	1 302 564	1 376 979	1 340 000	1 516 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	20 739	31 044	27 300	28 701
Søppeltømming/container	147 009	184 236	180 000	180 000
Renholdsartikler	1 749	0	0	0
Inventar	34 980	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	16 431	18 067	10 000	10 000
Annet driftsmateriale	7 218	11 082	30 000	30 000
Kontorrekvisita	3 126	0	0	25 001
Lisenser/software	56 114	55 889	30 000	56 000
Kostnader tillitsvalgte	0	1 574	0	0
Generalforsamling/årsmøte	7 315	14 630	20 000	20 000
Velferdskostnader	4 725	999	0	0
Annen kontorkostnad	1 225	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	765	0	0	0
Øredifferanser	1	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	9 600	10 680
Konstaterte tap på fordringer	0	2 645	0	0
Sum andre driftskostnader	311 427	329 764	306 900	360 382

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 756 947	-6 068 918
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 772 573	2 188 836
Overført til vedlikeholdsfond	67 559	123 135
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 916 814	-3 756 947
Vedlikeholdsfond 31.12	220 394	152 835
Annen egenkapital 31.12	618 700	0
Udekket tap 31.12	0	-1 031 421
Udekket tap 31.12	-1 563 474	-2 065 022
Udekket tap 31.12	-561 079	-813 339
Sum egenkapital 31.12	-1 285 458	-3 756 947

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassanlegg IB	146 650	6 185	0	152 835
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2025	65 815	1 744	0	67 559
Sum vedlikeholdsfond gass UB	212 465	7 929	0	220 394

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Egenkapital IB	-1 031 421	-2 065 022	-813 339	-3 909 782
Avgang/tilskudd 2024	0	411 739	219 617	631 356
-/+ årets resultat	1 650 121	177 552	62 723	1 890 396
Sum annen egenkapital	618 700	-1 475 731	-530 999	-1 388 030
*Avregning 2025	0	-87 743	-30 080	-117 823
Sum annen egenkapital UB	618 700	-1 563 474	-561 079	-1 505 853
Sum egenkapital 31.12	831 165	-1 555 545	-561 079	-1 285 458

*Sameiet vil i 2026 fakturere CPS med kr -87 743 (Egenkapital fratrukket andel lån 1 475 731 – 1 563 474) og CPP med kr -30 080 (Egenkapital fratrukket andel lån 530 999 – 561 079) som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2025. Dette bokføres mot avregning felleskostnader, se note 2.

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	7 258 468	7 676 684
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	7 258 468	7 676 684

Note 12 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660152099
Opptaksår	2022
Rentesats	6,60
Beregnet innfridd	01.10.2037
Opprinnelig lånebeløp	8 500 000
Nedbetalt tidligere	823 302
Nedbetalt i år	418 216
Lånesaldo 31.12	7 258 482
Saldo 5 år frem i tid	4 905 440

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	26 962	30 285
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 514	9 494
Forskudd fra kunder	0	231 076
Gjeld til boligbyggelaget/Administrasjonskostnader	0	380
Påløpt rente	0	49 416
Andre påløpte kostnader	122 996	357 100
Forskuddsbetalt husleie	24 225	0
Annen kortsiktig gjeld	48 593	13 525
Avregning skyldig	117 823	0
Sum annen kortsiktig gjeld	350 113	691 275

Forskuddstrekk **26 962**

Skyldig arbeidsgiveravgift **9 514**

Desember vaktmestertjeneste 55 000

Desember renhold 31 875

Desember strøm 35 931

Tilleggstjenester viderefakturering 190

Andre påløpte kostnader **122 996**

Forskuddsbetalt husleie **24 225**

Andel gass, barnehage CP1 13 525

Andel kostnader CPP 2025 35 068

Annen kortsiktig gjeld **48 593**

Avregning 2025 skyldig CPS og CPP 117 823

Avregning skyldig **117 823**

Sum annen kortsiktig gjeld **350 113**

Note 14 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	3 766 903	4 653 089
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 840 132	2 311 971
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-418 216	-3 076 985
Endringer i andre langsiktige poster	-67 559	-121 172
B. Årets endring i arbeidskapital	1 354 357	-886 187
C. Arbeidskapital 31.12	5 121 259	3 766 903
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 995 052	4 703 778
- Kortsiktig gjeld	2 242 437	936 876
= Arbeidskapital 31.12	5 752 615	3 766 903

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Resultat 2025 fordelt

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 10 422 260,00			- 10 422 260,00
3601 - Felleskostnader næring		- 638 832,00	- 2 035 152,00	- 2 673 984,00
3625 - Vedlikeholdsfond	- 87 360,00		- 2 316,00	- 89 676,00
3648 - Avregning felleskostnader		30 080,14	87 743,16	117 823,30
3650 - Andre inntekter	- 236 272,53	- 14 540,63	- 40 518,09	- 291 331,25
3653 - Nøkler/låser/skilt	- 26 471,19			- 26 471,19
3655 - Portåpner		- 2 888,54		- 2 888,54
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	424 135,98	46 353,33	129 165,69	599 655,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	59 803,15	6 535,83	18 212,38	84 551,36
6200 - Elektrisitet (strøm)	249 611,51	11 094,00	76 004,87	336 710,38
6308 - Driftskostnader sameie/velforening	1 414,60	154,60	430,80	2 000,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	14 668,65	1 603,17	4 467,15	20 738,97
6320 - Søppeltømming/container	132 156,37	129,38	14 723,62	147 009,37
6360 - Renholdsartikler	1 236,89	135,18	376,68	1 748,75
6380 - Vaktmestertjenester	811 637,50		3 500,00	815 137,50
6381 - Renholdstjenester	455 098,65	8 537,48	23 790,12	487 426,25
6540 - Inventar	24 741,36	2 703,95	7 534,69	34 980,00
6555 - Nøkler, låser og skilt	6 782,30	741,22	8 907,56	16 431,08
6590 - Annet driftsmateriale	2 254,31	3 767,08	1 196,51	7 217,90
6601 - Vedlikehold bygg	1 037 566,59	115 005,86	313 836,87	1 466 409,32
6602 - Vedlikehold VVS	481 200,42	25 840,87	72 006,73	579 048,02
6603 - Vedlikehold elektro	235 569,71	10 783,01	30 943,31	277 296,03
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	230 890,81	23 210,24	62 740,34	316 841,39
6605 - Vedlikehold heis	191 304,90	21 393,32	59 539,78	272 238,00
6607 - Vedlikehold garasjer	24 803,59	2 710,76	7 553,65	35 068,00
6609 - Andre vedlikeholdskostnader	35 058,15	1 450,15	10 674,88	47 183,18
6613 - Vedlikehold ventilasjon	5 687,50			5 687,50
6614 - Vedlikehold brannsikring	613 364,45	60 403,92	154 689,47	828 457,84
6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg	10 601,82		30 518,81	41 120,63
6701 - Revisjon	7 515,06	821,31	2 288,63	10 625,00
6710 - Forretningsførerhonorar	185 720,28	20 297,16	56 558,96	262 576,40
6711 - Andre forvaltningstjenester	15 667,52	1 691,55	4 713,43	22 072,50
6732 - HMS	297 027,10	32 461,75	90 456,15	419 945,00
6735 - Vakhold	61 596,55	6 731,81	18 758,52	87 086,88
6800 - Kontorrekvisita	2 211,19	241,66	673,40	3 126,25
6810 - Lisenser/software	46 157,72	2 629,39	7 326,89	56 114,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	5 173,90	565,45	1 575,65	7 315,00
6875 - Velferdskostnader	3 342,00	365,24	1 017,76	4 725,00
6890 - Annen kontorkostnad	866,45	94,69	263,86	1 225,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	939 391,44			939 391,44
6951 - Telefon	6 217,16	679,48	1 893,36	8 790,00
7090 - Annen kostnad transportmidler	4 766,31	520,91	1 451,53	6 738,75
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	541,09	59,13	164,78	765,00
7500 - Forsikringspremie	598 134,19	65 369,40	182 154,83	845 658,42
7740 - Øredifferanser	0,55	0,04	0,10	0,69
7750 - Kommunale avgifter	344 865,01			344 865,01
7752 - Vann- og avløpsavgift	1 191 541,86	85 110,13	425 550,67	1 702 202,66
7770 - Bank og kortgebyrer	7 094,24	775,31	2 160,45	10 030,00
8050 - Renteinntekter bank	- 69 782,44	- 6 819,11	- 19 197,83	- 95 799,38
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 1 629,93		- 19 697,14	- 21 327,07
8150 - Annen rentekostnad	360 420,66	39 389,95	109 761,93	509 572,54
8800 - Årsresultat	618 700,37			618 700,37
8970 - Overføringer til/fra vedlikeholdsfond	65 815,14		1 744,07	67 559,21
8990 - Udekket tap	1 031 421,09	32 642,43	89 809,02	1 153 872,54

2025 Arsregnskap.pdf

Navn Dato
Braastad, Rune **2026-03-28**

Identifikasjon

 Braastad, Rune

Navn Dato
Schackt, Eivind **2026-03-13**

Identifikasjon

 Schackt, Eivind

Navn Dato
Mesicek, Jan **2026-04-15**

Identifikasjon

 Mesicek, Jan

Navn Dato
Brautaset, Anne Grete **2026-03-15**

Identifikasjon

 Brautaset, Anne Grete

Navn Dato
Leirskar, Ole-Jacob **2026-03-24**

Identifikasjon

 Leirskar, Ole-Jacob



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

Til årsmøtet i Sameiet Colosseum Park Syd 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Colosseum Park Syd 2 som viser et overskudd på NOK 1 840 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGloba
An Association of
Independent Accountants Threat

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 16. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

16.04.2026 16:23:47

Signaturmetode

Buypass (NO)



Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2025/2026

Fellesanlegget

Anlegget omfatter en nedgravd propanntank på 9,5m³ (byttet fra 17,8m³ våren 2023) under fortauet ved restaurant Tatakii i Essendropsgt. Anlegget fordeler gass fra et fordemper hus til næringsvirksomhet (restaurant Tatakii), og leiligheter i både CP1 og CP2. Tanken etterfylles automatisk etter behov.

Medlemmer

Alle som er tilknyttet gassanlegget er medlemmer. Vi har 41 medlemmer fra CP1 og 93 medlemmer fra CP2 inkludert næring. Alle medlemmer belastes for sin andel av driftskostnader knyttet til gassanlegget. Dette uavhengig om gasspeis er i bruk eller ikke, og det samme gjelder ved utkopling da det er anledning til å koble seg til anlegget igjen.

Gasskomiteen

Gasskomiteen har sist periode vært representert ved Sævar Thorisson (CP1) og Rune Braastad (leder) (CP2). Komiteen velges for to år i det ordinære årsmøtet for CP1 og CP2.

Løpende drift

Gasskomiteen har i 2025 og 2026 jobbet med driften av anlegget, sikret rutiner for gassavlesning, hatt kontakt med leverandører, lagt til rette for at peisbytter kan skje.

3 ordinære møter er gjennomført i gasskomiteen, og det har det vært jevnlig kontakt i gasskomiteen ved behov, både pr telefon, telefon/teams møter og epost. Utenom møter er det brukt tid på å sjekke hvem som har byttet peis og når det har skjedd samt møter med leverandører og drift.

Måleavlesninger er sjekket ut mot gasspeisregister, og det er gått runder med avlesning av tidsmålere i skap i oppgangene. Gass komitéen har i tillegg jobbet med følgende:

- Kontakt med eiere og brukere av leiligheter drift, avregning, vedlikehold/service og avvik.
- Kontakt med fagmiljøene som bistår oss i gasskontroll og avregning; Alfa Olis, Techem, Corroteam og Isovator/ADK.

Avregningen for forbruk, drift og vedlikehold av gassanlegg/gasspeis i Colosseum Park i perioden 2024–2025 har i år medført ekstra arbeid for både utførende aktører og styret som var tidkrevende. Timetellere er fra byggets opprinnelse som medfører at de er gamle og ustabile, viser ikke korrekt forbruk, samt kan enkelt manipuleres/kobles ut som medfører feilaktig forbruk. Gasskomiteen har sammen med Alfa Olis vurdert situasjonen, og alle timetellere må byttes for å opprettholde sikker og korrekt drift av gassanlegget. Den



anbefalte løsningen er et ABO-skap med ferdig montert volumteller, og uttak for gassgrill, men dette er mest kostnadseffektivt å utføre ved bytte av peisen. Gasskomiteen vil sammen med Alfa Olis jobbe med å hente felles tilbud på bytte. Dette har tatt tid via Alfa Olis, men vil være klart slik at bytte av timeteller for de som har dette vi skje i forbindelse med årskontrollen som starter i september.

I 2026 planlegges det en gjennomgang og oppgradering av samtlige 11 gasskoblingsskap som er plassert på bakkenivå i CP2. Et skap i M23 vil bli benyttet som pilot for å teste løsning og fremgangsmåte før det utarbeides en plan for utskifting av de resterende 10 skapene.

Isovator/ADK gjennomførte den 14. april 2026 en tilstandskontroll av gassanlegget. Kontrollen omfattet også en gjennomgang med 10% av seksjoner med gasspeis.

For å styrke beredskapen vil det bli montert en omkobler på gassanlegget. Dette muliggjør manuell overstyring av gasstdistribusjonen ved langvarig strømbrudd, slik at utvalgte seksjoner med gasspeis kan forsynes med gass. Gasskomiteen vil utarbeide en egen beredskapsplan for bruk av gasspeiser ved strømbrudd da det ikke er mulig å benytte alle gasspeiser samtidig. Omkobler vil bli montert av Alfa Olis i mai 2026.

Merk: Kun nyere gasspeiser med batteridrift kan benyttes ved strømbrudd.

Gasspeisen

Det gjøres oppmerksom på at de som fortsatt har den opprinnelig monterte gasspeisen fra bygget var nytt, ikke lenger har tilgang på reservedeler. Skulle peisen av en eller annen grunn gå i stykker må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 83.000, - og oppover. Se tilbudet som ligger på cp2.no

Alle endringer vedr. gasspeis skal meldes til gasskomiteen (ny peis, bytte av måler, utkobling av peis, tilkobling av ny peis). For informasjon og kommunikasjon benytter CP1 m19.no og CP2 cp2.no.

Dersom du vurderer å bytte til en ny gasspeis anbefaler vi tilbud fra Alfa Olis. Ved montering av ny peis må ABO-enheten alltid inngå. Du står fritt til å benytte andre leverandører, men dette kan innebære mer egeninnsats og høyere kostnader. Vær oppmerksom på at alt arbeid knyttet til gassanlegget kun skal utføres av en autorisert installatør. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO skap installeres. For de som har ABO-skap kan gassgrill kobles på.



SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Økonomi

Alle kostnader til drift og vedlikehold av gassanlegget fordeles på antall seksjoner i CP1 og CP2 med gasspeis og/eller tilgang til gassanlegget over periode 1. oktober til 30. september.

Utlegg for gassfyllinger blir belastet CP2 sin konto, og Bori overfører et a-konto beløp fra CP1 til CP2 hvert tertial basert på innsendt rapport. Avregningen gjøres en gang pr året i forbindelse med årsoppgjøret inkl. avregning mellom CP1 og CP2.

Driften av gasskomiteen utføres av 2 representanter, en fra CP1 og en fra CP2, som rapporterer til hvert sitt styre. En velges som gasskomiteens leder. Honoraret til gasskomiteen utgjør kr. 90.000,- som fordeles internt mellom representantene.

Som orientert i årsmeldingen 2025 har gasskomiteen avsluttet samarbeidet med Techem og avregning av gassforbruket, oppdraget utføres nå av gasskomiteen. Dette har medført en besparing på ca. kr 64.000,- pr år hensyntatt det økte honoraret fra kr 50.000 til kr 90.000 for utførelse av denne oppgaven.

Budsjett og regnskap (felles for CP 1 og 2. Utgifter fordeles ut fra antall peiser)

Budsjett og regnskap for gassdriften i CP 1 og 2.										
	R2019	R2020	R2021	R2022	R2023	R2024	R2025		B2025	B2026
Inntekter	kr 510 780	kr 520 049	kr 510 780	kr 698 178	kr 552 634	kr 669 046	kr 603 064		kr 678 500	kr 575 200
Utgifter										
Gassforbruk	kr 364 525	kr 298 762	kr 300 501	kr 416 700	kr 185 769	kr 319 942	kr 257 895		kr 350 000	kr 300 000
Service gassanlegg	kr 109 022	kr 109 331	kr 91 166	kr 103 147	kr 875	kr 197 063	kr 264 165		kr 110 000	kr 160 000
Techem avregning	kr 95 475	kr 87 584	kr 59 636	kr 63 406	kr 134 108	kr 104 547	kr -		kr -	kr -
Styrehonorar			kr 20 000	kr 50 000	kr 50 000	kr -	kr 57 050		kr 140 000	kr 90 000
Konsulent	kr 111 375	kr 103 500			kr 106 750				kr -	kr -
Tilsyn/Kontroll	kr 25 585	kr 12 247		kr 61 207	kr 32 229	kr 39 409	kr 15 555		kr 70 000	kr 16 500
Andre kostnader/Forvaltning	kr 17 839	kr 129 725		kr 3 718	kr 3 718	kr 8 085	kr 8 400		kr 8 500	kr 8 700
Sum	kr 723 821	kr 741 149	kr 471 303	kr 698 178	kr 513 449	kr 669 046	kr 603 065		kr 678 500	kr 575 200
Avregnes	kr (213 041)	kr (221 100)	kr 39 477		kr 39 185	kr -	kr (1)			
CP1 Vedlikeholds fond gass						kr -	kr -		kr -	kr -
CP2 Vedlikeholds fond gass						kr 89 680	kr 89 676		kr 89 680	kr 89 680

Merk at Budsjett og regnskap er avvikende og går over periode 1. oktober til 30. september. Variasjoner forekommer pga service og kontroll eller ekstra fylling kan komme innenfor samme periode. Budsjettet har tatt høyde for 5% økning for tilsyn/kontroll og 4% økning på forvaltning.

CP2 sitt vedlikeholds fond gass = Kr 220 394,- CP1 har ikke vedlikeholds fond.

Årlig kontroll av gasspeisen

Det foretas årlig kontroll av alle gasspeiser som gjennomføres hver høst. Medlemmer tilknyttet gassanlegget er pliktige til å delta i den årlige kontrollen av gassutstyret i leiligheten. I forbindelse med kontrollen blir også gassmåleren avlest. Neste kontroll vil bli utført i september 2026.


SJEKKLISTE FOR TILFLUKTSROM TYPE 1976

Kontrollenhet	AS Norfo		
Kontroll dato	13.05.2025	Utført av	RH og AF
Adresse t-rom	Middeltunsgate 23	Bruker av rommet	Sameiet
Eier	Sameiet colloeum park syd 2	Adresse eier	Lillestrøm
Kontaktperson	Eivind	Ant plasser $P=A:0,6$	225
Ansvarlig	Sameiet	Bruksareal $A=P \times 0,6$	135
Bygget år	1997	Romtype	1976
Offentlig/privat	Privat	Fredsbruk	Lagerboder
Tegninger fremlagt	ja	Tidl. kontroller	Nei
Tilstede ved kontrollen	RH og AF	Tilfluktsrommets tilstand	Middels

Sjekk nr:	Sjekkpunkt	Forskrift	Kommentarer	Feil	OK	Ikke relevant
Instrukser						
1	Driftsinstruks	4.7.10			X	
2	Klargjøringsinstruks	4.7.12			X	
3	Sivilforsvarets instruks for bruk av tilfluktsrom	4.7.9	Feil type	X		
4	Merking av installasjoner iht. instruks	4.7	Mangler	X		
Inngang/sluse						
5	Skilting	4.7.1	Mangler to retning dør skilt er på plass	X		
6	Orienteringslys >40 pers.	8.6.8	Virker ikke se notat	X	X	

7	Dør/port/lukkere Tilstand og smøring	9.3.5	Alt ok		X	
		9.3.6				
8	Pakninger	9.3.7	Må byttes 8m profilpakning	X		
9	Terskler/verktøy	9.3.6			X	
		10.1.6				
10	Dusj og avløp	7.2.4	Mangler skilt	X	X	
11	Avstenging vann til t-rom	7.1.15			X	
12	Sluse fast/monterbar >40 pers.	4.6.7	Monterbar		X	
		4.6.8				
		4.6.9				
13	Lys i monterbar sluse	8.6.1	Mangler lys i sluse. Se notat	X		
14	Slusedørsignal 1976: >200m ² /175 pers. 1995: Alle med fast sluse	8.6.9				X
15	Batterikasse/skap/ ramme	8.6.5	Lot seg ikke avdekke under kontrollen. Se notat	X		
16	Sluseinstruks	4.7.10	Mangler	X		
Nødutganger						
17	Luker/dører, riktig type	4.6.21			X	
18	Dør/port/lukkere Tilstand og smøring	9.3.5			X	
		9.3.6				
19	Pakninger	9.3.7	Må byttes. 4 m. profilpakning	X		
20	Trinn	5.6.14				X
21	Rist over sjakt	5.6.14				X
22	Merking på begge sider	4.7.1	Mangler 2 skilt	X		
Ventilasjonsanlegg						
23	Betjeningsinstruks på driftsinstruksen	4.7.11			X	
24	Merking	4.7.10	Ref pkt 4	X		
25	Stenging fredsventilasjon	10.3.1			X	
26	Drenering / avtappingsplugg	6.4.3			X	
27	Alder, antall og type aggregater	6.2.2	3 stk VA-N150/300 fra 1997		X	

28	Dempere på vifter, innfesting av man. vifter	6.6.4			X	
29	Plomberte filtre	6.5.6			X	
30	Gasstette ventiler før og etter filtre	6.5.5			X	
31	Luftmengdemålere	6.6.3			X	
32	Sveiv tilstede	6.6.4			X	
33	Filter: vedlikehold Vifte: oljesøl, støy, orden,	9.3.9 9.3.11	Utgått på dato	X	X	
Fordelingskanaler						
34	Festing 5x kanalens vekt	6.8.3 5.4.13			X	
35	Jordes for hver 25. meter	FEB § 805 8.7			X	
36	Størrelse	6.8.2			X	
Avtrekkssiden						
37	Regulerbar avtrekksventil	6.9.2			X	
38	Overtrykksventil	6.9.2			X	
39	Sjokkventil	6.9.2			X	
40	Evakuering av luft over birommene	6.9.1			X	
41	Overtrykksmåler ved de regulerbare ventilene. Instruks	6.9.6	Mangler væske	X	X	
Elektrisk anlegg FEB § 805						
42	Trykk- og gassikker gjennomføring	8.3.1 8.9.4 8.3.3			X	
43	Reserve gjennomføringer 1976: >40 plasser 1995: Alle	8.3.3			X	
44	Ekspansjonssløyfer	8.3.3			X	
45	Sjokkdempere	8.5.1			X	
46	Ledende materialer jordes for hver 25 meter	8.7	Mangler jording på inngangsdør og nødutgangsluke	X		
47	Ant. stikkontakter 1/50 pers., min. 4	8.5.1			X	

48	Høyde stikk: 0,9-2,2 m	8.5.1			X	
49	Stikkontakt ved nødsamband	8.5.1			X	
50	Nødsamband Opplegg og skilting	8.9	Mangler 2 skilt	X		
Nødllysanlegg						
51	Nødllyssentral	8.6.3	Se notat.	X		
52	Bryter for slusedørsignal	8.6.9				X
53	Bryter for orienteringslys	8.6.8	Se notat.	X		
54	Merking	4.7.10	Ref pkt 4	X		
55	Instruks	4.7.12	Se notat.	X	X	
Oppholdsrom						
56	Hensiktsmessig fredsutnyttelse	10.1.1	Se notat.	X	X	
57	Tak/ himling/ gulv	10.2.8 10.2.9			X	
58	Vegger/ overflater	5.3.3 10.2.6 10.2.10			X	
59	Forskallingsstag	5.3.8			X	
60	Belysning	8.6.1			X	
61	Nødllyssarmatur	8.6.3	Mangler	X		
62	Fordelingsanaler ventilasjon	6.8			X	
63	Fredsbruk og installasjoner	10.1.1 til 10.1.10	Se notat.	X		
Rominndeling						
64	Sykerom >200 m ² /175 pers.	4.6.16				X
65	Nødvendige delevegger på plass	4.6.14			X	
66	Nødvendige vegger/forheng lagret/instruks	4.6.14 4.7	Mangler 14 stk forheng	X		
67	Nødvendig redskap/verktøy for klargjøring	10.1.6			X	

68	Fester for TC-forheng	4.6.14			X	
Løsutstyr						
69	Vanntanker 15L/pers. min 100L i bærbar kanner	7.2.1	Mangler 7 stk 25L. Vannkanner m/tappekran		X	
70	Tørrklosetter med 6 poser for hver	7.2.1	Mangler 1 stk	X		
71	Vaskevannsfat	7.2.1	Mangler 8 stk	X		
72	Vaskeplasser	7.2.1			X	
73	Termometer	9.1.4	Mangler 1 stk	X		
74	Sanitetsskrin 1 pr påbegynt 50 pers	9.1.4	Mangler 5 stk	X		
75	Utbrytingsutstyr	9.1.4			X	
76	Stavlykter	9.1.4	Mangler 3 stk	X		
77	Brannslukningsapparat	9.1.4	Mangler 1 stk	X		
78	Sykesenger	4.6.17				X
79	Monterbare søyler	5.6.15 5.6.16 5.6.17				X
Diverse						
80	Gjennomføringer	5.3.6 og 5.3.9			X	
81	Utpekt ansvarlig	9.3.3		X		
82	Funksjonsprøve av tekniske installasjoner	9.3.2		X		
83	Hindre for funksjonskontroll. F.eks. fredsdører o.l.	10.1.7	Avlåste tekniske rom	X		
Luftinntak						
84	Galvanisert	6.4.1			X	
85	Riktig høyde	6.4.1			X	
86	Inntak ute, rist	6.4.5	Ingen rist	X	X	

Notater:

- Mangler noe instruksverk, mangler merking av tilfluktsromtekniske installasjoner og mangler noe skilting.
- Det mangler noe løsutstyr.
- ABC filtrene på krigsventilasjonsanlegget er oversteget levetiden på 25 år og må byttes. I og med at krigsventilasjonsaggregatene befinner seg i en avlåst lagerbod fikk vi ikke kontrollert disse, men dersom fifter, sjokkventiler, luftmengdemålere og stengespjeld er i orden vil det kun være behov for å skifte ut selve filterenhetene.
- Utvendig luftinntak er påsatt kappe i fasaden, men selve røret mangler gitter-rist. Dette må monteres og røret må inspiseres for å påse at det er rent for hindringer som småfugler og annet som eventuelt har funnet veien inn i røret. **Dette tiltaket er ikke priset.**
- Nødllyssentralen er frakoblet og tømt for innmat. Dermer fungerer ikke orienteringslyset utenfor tilfluktsrommets hovedinngang. Videre er lysarmaturet innenfor sluse-skiplet og alle de beredskapsmessige nødllyssarmaturene i taket frakoblet og demontert. Batterikasse for nødllysanlegget lot seg ikke avdekke under kontrollen. Det er nærliggende å tro at denne er demontert og fjernet i forbindelse med de andre inngrepene på nødllysanlegget. For å få tilfluktsrommet i beredskapsmessig stand må det beredskapsmessige nødllysanlegget tilbakeføres. De tekniske installasjonene for dette er priset i kalkylen, men **ikke montering, kabling og tilkobling.**
- Tilfluktsrommet er i fredstid benyttet som 22 stk. avdelte lagerboder. Samtlige lagerboder er i bruk og fler av dem er avlåst på en slik måte at man ikke kommer til hverken for å kontrollere eller funksjonsteste kritisk viktige tilfluktsromtekniske installasjoner. I tilfluktsromforskriftene er det beskrevet at tilfluktsrom bør ha en mest mulig formålstjenelig fredsutnyttelse men at det ikke skal gå på bekostning av klargjøringstiden på maksimalt 72 timer. I dette tilfellet settes det spørsmålsteget ved om det i det hele tatt lar seg gjøre å tømme de 22 lagerbodene for alt inventar, demontere og fjerne skillevegger, pakke ut og fylle drikkevannsbeholdere, klargjøre nødllysanlegget, montere opp tørrklosettavlukker, klargjøre krigsventilasjonsaggregatene, samt rengjøre arealene innenfor denne tiden.
- Driftstekniker/ representant for styret må besitte kopi av nøkler til de bodene som inneholder tilfluktsromteknisk utstyr.

Budsjettkalkyle

Prisene i kalkylen skal ikke videreformidles til konkurrerende virksomheter.

Antall	Beskrivelse	a.kr	Sum
1	Sivilforsvarets instruks	1250	1250
1	Merking av tilfluktsromtekniske installasjoner	5500	5500
2	Retningskilt	590	1180
1	Skilt for nøddusj	590	590
2	Skilt for nødutgang	590	1180
2	Skilt for nødsamband	590	1180
12	Profilpakning	275	3300
3	ABC filter type GF-150	65000	195000
1	Væske for overtrykksmåler	250	250
2	Jording mellom dør og karm	920	1840
1	Nødllyssentral	36656	36656
1	Dempersett for nødllyssentral	1750	1750
1	Batterikasse	7550	7550
1	Dempersett for batterikasse	1750	1750
11	Nødllysmatur 24V LED	1350	14850
14	Forheng for tørrklosettavlukker	915	12810
7	25L. Vannkanne m/tappekran	250	1750
1	Tørrklosett	1250	1250
8	Vaskevannsfat	125	1000
1	Termometer	140	140
5	Sanitetskrin	3030	15150
3	Håndlykt	140	420
1	Brannslukker	1050	1050
1	Materiell og montering RUND SUM	20000	20000
Sum eks.mva.			327396

Til
Norfo v/Adrian Fjelstad

Att: af@norfo.no

Prisestimat oppgradering av tilfluktsrom i Middeltunsgate 23

Viser til hyggelig forespørsel og med bakgrunn i dette komme med følgende prisestimat:

Prisestimat: (+/- 15%)

kr. 109 300,- eks. mva.

Lys og nødllys

- Demontering av 1 stk. gammel lysstoffrør armatur.
- Montering av 1 stk. Ledarmatur levert av kunde.
- Demontering av alle takarmaturer og remontere med ekspansjonsbolter.
- Leverer og monterer 1 stk. SG Enøk IP44 Hvit på vegg i monterbar sluse.
- Kable og monterer 9 stk. ledelys Zonespot. (Leverer av Norfo)
- Leverer og monterer 1 stk. Orienteringslys (Tilfluktsrom) utenfor inngang.
- Demontere gammel Nødllyssentral, kable om og monterer ny nødllyssentral for tilfluktsrom.
- Kable til og monterer batterikasse.
- Sjekk av Jordingsanlegg i tilfluktsrom.

Sikringsskap

- Demontering av gamle automatsikringer
- Leverer og monterer 1 stk. overspenningsvern 280VAC for TN-nett
- Leverer og monterer 1 stk. Eaton OV 40A 4-Pol
- Leverer og monterer 1 stk. Eaton trefas 16A jordfeilautomat 30mA.
- Leverer og monterer 4 stk. Eaton 13A jordfeilautomater.
- Leverer og monterer renoveringsramme for sikringsskap IP2X

Diverse

- Sjekk av gasstette kabelgjennomføringer
- Etablering av klargjøringsinstruks elektro
- Måling av jordingsanlegg for alle utsatte ledende deler.
- Tilkoblingsmateriell og festemateriell.
- Håndtering av EE-avfall og annet avfall.
- Oppmøter med servicebil inkludert.
- Sluttkontroll og levering av dokumentasjon i Boligmappa.no

FORUTSETNINGER:

Vi forutsetter at vi får tilgang til alle nødvendige rom og boder. Bygningsmessige arbeider er ikke inkludert. Pristilbudet forutsetter at arbeid utføres innen normal arbeidstid (ukedager 08:00-16:00).

Estimatet er gyldig i 60 dager.

For evt. spørsmål kan undertegnede kontaktes på 22 50 75 00 / 92 44 29 56

Postadresse:
Røa Elektriske AS
Grini Næringspark 12
1361 Østerås

Besøksadresse:
Grini Næringspark 12

E-post adresse:
post@roaelektriske.no

Telefon:
22 50 75 00

Telefaks:
22 50 75 02

Bankkonto:
5010 05 16168

Foretaksnummer:
983 188 524 MVA

Vår referanse:

Vår dato:
16.10.2025

Saksbehandler:

Vi takker for forespørselen og ser frem til å motta deres bestilling.

Med vennlig hilsen

Røa Elektriske AS

Eirik Kollstrøm
Serviceleder

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Dette dokumentet er en forhåndsvisning

Søknaden er foreløpig ikke signert. Søknaden må være signert før den kan behandles i kommunen (jf. pbl. § 21-2 første ledd). Når søknaden er signert elektronisk, har den røde stempler på høyre og venstre side.

Prosjektnavn: Colosseum Park syd 2

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
215	231	0	0

Kommune OSLO

Adresse Middelthuns gate 21A, 0368 Oslo

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Organisasjonsnummer: 994540238

Telefon: 91759852

E-postadresse: styret@cp2.no

Adresse: v/ Bori BBL , 2001 LILLESTRØM

Kontaktperson

Navn: Eivind Schackt

Telefon:

E-postadresse: schackt@gmail.com

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2
Adresse: v/ Bori BBL , 2001 LILLESTRØM
Organisasjonsnummer: 994540238
Bestiller referanse: Rune Braastad
Fakturareferanser: Innglassing - søk
Prosjektnummer: 27

EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Lumon Norge AS
Telefon: 22323388
E-postadresse: post@lumon.no
Adresse: Hvamsvingen 7, 2013 Skjetten
Organisasjonsnummer: 981888863

Kontaktperson

Navn: Jens Eriksen
Telefon: 22323388
97166592
E-postadresse: jens.eriksen@lumon.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes fasadeendring i tråd med ønsket innglassing av balkonger.

REDEGJØRELSE:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL FASADEENDRING

Søknad om innglassing av eksisterende balkong etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c. fasadeendring.

1. Beskrivelse av tiltaket

Det søkes herved om tillatelse til innglassing av eksisterende balkong. Tiltaket innebærer montering av foldesystem i glass, installert innenfor eksisterende balkongkonstruksjon.

2. Omfang og konstruksjon

Tiltaket ansees å være tiltaksklasse 1 på bakgrunn av lav vanskelighetsgrad og oversiktlig grensesnitt, lignende tidligere søknader følger samme praksis.

Innglassingen monteres i eksisterende takkonstruksjon/dekkeskille og avsluttes mot topp eksisterende rekkverk.

Vindtrykkberegning for innglassing er satt til 0,9kN/m²

Systemet festes til eksisterende dekke og overliggende konstruksjon i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17).

3. Materialvalg og estetikk

Innglassingen består av herdet sikkerhetsglass med 88% lystransmisjon, satt i aluminiumsprofiler med pulverlakkert overflate tilpasset byggets eksisterende fargeuttrykk.

Løsningen er reverserbar og kan demonteres uten vesentlige inngrep i fasaden.

4. Bruk, miljø og energiforhold

Tiltaket vil gi bedre værbeskyttelse, redusert vedlikeholdsbehov og økt brukstid for balkongen. Innglassingen kan bidra til redusert varmetap og bedre skjerming mot vind og nedbør, samt forbedret energieffektivitet for tilstøtende rom.

5. Forhold til gjeldende planer

Tiltaket er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan for området og anses å være i samsvar med planens formål og bestemmelser.

6. Nabovarsling

Naboer og gjenboere er varslet i henhold til gjeldende regler. Eventuelle merknader er vedlagt sammen med tiltakshavers kommentarer.

Det bes om at søknaden behandles og at det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Med vennlig hilsen

Lumon Norge AS
v/ Jens Eriksen
Ansvarlig søker

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:

Reguleringsplan

Navn på plan:

199304276 S-3502

Reguleringsformål:

Reguleringsplan for gjeldende område, vurderes til dekkende for ønsket tiltak.

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

Vedleggsopplysninger



Type	Filnavn	Beskrivelse
Gjennomføringsplan	Gjennomføringsplan	Underskjema (sendes med søknaden)
Situasjonsplan	norgeskart-utskrift (2).pdf	norgeskart-utskrift (2)
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Nord.HusA.pdf	Fasade.Nord.HusA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA.pdf	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.syd..Øst.HusA.pdf	Fasade.syd..Øst.HusA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Syd.husA.pdf	Fasade.Syd.husA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Syd.Vest.HusB.pdf	Fasade.Syd.Vest.HusB
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.pdf	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.pdf	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.pdf	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasader.HusB.pdf	Fasader.HusB
TegningNyFasade	Fasade.Nord.HusA.illustrasjon.pdf	Fasade.Nord.HusA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA.illustrasjon.pdf	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.syd..Øst.HusA.illustrasjon.pdf	Fasade.syd..Øst.HusA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Syd.husA.illustrasjon.pdf	Fasade.Syd.husA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Syd.Vest.HusB.illustrasjon.pdf	Fasade.Syd.Vest.HusB.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasader.HusB.illustrasjon.pdf	Fasader.HusB.illustrasjon



Gjennomføringsplan

Dette dokumentet er en forhåndsvisning

Søknaden er foreløpig ikke signert. Søknaden må være signert før den kan behandles i kommunen (jf. pbl. § 21-2 første ledd). Når søknaden er signert elektronisk, har den røde stempler på høyre og venstre side.

Versjonsnr.: 1
Prosjektnavn: Colosseum Park syd 2

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
215	231	0	0

Kommune OSLO
Adresse Middelthuns gate 21A , 0368 Oslo NO

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Prosjektere innglassing	1	981888863 LUMON NORGE AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad	<input type="checkbox"/>

ANSVARLIG UTFØRENDE

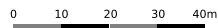
Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon av innglassinger	1	981888863 LUMON NORGE AS	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>

Ansvarlig søker

Navn Lumon Norge AS
Organisasjonsnummer 981888863
Tiltaksklasse 1



Senterposisjon: 260300.90, 6651192.99
Koordinatsyste: EPSG:25833
Utskriftsdato: 21.04.2026



Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2

Onsdag 6.mai 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 i Essendrops gate 3.

Til stede var 30 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste og 1 fullmakt.
Til sammen 31 stemmeberettigede seksjonseiere som tilsvarer 9 831 stemmer av totalt 25 032.

Til stede fra BORI BBL var Christina Solvang og Sølve Brekke.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Eivind Schackt.

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Christina Solvang.

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Godkjent

C) Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse signert oppmøteliste og signerte fullmakter, som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2025

Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 1 840 132,- fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For å honorere styret for sitt arbeid, ansvar, og sikre fremtidig rekruttering foreslås det at styrehonoraret for inneværende periode settes til kr 250.000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 599.655 i 2025.

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. GODTGJØRELSE TIL GASSKOMITE

For å honorere gasskomiteen for det arbeidet de utfører tilknyttet gassanlegget i Colosseum Park Syd 1 og 2 fremmes det et forslag til honorer på totalt kr. 90 000. Kostnaden belastes kun de seksjonseiere som har gass i Sameiet Colosseum Park Syd 1 og 2, og fordeles gjennom den årlige gass-avregningen. Se vedlagte årsmelding fra gasskomiteen for nærmere detaljer.

Godtgjørelse til gasskomiteen for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 90.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. INNGLOSSING AV BALKONGER

På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble det foreslått Eivind Schack.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlem bolig for 2 år.
Som styremedlem bolig for 2 år ble det foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av styremedlem næring for 1 år.
Som styremedlem næring for 1 år ble det foreslått Ole-Jacob Leirskar.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av varamedlem for 1 år.
Som varamedlem for 1 år ble det foreslått Evy Jane Vibe Ougendal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E) Valg av leder til valgkomiteen for 1 år.
Som leder til valgkomiteen for 1 år ble det foreslått Evy Jane Vibe Ougendal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F) Valg av representant i gasskomiteen for 2 år.
Som representant i gasskomiteen for 2 år ble det foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble avsluttet 20:00
Oslo, 06.05.2026

Møteleder Eivind Schackt

Referent Christina Solvang

Protokollvitne Rune Braastad

Etter valget på ordinært årsmøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Eivind Schackt	2026-2028 (2 år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2026-2028 (2 år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2025-2027 (2 år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2025-2027 (2 år)
Styremedlem næring:	Ole-Jacob Leirskar	2026-2027 (1 år)
Varamedlem:	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 (1 år)
Leder av valgkomiteen:	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 (1 år)
Representant gasskomiteen:	Rune Braastad	2026-2028 (2 år)

2026-05-11 10:36:56

Christina Solvang

 bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2787343

2026-05-11 10:42:22

Eivind Schackt

 bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3702996

2026-05-11 11:49:06

Rune Braastad

 bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1199007



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selvaag Eiendom AS
v/Selvaag Eiendom Drift AS
Postboks 113 Vindern
0319 OSLO

Dato: 11 SEPT. 2002

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199601336-27 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: MIDDELTHUNS GATE 25A-G Eiendom: 215/231
Tiltakshaver: Selvaag Eiendom AS, v/Selvaag Adresse: Postboks 113 Vindern, 0319 OSLO
Eiendom Drift AS
Søker: A/S Selvaagbygg Adresse: Holmenveien 19, 0374 OSLO
Tiltaksart: Oppføring
Tiltaksart: Oppføring

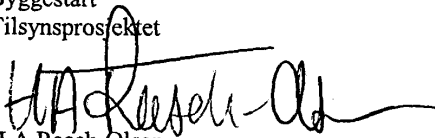
FERDIGATTEST

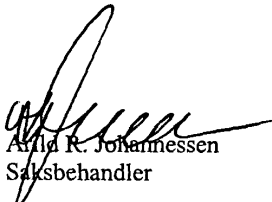
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsel fra ansvarshavende datert 01.03.01.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Selvaag-Bbygg AS, v/Jan-Erik Solberg, Postboks 104 Vinderen, 0319 OSLO



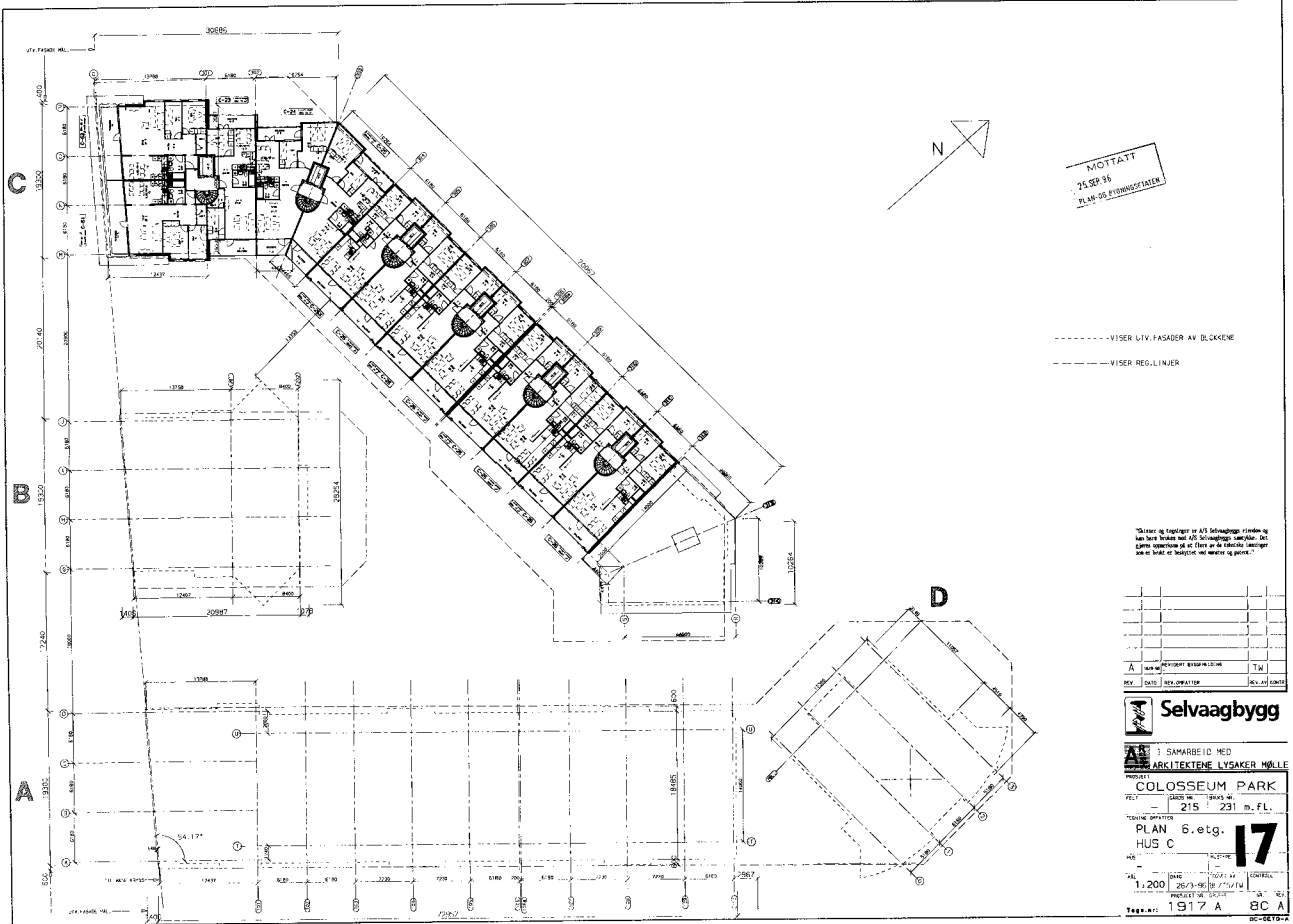
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no



"Skisser og tegninger av A/S Selvaagbygg er utarbeidet av arkitektene Lysaker Mølle AS i samarbeid med A/S Selvaagbygg. Utarbeidet av arkitektene Lysaker Mølle AS. Dette dokumentet er utarbeidet av arkitektene Lysaker Mølle AS og skal ikke brukes til andre formål uten tillatelse fra arkitektene Lysaker Mølle AS."

NAV	PROJEKT	BYGG	BYGG
NAV	PROJEKT	BYGG	BYGG
NAV	PROJEKT	BYGG	BYGG
NAV	PROJEKT	BYGG	BYGG

Selvaagbygg
 1 SAMARBEID MED
 ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE
COLOSSEUM PARK
 215 / 231 m. FL.
 PLAN 6. etg.
 HUS C

1:200
 1917 A BC A

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjoner
PLAN- OG BYGNINGSFTATEN
TINGLYST (stryk det som ikke passer)

18 FEB 1999

OSLO BYSKRIVEREMBEDE

SAGFOKNS: 8814

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0301	OSLO	215	231

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
933516296	SELVAAG EIENDOM AIS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1				13				25				37			49
2				14				26				38			50
3				15	Se vedl. oversikt.			27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								= nevner:							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8814 Tinglyst: 18.02.1999 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

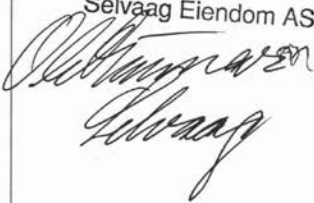
- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Oslo 22.01.99	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Selvaag Eiendom AS 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---------------------------------	---	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr 215	Bnr 231	Fnr 1-223	Snr Oslo kommune
Dato	Stempel og underskrift		
15 FEB 1999	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN 		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, inntar styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

Middelthunsgt. 21 - 25 gnr. 215, bnr. 231
Vedlegg til seksjonsbegjæring datert 22. Januar 1999

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal
1	B	87		56	B	55		111	B	82		166	B	77	
2	B	54		57	B	55		112	B	82		167	B	77	
3	B	54		58	B	87		113	B	107		168	B	77	
4	B	42		59	B	57		114	B	113		169	B	77	
5	B	87		60	B	57		115	B	82		170	B	77	
6	B	55		61	B	87		116	B	82		171	B	77	
7	B	55		62	B	55		117	B	92		172	B	77	
8	B	87		63	B	55		118	B	98		173	B	77	
9	B	57		64	B	87		119	B	82		174	B	132	
10	B	57		65	B	57		120	B	82		175	B	49	
11	B	87		66	B	57		121	B	150		176	B	73	
12	B	55		67	B	87		122	B	82		177	B	77	
13	B	55		68	B	55		123	B	82		178	B	77	
14	B	87		69	B	55		124	B	85		179	B	77	
15	B	57		70	B	117		125	B	111		180	B	77	
16	B	57		71	B	118		126	B	75		181	B	77	
17	B	87		72	B	57		127	B	103		182	B	77	
18	B	55		73	B	57		128	B	111		183	B	77	
19	B	55		74	B	124		129	B	75		184	B	77	
20	B	87		75	B	165		130	B	103		185	B	77	
21	B	57		76	B	121		131	B	111		186	B	77	
22	B	57		77	B	92		132	B	75		187	B	77	
23	B	87		78	B	100		133	B	103		188	B	77	
24	B	55		79	B	75		134	B	111		189	B	49	
25	B	55		80	B	109		135	B	75		190	B	73	
26	B	57		81	B	104		136	B	103		191	B	77	
27	B	57		82	B	75		137	B	111		192	B	77	
28	B	87		83	B	109		138	B	75		193	B	77	
29	B	76		84	B	104		139	B	87		194	B	77	
30	B	79		85	B	75		140	B	95		195	B	77	
31	B	87		86	B	109		141	B	75		196	B	77	
32	B	54		87	B	104		142	B	108		197	B	77	
33	B	54		88	B	75		143	B	108		198	B	77	
34	B	87		89	B	109		144	B	74		199	B	77	
35	B	47		90	B	104		145	B	82		200	B	77	
36	B	42		91	B	75		146	B	85		201	B	77	
37	B	87		92	B	94		147	B	85		202	B	77	
38	B	55		93	B	88		148	B	85		203	B	49	
39	B	55		94	B	75		149	B	85		204	B	73	
40	B	87		95	B	107		150	B	85		205	B	77	
41	B	57		96	B	106		151	B	85		206	B	77	
42	B	57		97	B	107		152	B	85		207	B	77	
43	B	87		98	B	113		153	B	85		208	B	77	
44	B	55		99	B	71		154	B	85		209	B	77	
45	B	55		100	B	71		155	B	85		210	B	77	
46	B	87		101	B	107		156	B	85		211	B	77	
47	B	57		102	B	113		157	B	85		212	B	77	
48	B	57		103	B	82		158	B	145		213	B	77	
49	B	87		104	B	82		159	B	85		214	B	77	
50	B	55		105	B	107		160	B	60		215	B	78	
51	B	55		106	B	113		161	B	75		216	B	78	
52	B	87		107	B	82		162	B	77		217	B	78	
53	B	57		108	B	82		163	B	77		218	B	78	
54	B	57		109	B	107		164	B	77		219	B	78	
55	B	87		110	B	113		165	B	77		220	B	78	
												221	N	5251	
												222	N	140	
												223	N	4 300	
Sum tellere: 27 396 Nevner: 27 396															

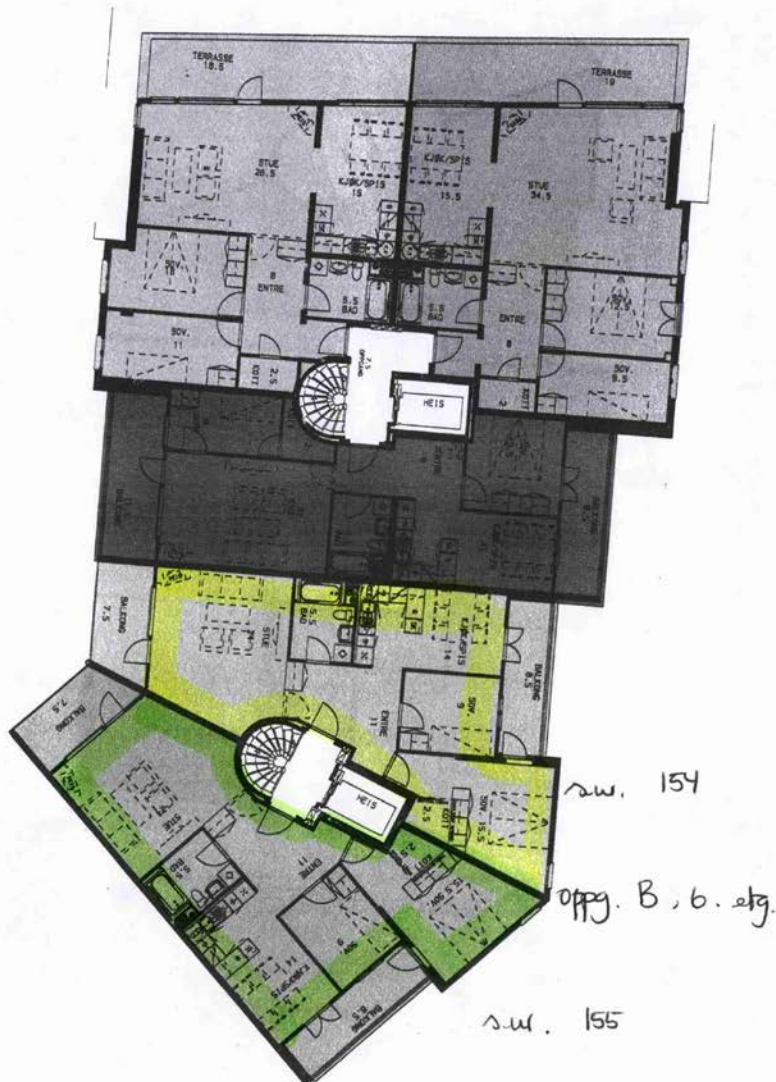
S. 41/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

1 0 FEB 1999

Oppgang A-B, 6. etg.:



2 0 JAN. 1999

1:200

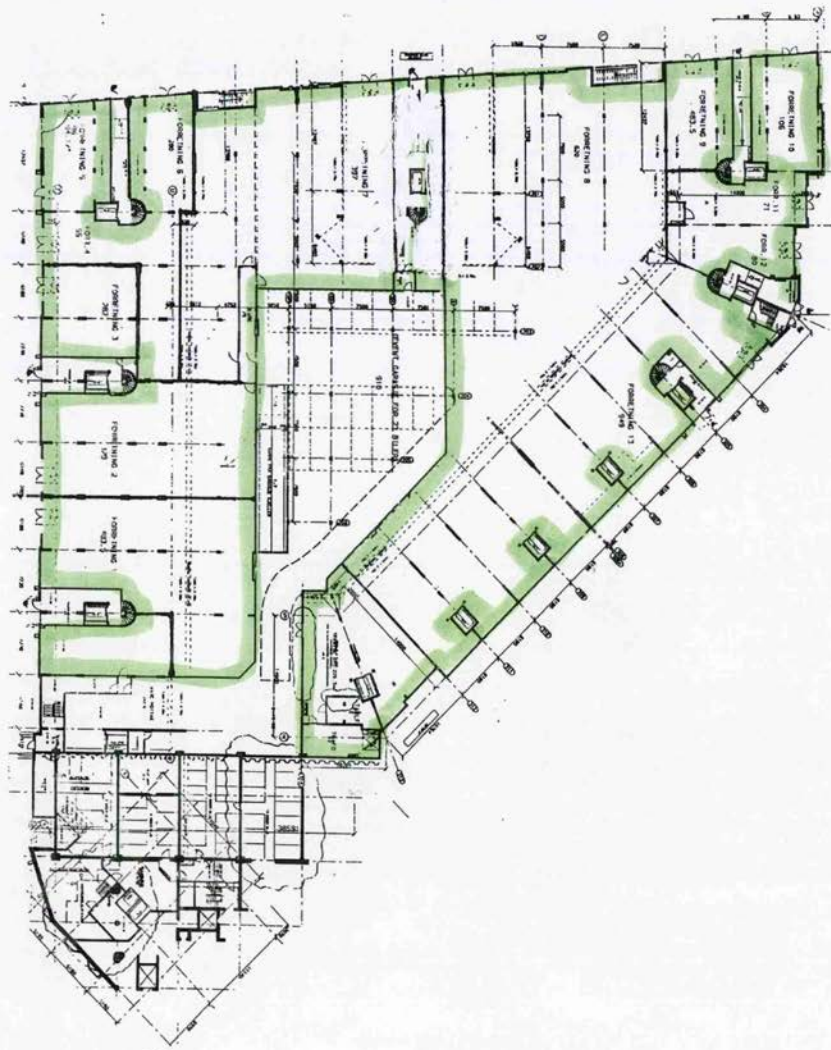
76/80

Middelthunsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELSEKSJONEN

10 FEB 1999

Samleseksjon næring: s.nr. 221



10 JAN. 1999

5.77/80

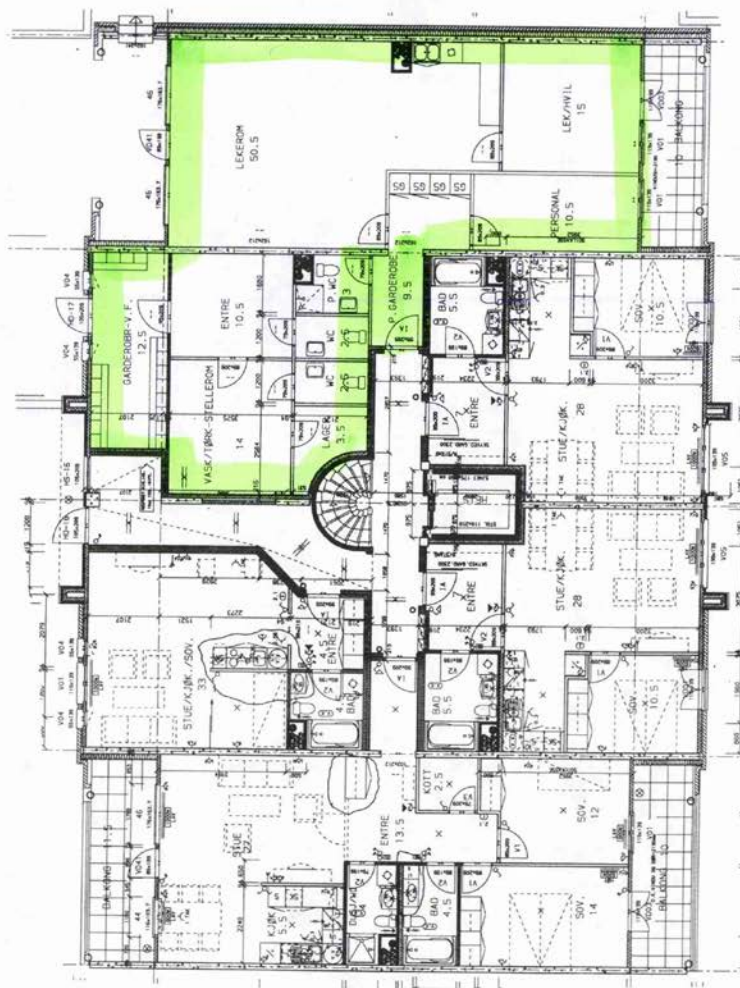
Middelthungsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DRETTES TILGANG

Samleleksjon næring:

S.nr. 222

10 FEB 1999



20 JAN. 1999

7.78/80

Middelthungate 21-25

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG BELASTNINGEN

Samleeksjon garasje: S.nr. 223

10 FEB 1999



20 JAN 1999

5.79/80

Middelthungsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B
MÅLE- OG TESESEKSJONEN

Samleseksjon garasje: S.nr. 223

10 FEB 1000



20 JAN. 1999

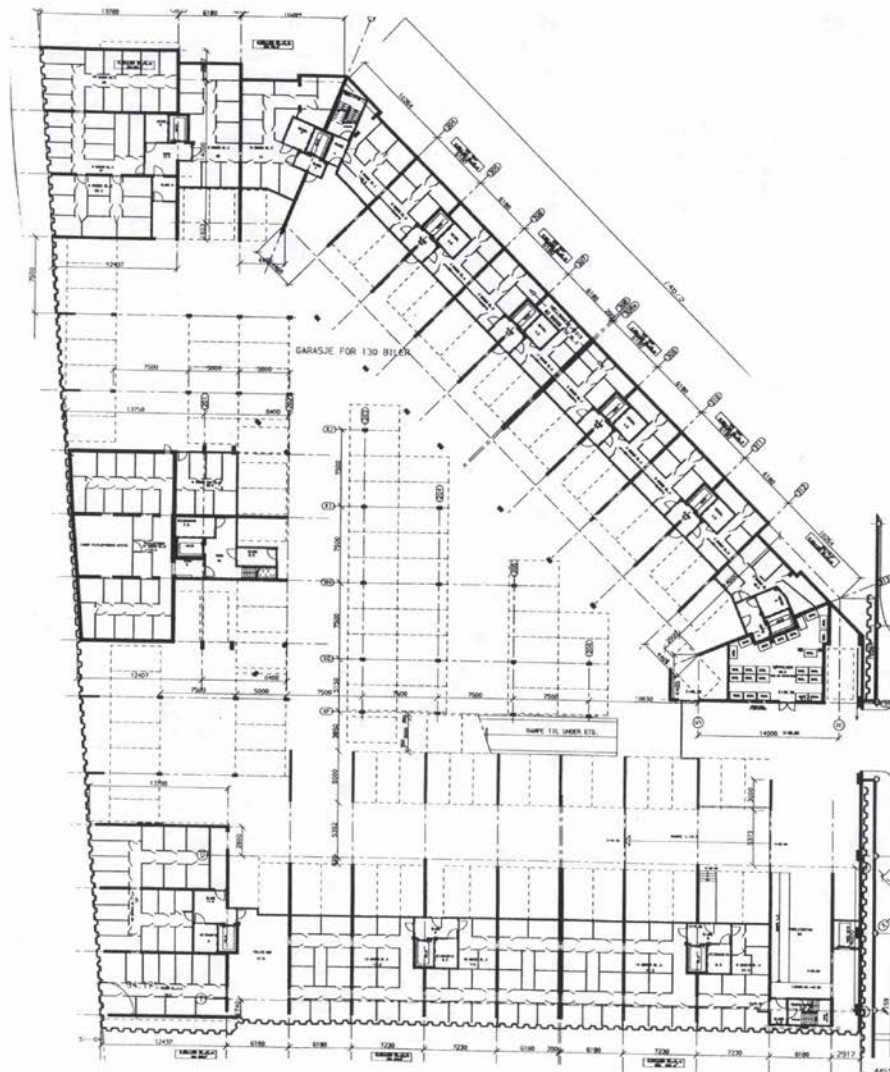
S. 8c/80

Middelthunggate 21-25

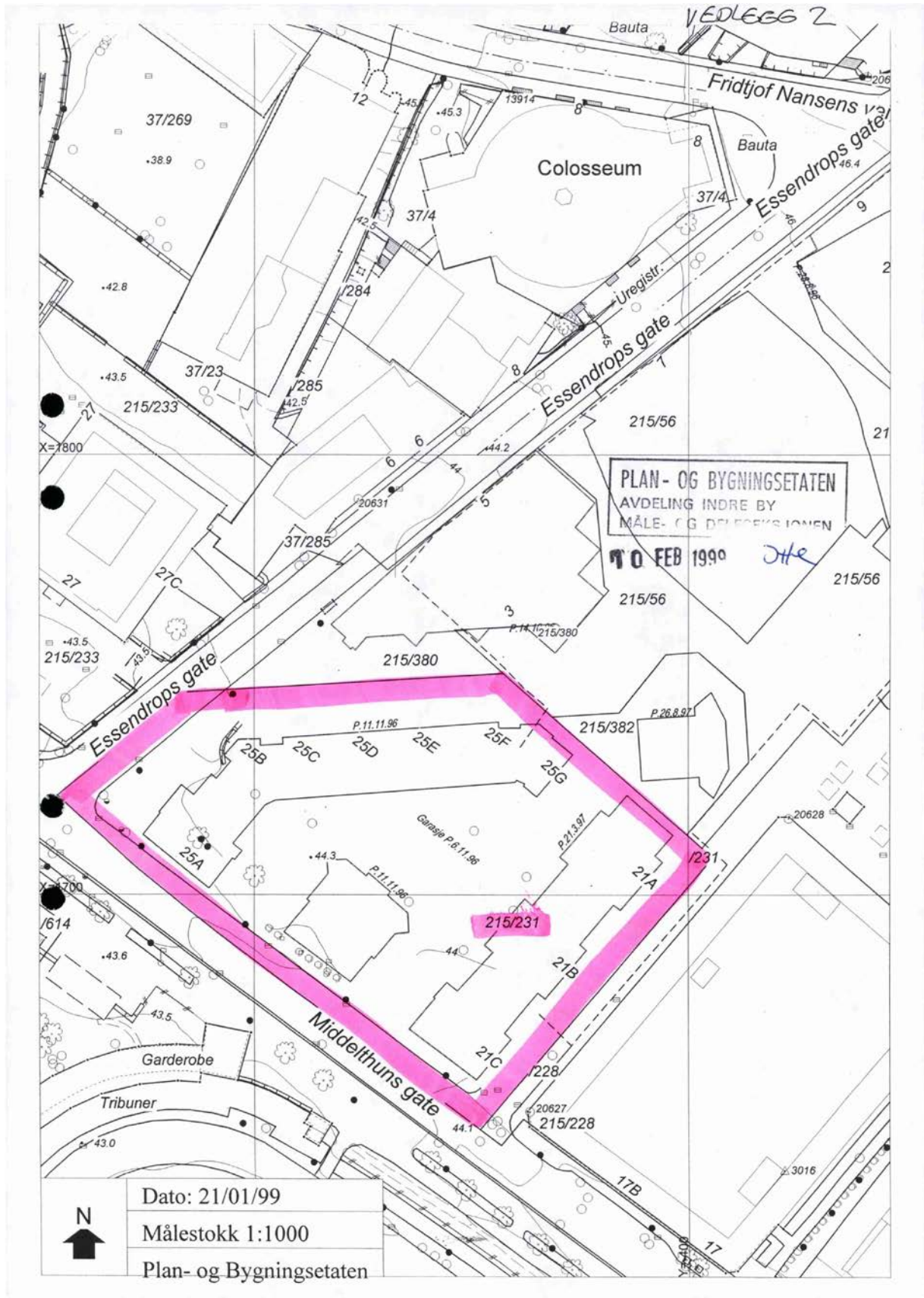
Fellesareale:

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 FEB 1999



20 JAN. 1999



 **Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602440815
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994540238	COLOSSEUM PARK SYD 2 SAMEIET		v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO
994818686	COLOSSEUM PARK PARKERINGSSAMEIE		v/ Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	231

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1604609 Tinglyst: 27.11.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOP1 9/11-18/2018

Søknad om reseksjonering

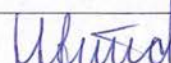
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn OSLO KOMMUNE	Kommunens adresse BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO	Kontaktperson 46804289 SIGNE GOVASMARCK

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn Advokatfirmaet Haavind AS v/advokat Inger-J. Lund	Fødselsnr./Org.nr. 986 420 177	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 932 08 197
Adresse Postboks 359 Sentrum	Postnummer 0101	Poststed Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 215	Bruksnr. 231	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
223	994 818 686	Colosseum Park Parkeringssameie (se bekreftet grunnbokutskrift vedlagt)	4300/27396
	994.540.238	Sameiet Colosseum Park Syd 2	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebruk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
223	N	1936	
		Nevner = 25032	

Dato 6/5-2018	Innsenderens underskrift 
-------------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

 **Plan- og bygningssetaten**
 side 1 av 5
TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 30/10-18SGW

*Rettet etter avtale med søker 30/10-18. SGW
 11 11
 10/10-18 SGW
 31/10-18. SGW

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 223 omgjøres til fellesareal. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 16/5 2018 Innsenderens underskrift [Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen



11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
223	Ostø, 9.5.18		JOHANNES SJØFLOT
223	Oslo, 9.5.18		Oddvar Hjellegjerde
Seksjonsnummer styret/sameiet	Sted og dato se punkt 12.	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 26/5 2018	Innsenderens underskrift
-------------------	------------------------------

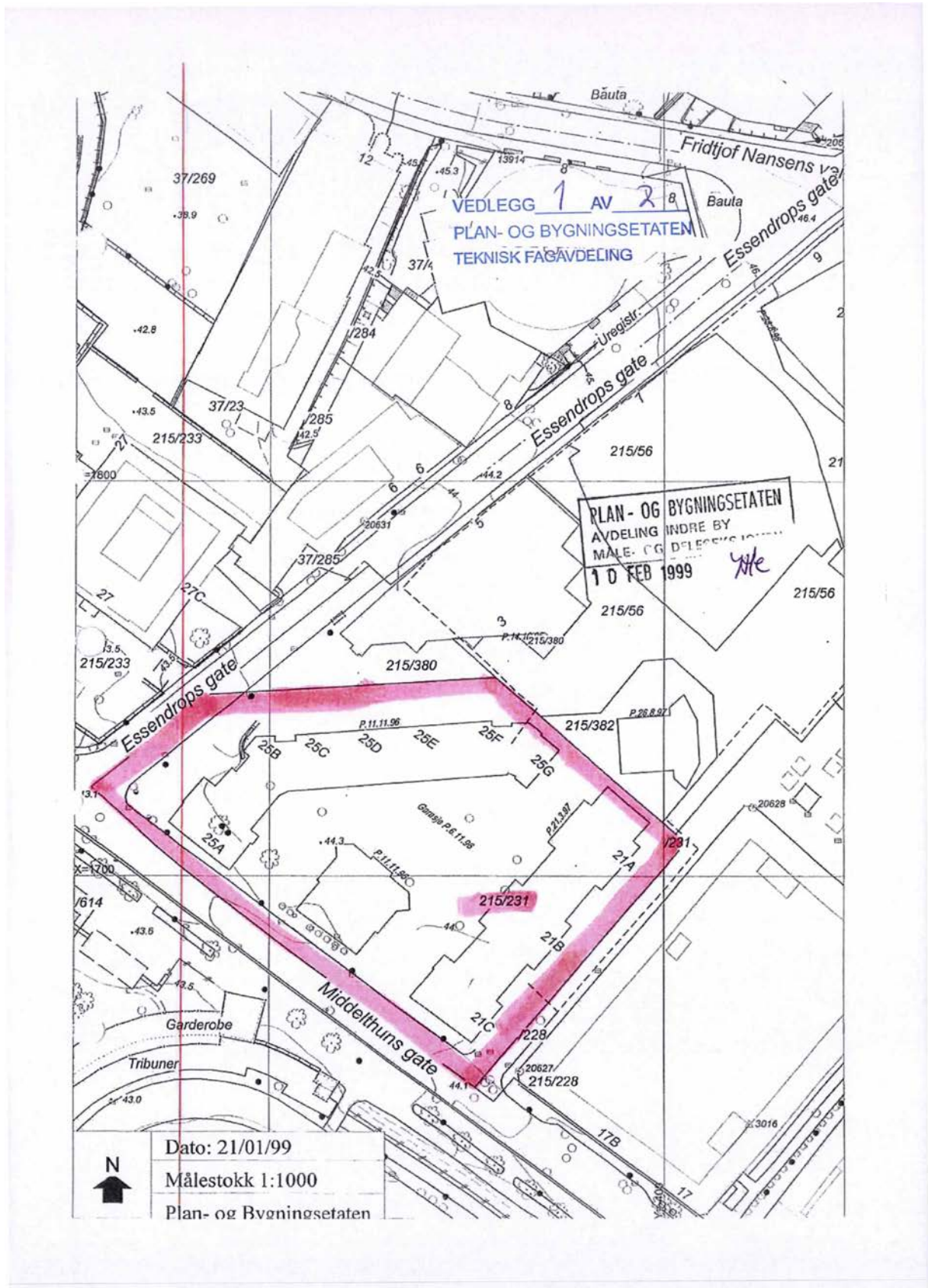
12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Oslo 8/5-2018	Underskrift <i>Erling Moberg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver ERLING MOBERG
Sted og dato OSLO 9/5-2018	Underskrift <i>Liv Berg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver LIV BERG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

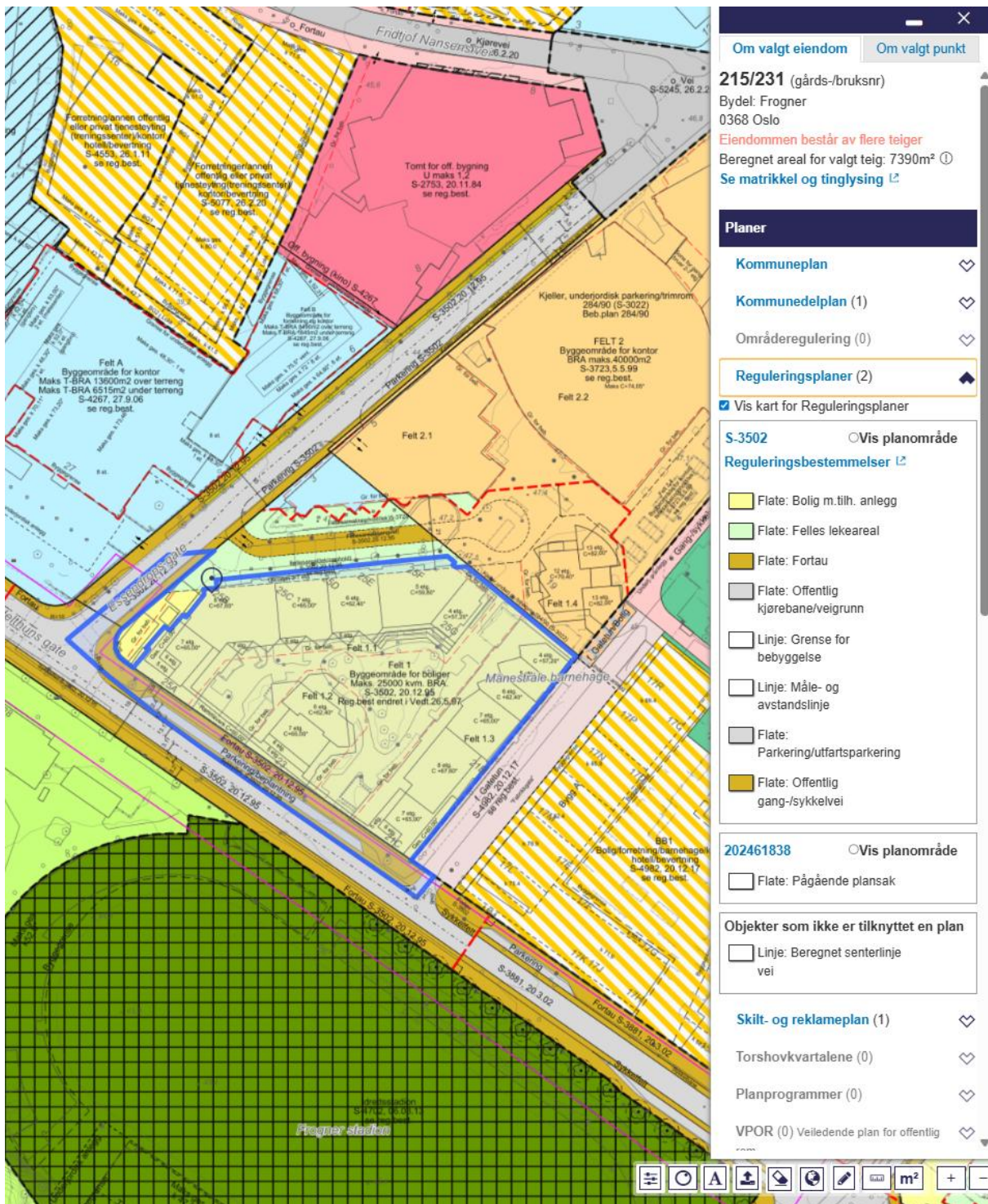
14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 215	Bruksnr. 231	Festenr.	Seksjonsnummer 223
Dato 31.10.18	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel  Plan- og bygningssetaten TEKNISK FAGAVDELING			

Dato 16/5-2018	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-------------------	--



Reguleringskart 18.05.2026



S-3502

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 19-25, Essendrops gate 5 og Fridtjof Nansens vei 2 som reguleres til byggeområde for kontor og boliger m.m.

Vedtaksdato: 20.12.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199304276](#)

Loverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Ang. P-kjeller, se sak 284/90

Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Vedt.01.06.2004 Nr 2 (S-3692)(S-3502)- V010604N2.doc
Se endret §3 i Vedt.26.05.97 er innarbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ESSENDROPSGATE 5,
 MIDDELTHUNS GATE 19-25 OG FRIDTJOF NANSENS VEI 2

§ 1. Avgrensning:

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Eksisterende kjellerarealer under felt 1 og 2 er tidligere regulert (S-2607 og S-3022) og skal opprettholdes.

§ 2. Formål:

Området reguleres til:

- byggeområde for boliger (felt 1)
- byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
- byggeområde for kontor/fellesareal
- tomt for offentlig bygning
- offentlig trafikkområde (kjørevei, parkering, fortau, gang-/sykkelvei, plass, sykkelfelt, annet veiareal)
- fellesområder (opphold, lek, gangvei, parkering/beplantning)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt 1)

Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med totalt 25 000 m2 BRA, samt kjeller for parkering og boder. Herav kan inntil 1 000 m2 benyttes til forretninger i bebyggelsens underetasje, og inntil 1 200 m2 til kontor, eldresenter og annen strøksstjenende virksomhet/ nærservice hvor det ligger til rette for slik bruk. Barnehage skal innpasses.

For barnehage skal avsettes ca. 500m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstid. Alternativ lokalisering av utearealet til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 m2 lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre løskur med toaletter osv. Maks. 30 m2 tillates oppført.

Plankart viser grense for bebyggelse og maks. tillatte gesimshøyder. Heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates oppført over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Tekniske rom skal fortrinnsvis legges til kjeller.

Mindre balkonger og utbygg tillates oppført utenfor bebyggelses- og formålsgrense, men ikke mot Middelthuns gate. Det skal foreligge nødvendige avtaler der det er ulike eierforhold til utkraget og til underliggende arealer.

Maksimal tillatt byggehøyde mot Middelthuns gate over sokkel er 5 etasjer + 2 inntrukne overetasjer.

Maksimal gesimshøyde mot gaten er c+ 60,0, som tilsvarer gesimshøyde for Middelthuns gate 17. Overetasjene skal ikke bryte en linje på 45o innover fra hovedgesims. Bebyggelsen over 5. etasje skal utformes som takarkitektur med spesielle fasadeelementer, maks 4 m bredde (tårn/skivemotiver) kan tillates over hovedgesims.

Fra 15 m fra byggeliv langs Middelthuns gate tillates oppført 8. etasje over sokkel, som må trekkes inn min. 3 m fra Fabrikkgata.

Middelthuns gate tillates sammenbygget med en visuell 'skjerm' i form av en åpen rammekonstruksjon som markerer opp til maks tillatt gesimshøyde. Frittliggende trappeoppganger fra kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. Tillates oppført utenfor grense for bebyggelse, men ikke mot Middelthuns gate.

Adkomst tillates fra Middelthuns gate, Essendrops gate, Fabrikkgata og fellesareal/gangvei (med tillatt kjøring). Biladkomst til parkeringskjeller er fra Essendrops gate.

§ 4. Byggeområde for kontor (felt 2 og 3)

Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med i alt 40 000 m2 BRA i felt 2 og inntil 1 000 m2 BRA påbygning for felt 3 (til sammen 3 500 m2 BRA). Av de 40 000 m2 kan inntil 2 600 m2 benyttes til forretninger i 1. et. og inntil 300 m2 til barnehage. For barnehage kan avsettes ca 500 m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets brukere utenom åpningstid.

Grense for bebyggelse og maks tillatte gesimshøyder er vist på plankart. Overlyskonstruksjoner, heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Frittliggende trappeoppganger fra eksisterende kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. tillates oppført utenfor grense for bebyggelse. Mindre bygningselementer tillates utenfor grense for bebyggelse og formålsgrense, dersom eier av grunnen under gir samtykke, men ikke mot Essendrops gate.

Bygninger tillates sammenbygget med 2,4 m brede gangbroer f.o.m. 3. et. t.o.m. 6. et. men ikke høyere enn 4 etasjer over hverandre, og sone for plassering er vist på kartet. Adkomst for feltet blir fra Fabrikkgata/Fonteneplassen, Essendrops gate og fra fellesareal (gangvei). Biladkomst til parkeringskjeller fra Essendrops gate. Adkomst til felt 3 tillates fra Essendrops gate over trafikkområde/plass, og biladkomst fra samme sted.

§ 5. Fellesarealer

Gangvei mellom felt 1 og 2 skal være felles for de to områdene. Nødvendig biltrafikk på gangveiene til eiendommene tillates. Opparbeidelsesplan av fellesarealene skal legges ved byggemelding for tilstøtende bebyggelse, og opparbeidelse skal være avsluttet ved innflytting. Alle fellesarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige for bevegelseshemmede brukere.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Trafikkområdets utstrekning og inndeling er vist på plankartet. Langs vestsiden av Essendrops gate og Middelthuns gate er det avsatt ekstra bredde på fortauet. Denne ekstra bredden skal beplantes med trær.

§ 7. Parkering

Parkering for boligene skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Parkering for kontordelen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og eksisterende fordelingsavtale med Oslo kommune. 10% av p-plassene skal i henhold til gjeldende normaler reserveres for bevegelseshemmede. Det er vist p-plasser langs Middelthuns gate. Adkomst til parkeringsanlegg skal være fra Essendrops gate.

§ 8. Støy, luftforurensning

Boliger, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy (For tiden Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79), skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstillende til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstillende retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater. For utendørs luftforurensning gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer om virkningene av luftforurensning (for tiden gitt i SFT-rapport 92:16 "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier"). Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 9. Plassering av trafo

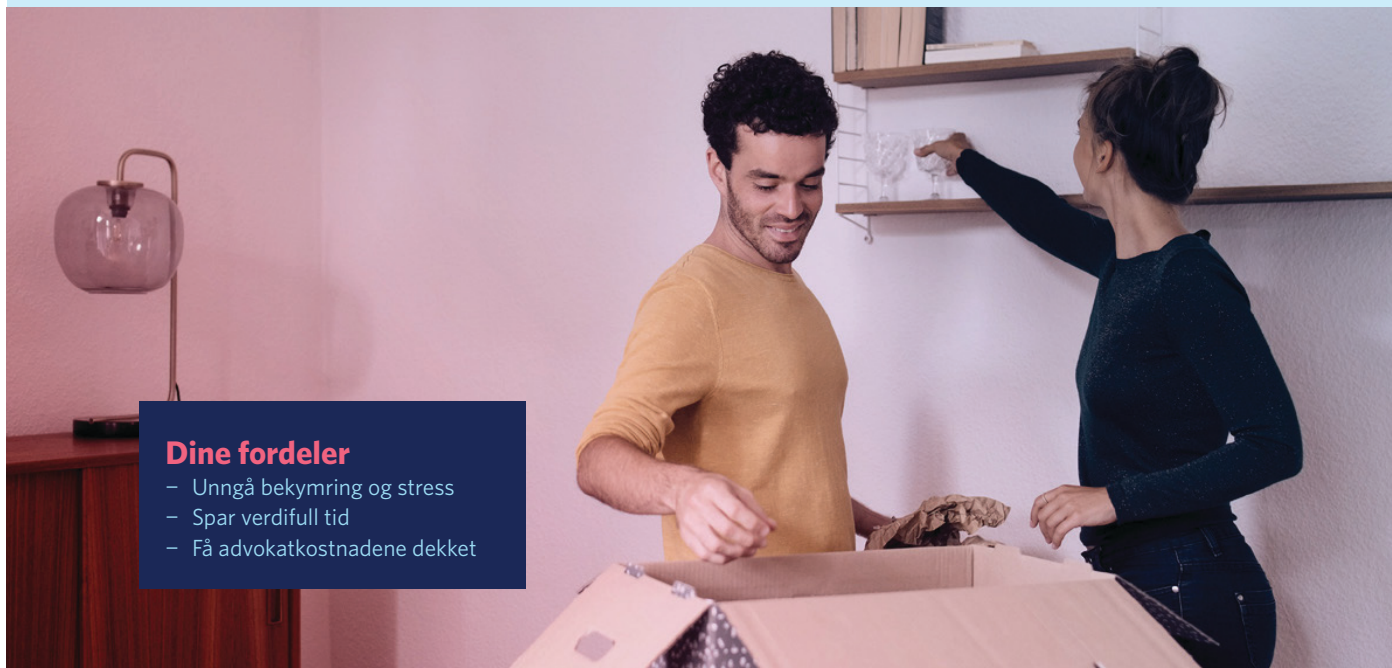
Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes feltvis plan for tilstøtende uteareal og fellesarealer. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, belegg, beplantning, oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier, trapper, møblering, murer o.a. nødvendige installasjoner. Oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier og ramper skal utformes slik at de er tilgjengelige og kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Arbeidene skal ferdigstilles før de nye bygningene tas i bruk.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING