



MAJORSTUEN/ COLOSSEUM PARK

Middelthuns gate 21C

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Middelthuns gate 21C.
Foto: Chris Borowiak.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 12 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
104/108 kvm

ENERGIMERKING
D - Rød

OMKOSTNINGER
327 840,-

BOLIGTYPE
Eierseksjon

TOMTEAREAL
7390.2 m² (eiet)

TOTALPRIS
12 858 134,-

EIEFORM
Eierseksjon

FELLESKOSTNADER
6 056,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
3

FELLESGJELD
Kr 30 294,-

ETASJE
5

FELLESFORMUE
17 293,-

BYGGEÅR
1999

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652



Lys og attraktiv 4-roms hjørneleilighet | Stor balkong m/utsikt mot Frognerparken | Heis og 2 bad | Moderniseringsbehov

Velkommen til Middelthuns gate 21C! En 4-roms selveierleilighet med et betydelig potensial, beliggende i byggets 5.etg. med heisadkomst og balkong. Bo i et moderne og levende nabolag på Majorstua, med Frognerparken som nærmeste nabo samt umiddelbar nærhet til butikker, restauranter og servicetilbud. Her får du muligheten til å forme en bolig nøyaktig etter egne ønsker og behov. Med en planløsning over 104 m², tre soverom, to bad og en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, representerer boligen et solid utgangspunkt til å skape et hjem.

Høydepunkter:

- Romslig oppholdsrom med store vindusflater
- Gasspeis i stuen for ekstra varme og hygge
- Overbygd balkong på 7 kvm med flott utsikt
- To bad, ett med opplegg for vaskemaskin
- Bad og kjøkken fra byggeår. Oppussing må forventes



Her presenteres en selveierleilighet med et betydelig potensial, i et av Majorstuas mest etterspurte områder.



Oppholdsrommet har en naturlig inndeling, som gir gode muligheter for fleksibel møblering.



A bright, modern living room with light-colored walls and wooden flooring. A large window with white frames and sheer curtains offers a view of a wooded area. To the left, a light-colored sofa with a large white pillow sits on a light rug. In the center, a small table with a white fringed cloth holds a round, textured object. To the right, a wooden fireplace mantel holds a framed abstract painting, a small potted plant, and books. A fire burns in the fireplace. A small white pedestal table holds a vase of dried flowers. A large, round, light-colored ottoman is in the foreground. A text box in the bottom left corner contains the text: "Gassprisen gir en lun og hyggelig stemning og ekstra varme på kjølige kvelder."

Gassprisen gir en lun og hyggelig stemning og ekstra varme på kjølige kvelder.



De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig dagslys, noe som bidrar til en lys og behagelig romfølelse.





Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til balkong,



Balkongen har takoverbygg som gir god beskyttelse mot vær og vind, og gjør uteplassen svært anvendelig



Herfra har du en åpen utsikt mot
Frogner stadion og grøntområdene
rundt.





Kjøkkenets størrelse og planløsning gir svært godt potensial for modernisering og oppgradering.



Rommet har god plass til en naturlig spiseplass ved vinduet.

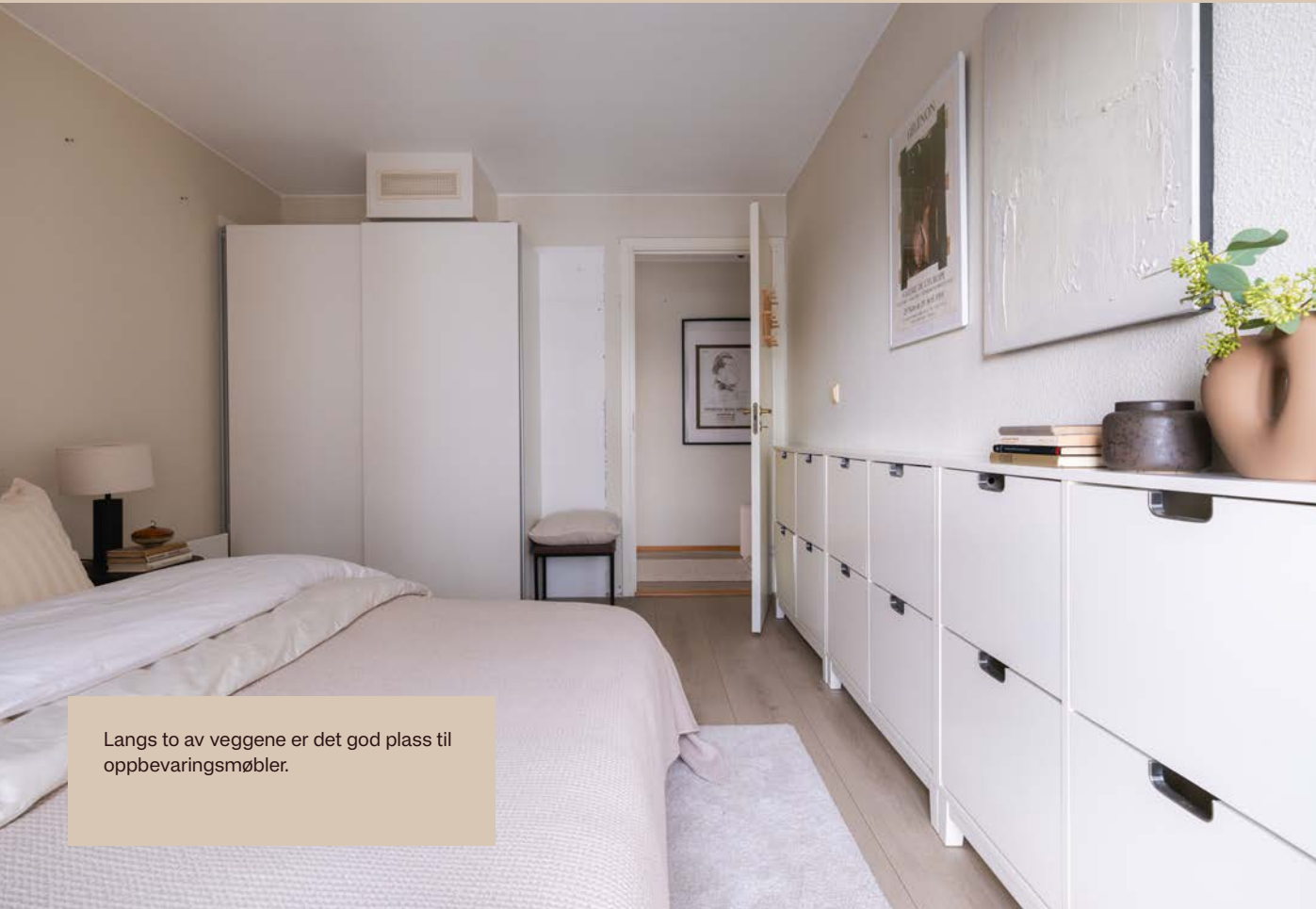


Enten man ønsker en mer tidsriktig innredning, nye overflater eller en tilpasning som kan skreddersys.





Hovedsoverommet har utgang til fransk balkong.



Langs to av veggene er det god plass til oppbevaringsmøbler.



Soverommet er romslig med plass til bl.a. dobbeltseng og ønsket nattbordsløsning.



Soverom 2. Alle soverommene er enkle å møblere og gir et godt grunnlag for personlig tilpasning.



Soverom nr. 3







Leiligheten inneholder to baderom fra byggeåret, 1999. Badene har ikke tradisjonelt sluk.



Badene gir en unik mulighet til å bygge to nye, moderne bad etter dagens standard og egne preferanser.





Det er heisadkomst til leiligheten.



Leiligheten ligger høyt og fritt i 5.etg.



Nydelig og velholdt bakgård, opparbeidet med asfalterte gangveier, planter, busker og trær.



Frognerparken ligger rett over gaten.



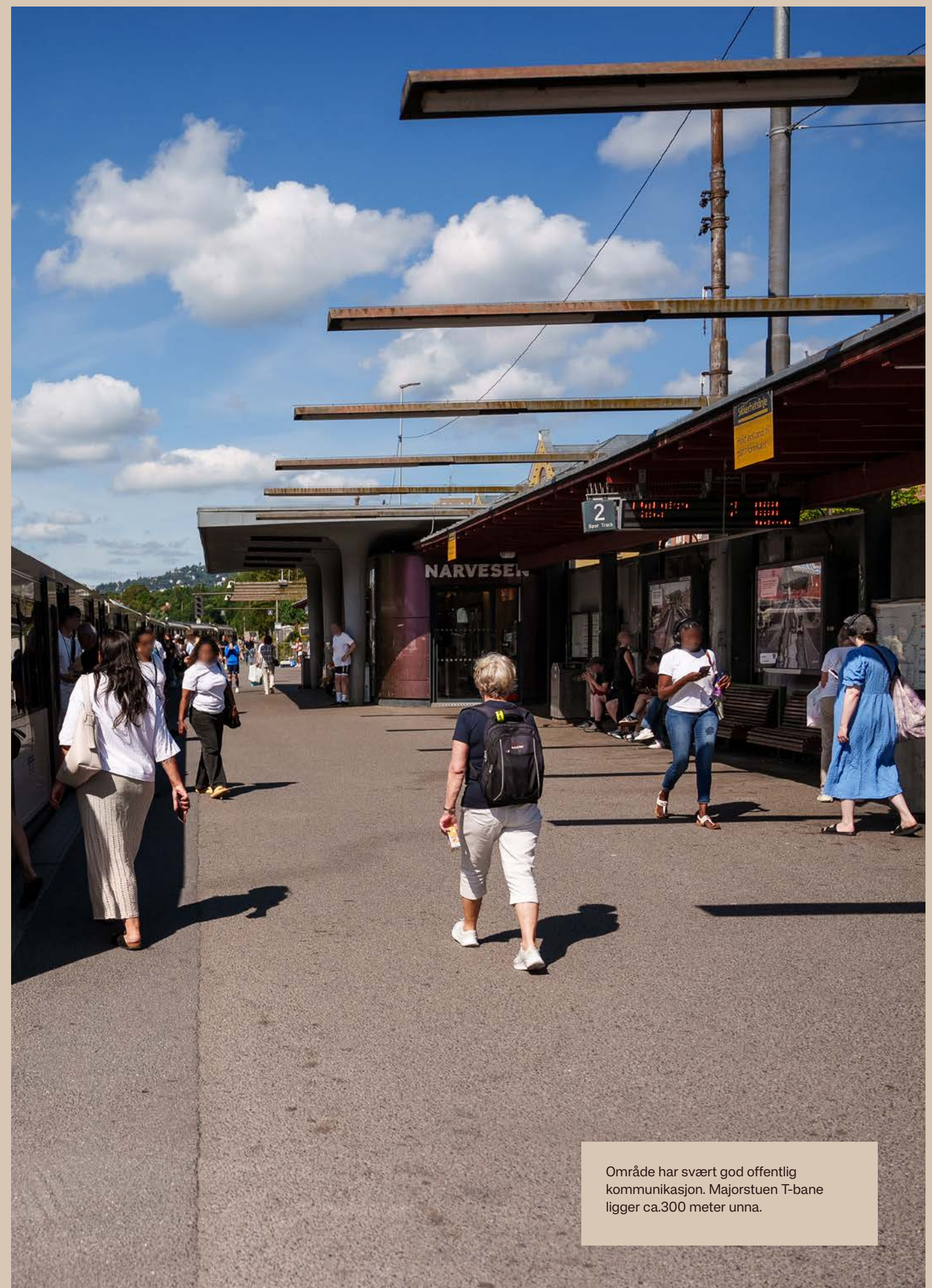
Her finner du turstier, treningsmuligheter og store grøntområder året rundt.



Parken har også en svært koselig kaffe samt restauranter.



Trenger du mer inspirasjon til shopping og byliv, ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien i nærheten.



Område har svært god offentlig kommunikasjon. Majorstuen T-bane ligger ca.300 meter unna.

Plantegning



Middelthuns gate 21 C

5. Etasje

Tegningen er en skisse. Mål er avrundet til nærmeste hele.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.



MIDDELTHUNS GATE 21C

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 12 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

12 500 000,00 (Prisantydning)

30 294,00 (Andel av fellesgjeld)

12 530 294,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

313 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

314 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

327 840,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

12 844 634,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

12 858 134,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 858 134

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 056,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Desember 2025

Felleskostnader Bolig: kr. 5 101,- *

Gass A-konto: kr. 670,-

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

Total: kr. 5 851,-

2026

Felleskostnader Bolig: kr. 5 306,- *

Gass A-konto: kr. 670,-

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

Total: kr. 6 056,-

* Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, tv/bredbånd, renter og avdrag på felles lån, drift og vedlikehold av fellesarealer, vaktmestertjenester, vakthold/overvåking og renhold ved firmaer m.m.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Dette bl.a. grunnet prisstigning. I tillegg kan felleskostnadene påvirkes av endringer i rentenivået på sameiets lån, da dette er et annuitetslån med flytende rente. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

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

Kr 5 559,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til

kommunen. <https://www.oslo.kommune.no/get-file/2773/7c3312ed79cfdd3411dc6ae01f81a7b732d6dd76b01f844fddf02e7cb547e5c8/>

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

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 30 294 pr. 30.11.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån

- Bank: BOLIGBANKEN ASA

- Type: Annuitetslån

- Total restgjeld: 7 291 735,-

- Andel saldo: 30 294,-

- Terminer: 12

- Rente: 7,60%

- Løpetid: 01.01.23 - 31.12.37

Informasjonen om selskapets gjeld er pr. 30.11.25

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 17 293 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 867 665(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 10 525 236(2024)

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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Middelthunet, et moderne og innbydende boligkvartal 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 tidvis mulig å leie og kjøpe garasje plass i sameiets garasjeanlegg, for mer informasjon kontakt megler.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, 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 6.200 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år

- Elbiler: kr 2.090 per år

- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 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 opparbeidedet 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 eiendommen, datert 14.03.2001. Gjelder:

- Ferdigattest på nybygg bygning A

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 30.01.2023. Gjelder: - Alle takene skal bygges opp ca. 20 cm for å oppnå fall på grunn av taklekkasjer. Søknaden omhandler ingen andre endringer.

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.

Byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 14.03.2001.

Innhold

Selveierleiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, tre soverom, innvendig bod, bad/wc/vaskerom og separat bad/wc.

Balkong på 7 kvm med utgang fra stuen. I tillegg er det en fransk balkong fra ett av soverommene.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 kvm.

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 104 m² Entré/gang, bad/wc/vaskerom, bad/wc, 3 soverom, bod og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 m² Balkong

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.

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. 103,5 m². og er rundet opp til 104 m².

Bod: Leiligheten disponerer leiligheten en bod i kjelleren på ca. 3,9 m². og er rundet opp til 4 m². Boden er markert med nr. 90 iflg. eier.

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.

Byggetegninger:

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

Standard

Dette er en leilighet med et betydelig potensial, beliggende i byggets 5. etasje. Med en gjennomtenkt planløsning over 104 m², tre soverom, to bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning, representerer boligen et solid utgangspunkt. Her får du muligheten til å forme en bolig nøyaktig etter egne ønsker og behov, i et av Majorstuas mest etterspurte områder. Fra stuen og den overbygde balkongen er det utsikt mot Frognerparken.

Entré:

Entréen er romslig og fungerer som et sentralt punkt i leiligheten, med videre tilgang til alle boligens rom. En praktisk innvendig bod er plassert i tilknytning til gangen.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken utgjør et stort og delvis åpent areal med en sosial planløsning. Rommet har store vindusflater som gir utsyn, og en gasspeis fra byggeåret bidrar til en lun atmosfære. Kjøkkenet har en original innredning med slette fronter og laminatbenkeplate, og er utstyrt med frittstående hvitevarer. Den åpne løsningen gir et godt grunnlag for å etablere en moderne og tidsriktig kjøkken- og stuesone. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på 7 m². Balkongen har plass til en sittegruppe og vender ut mot grøntområdene ved Frogner stadion.

Bad/wc/vaskerom og bad/wc:

Leiligheten inneholder to baderom fra byggeåret, 1999. Badene har ikke tradisjonelt sluk. Begge rommene har flislagte overflater med varmekabler i gulvet og nyere baderomsinnredning. Det ene badet er kombinert vaskerom med badekar og opplegg for vaskemaskin, mens det andre har et dusjkabinett. Badene gir en unik mulighet til å bygge to nye, moderne bad etter dagens standard og egne preferanser.

Tre soverom:

Leiligheten har tre soverom av god størrelse, alle plassert tilgjengelig fra

gangen. Ett av soverommene har utgang til en fransk balkong. Rommene er enkle å møblere og gir et godt grunnlag for personlig tilpasning.

Overflater:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Fliser på bad.

Vegger: Malte, originale overflater med struktur. Fliser på bad.

Himling: Originale betongoverflater med struktur.

Lagring:

Leiligheten har en innvendig bod i tilknytning til gangen. I tillegg disponeres en kjellerbod på 4 m².

Hvitevarer: Hvitevarer medfølger handelen.

Innbo og løsøre: Medfølger:

Hvitevarer og garderobeskap

Medfølger ikke:

Taklampe over spisebord på kjøkken.

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

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: Per Køste

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Selger har kommentert at boligen ble kjøpt i 2000 og derav har vært eid i 25 år. Dette er feil, boligen ble kjøpt i 2010 og har vært eid i 15 år.

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

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. 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:

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 begge badene 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 befaring. Særlig kritiske områder er varmeinstallasjoner i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet 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 befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder ikke vurdering av den byggingssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler.

Det gjøres ikke destruktive undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan bores 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 utvendige arbeider. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den byggesakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 selv om det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- UTVENDIG. Vinduer

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 karmer, utforinger og lister.

Tørre fuger rundt utvendig tettetdetaljer.

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 karmer og listverk, før man gjøre 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.

- UTVENDIG. Entrédør og balkongdør

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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 dører har behov for justering med jevne mellomrom. Utskiftninger av pakninger og overflatebehandling før man gjør tiltak med utskiftning av dør. Lås/vrider på balkongdøren er treg og vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dør fungerer med dagens avvik, men må justeres og overflatebehandles og pakninger skiftes. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes å planlegge tiltak.

Dørene må skiftes for å lukke avvik.

- UTVENDIG. Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkongen er på ca. 89 cm.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- INNVENDIG. Overflater

Vurdering av avvik:

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

- INNVENDIG. Etasjeskille/gulv mot grunn

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/kjøkken 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.

- INNVENDIG. Innvendige dører

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- VÅTROM. BAD/WC/VASKEROM. Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

- VÅTROM. BAD/WC. Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

- Andre 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. Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Store felt med bom, riss og sprekker på fliser mellom overskap og benkeplate.

Det er registrert svelling på fronter, benkeplate og skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- KJØKKEN. Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer ikke fungerer som den skal. Styringsenhet er plassert i overskap, men spelet løser seg ikke ut slik at

avtrekk ikke fungerer slik det skal. Dette må kontrolleres nærmere av ventilatør og utskiftnigner må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styringsenheten er plassert i overskap, men spjeldet løser seg ikke ut som det skal, noe som medfører at avtrekksfunksjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

Dette bør kontrolleres nærmere av ventilasjonsfagkyndig. Utskiftninger og/ eller reparasjoner må påregnes

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Vannledninger

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.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 helserisiko og store reparasjonskostnader.

Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Avløpsrør

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- 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 helserisiko og store reparasjonskostnader.

Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Styringsenheten er plassert i overskap, men spjeldet løser seg ikke ut som det skal, noe som medfører at avtrekksfunksjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

Dette bør kontrolleres nærmere av ventilasjonsfagkyndig. Utskiftninger og/ eller reparasjoner må påregnes.

Det var merkbar svak ventilasjon ved stikkprøver. Det anbefales å rense ventilasjonskanaler dersom det ikke har vært gjort siden byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Anlegget bør kontrolleres av ventilasjonsfagkyndig for å fastslå årsak til at spjeldet ikke løser seg ut. Det anbefales å gjennomføre nødvendige reparasjoner

eller utskiftning av defekte komponenter. Gitt at anlegget er fra 1999, bør det også vurderes om full utskiftning er hensiktsmessig ut fra teknisk levetid og energieffektivitet.

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Gasspeis

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det foreligger ikke service på anlegget de siste to årene. Gasspeisen er fra 1999 og fungerte på befaringsdagen, men det foreligger ingen kjent vedlikeholdshistorikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det bør utføres service på anlegget for å sikre forsvarlig drift og ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på alder og ukjent tilstand.

Kostnader til service må påregnes. Dersom det avdekkes slitasje eller feil

under service, kan ytterligere reparasjoner eller utskiftning bli nødvendig.

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Oppvarming

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:

Bytte til moderne varmekilder som gir bedre sikkerhet, lavere kostnader og økt komfort.

Varmekabler på badene vil være naturlig å skifte ut ved renovering av bad.

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Varmtvannstank

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.

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 eller koblinger. Installer en ny varmtvannsbereder som oppfyller dagens standarder for effektivitet og sikkerhet.

- TEKNISKE INSTALLASJONER. Elektrisk anlegg

Se tilstandsrapporten for selgers besvarelser på spørsmål samt relevante undersøkelser.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-VÅTROM. BAD/WC/VASKEROM. Generell

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 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

-VÅTROM. BAD/WC. Generell

Vurdering av avvik:

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

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. Dette kan føre til

fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- UTVENDIG - Utvendige trapper + Heis
- UTVENDIG - Andre utvendige forhold

- INNVENDIG - Andre innvendige forhold *

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

Øvrig informasjon

Adresse

Middelthuns gate 21C, 0368 OSLO

Gnr. 215, bnr. 231, snr. 90
i Oslo kommune.

Selger

Colpark 3 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>.

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 15.12.2025

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

Sameiet gjennomfører løpende vedlikehold som dekkes av budsjett. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold for neste år.

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

Tidligere vedlikehold fremgår av innkallinger til årsmøtene. Det store de siste årene har vært bytte av tak, wireskifter på heiser, utbedring av vannlekkasjer langs husveggen i deler 21 og 23, etablering av flere sluker inne på atriet, bytte av flere inngangsdører mm.

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

Felleskostnader er kommunisert med en økning på 4% for neste år, ingen endring i fellesgjeld.

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

Sameiet er godt drevet med god økonomi.

Generell info/kjekt å vite:

- Oppussing og oppgraderinger skal varsles styret på forhånd ved å sende inn en egenerklæring som beskriver omfanget av oppussingen, denne finnes på sameiets hjemmeside.

- 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.

- 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.

- 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.

- Større oppussingsarbeider skal meldes til styret via en egenerklæring før oppstart, og støyende arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00–18:00 og lørdager kl. 09:00–16:00.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP993148.51

Husdyr: Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte husdyr på

sameiets fellesarealer.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenneelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Driftsresultatet for resultatregnskapet 2024 viser en overskudd på kr. 10 093 834. Estimert budsjett for 2025 viser en driftsoverskudd på kr. 11 202 185,-.

Resultat for 2024 er kr 2.311.971 mot et budsjett på kr 1.397.021. Åretsresultat er overført til balansen under konto for egenkapital inkl. 123.135 for avsetning til vedlikeholdsfond for gass.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

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:

- Panelovner

- Gasspeis

- Varmekabler på badene. Ikke funksjonstestet på befaring.

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.	Regnskapsfører for selskapet har opplyser at det årlige strømforbruket for 2024 var kr. 18.258 og 11.346 kWh.	06.02.1934 - Dokumentnr: 910765 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. et skur Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 Gjelder denne registerenheten med flere	vedr. vinduer Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 Gjelder denne registerenheten med flere
Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.	Pågående byggesaker i nærområde: - Saksnummer 202510462: Middelthuns gate 23 - bruksendring og ombygging av lokaler til treningssenter. Status: Under behandling - Saksnummer 202505847: Middelthuns gate 28 - rehabilitering av Frognerbadet med driftsbygninger. Status: Under behandling - Saksnummer 202509330: Middelthuns gate 17 C-R - oppføring av boligblokk - Bygg A. Status: Under behandling - Saksnummer 202509712: Middelthuns gate - bruksendring fasadeendringer - Innvendig ombygging - Leietakertilpasning. Status: Under behandling - Saksnummer 202310778: Middelthuns gate 25 - Ny utvendig adkomst- og fluktvei. Status: Tillatelse gitt - Saksnummer 202318167: Middelthuns gate 19 - Antennesystem for telekommunikasjon. Status: Tillatelse gitt	08.05.1936 - Dokumentnr: 402250 - Erklæring/avtale Bestemmelser om brannvegg/-dør 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
Regulering 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.	04.06.1936 - Dokumentnr: 402689 - Bestemmelse om bebyggelse 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
Berørte temakart: - Forurens et grunn: Aktsomhetssone - Konesjonsområde for fjernvarme: Hafslund - Marin grense	301/215/231/90: 02.09.1916 - Dokumentnr: 912670 - Bestemmelse om bebyggelse Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn 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	23.05.1939 - Dokumentnr: 402471 - Best. om adkomstrett Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 Gjelder denne registerenheten med flere
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	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	30.08.1937 - Dokumentnr: 403829 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning 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
		02.09.1937 - Dokumentnr: 403866 - Erklæring/avtale Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn 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
		25.09.1937 - Dokumentnr: 404179 - Best. om adkomstrett 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
		25.09.1937 - Dokumentnr: 404180 - Bestemmelse om bebyggelse	10.03.1948 - Dokumentnr: 400836 - Erklæring/avtale vedr. et strømagregat

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 Gjelder denne registerenheten med flere		27.11.2018 - Dokumentnr: 1604609 - Reseksjonering Snr: 90 Formål: Bolig Sameiebrøk: 104/25032 Endring av sameiebrøk Endring av tegninger	
13.05.1948 - Dokumentnr: 401511 - Erklæring/avtale Bestemmelser om brannvegg/-dør Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 Gjelder denne registerenheten med flere		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	
05.06.1948 - Dokumentnr: 401870 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. et skur Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 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	
26.05.1967 - Dokumentnr: 509408 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231 Gjelder denne registerenheten med flere		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.	
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		Vei, vann og avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.	
08.12.2025 - Dokumentnr: 1497597 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Emera No1 AS Org.nr: 934 963 385 Elektronisk innsendt		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.	
18.02.1999 - Dokumentnr: 8814 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 90 Formål: Bolig Sameiebrøk: 104/27396		Radonmåling Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.	
		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 gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.	
		Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	
		Leiligheten er rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelse.	
		Foto: Chris Borowiak.	

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,-.

Egenerklæringsskjema 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 rettshjelpsforsikring 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 eiendomsmegler 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 næringssammenheng, 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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめglер 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 eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 125 000,00

Tilrettelegging: kr 15 000

Visninger/overtagelser: kr 3 500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr 14 300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 206 020,00

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 | Eiendomsめglер | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsめglер | 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

19.12.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede

foretak

Emera Norge AS og eiendomsめglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopppdrag. 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

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

MIDDELTHUNS GATE 21C

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250061	
Selger 1 navn	
Stian Ertzeid	
Gateadresse	
Middelthuns gate 21C	
Poststed	Postnr
OSLO	0368
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SE

Document reference: 01250061

2

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

Svar

Nei

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, fuktinnsig, 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

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, tømrerarbeid 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

28

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

☒ Nei

☐ Ja

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

Document reference: 01250061

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Ertzeid	ce8e4fc67452f012fd0c519050eaf3fe1e218f69	08.12.2025 06:36:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250061

- 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/developper>

Nabolagsprofil

Middelthuns gate 21C - Nabolaget Colosseum - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Frogner stasjon Linje 12N, 20	4 min	0.3 km
Frogner stasjon 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	2.6 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	3 min	0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min	1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	15 min	1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	20 min	1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min	1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min	1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

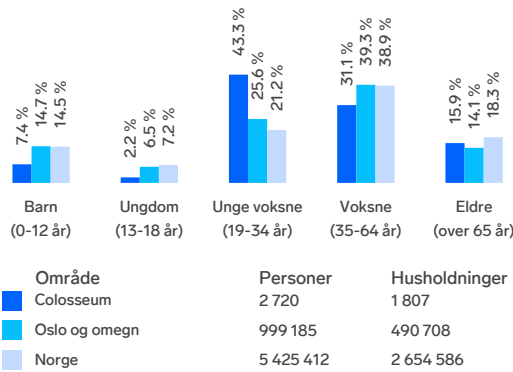
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	2 min	0.2 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.5 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Jacobs Majorstuen PostNord	3 min	0.2 km
Joker Arbosgate Søndagsåpent	4 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 98/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 93/100



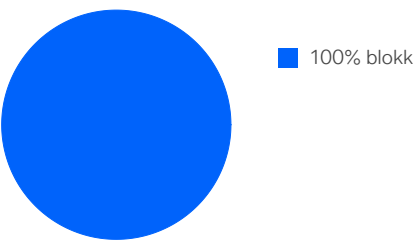
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

Frognerbadet sandvolleyballbane Sandvolleyball	4 min	0.3 km
Frognerparken Tennisanlegg Tennis	5 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.»

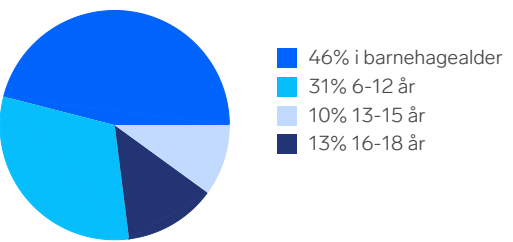
Sitat fra en lokalkjent



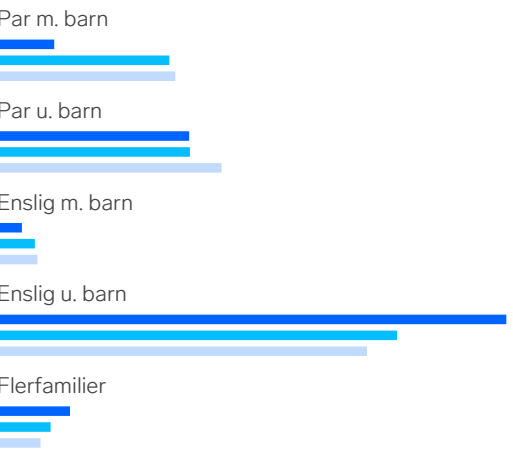
Varer/Tjenester

Colosseum Senter	5 min
Namena Apotek	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

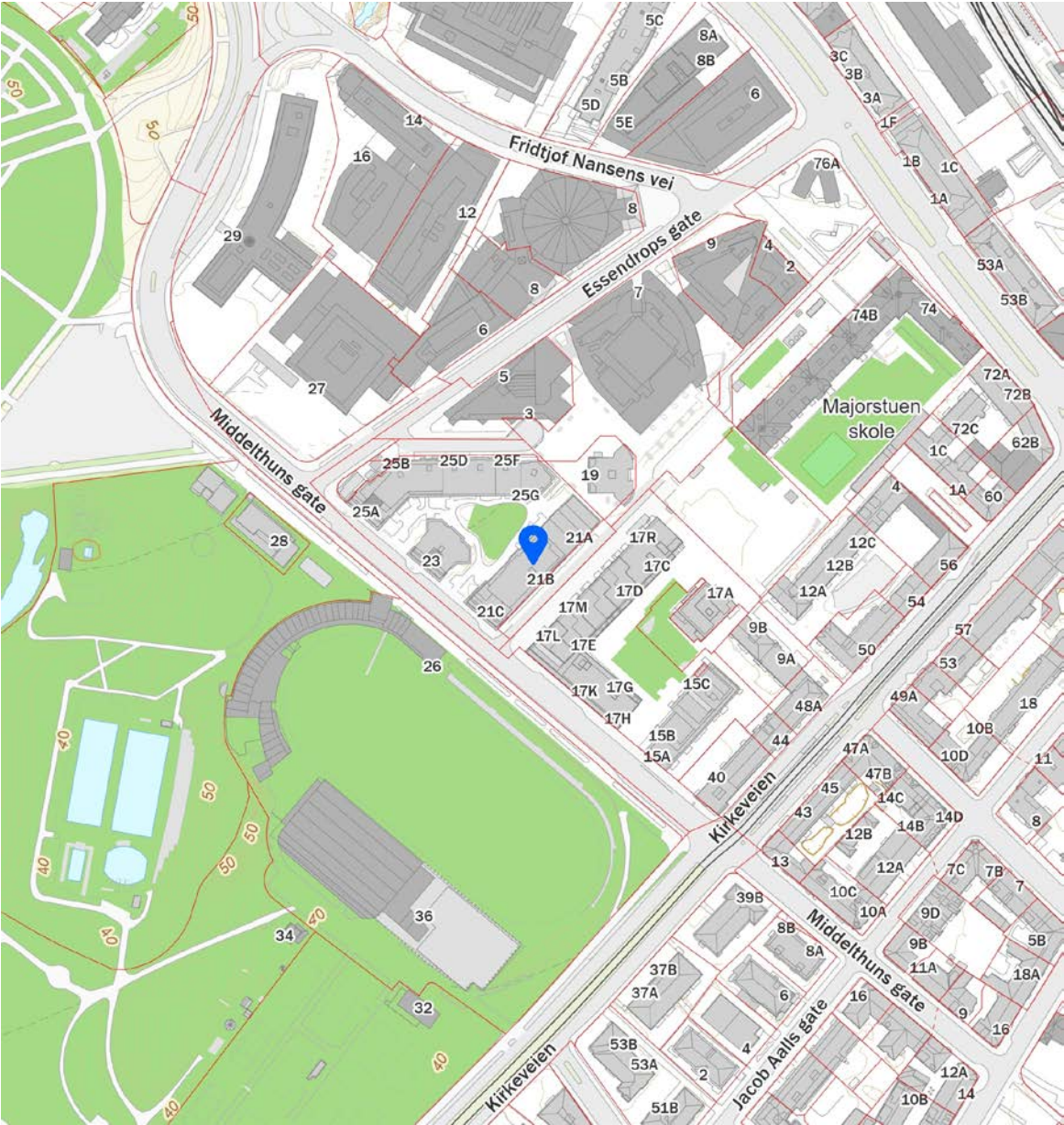
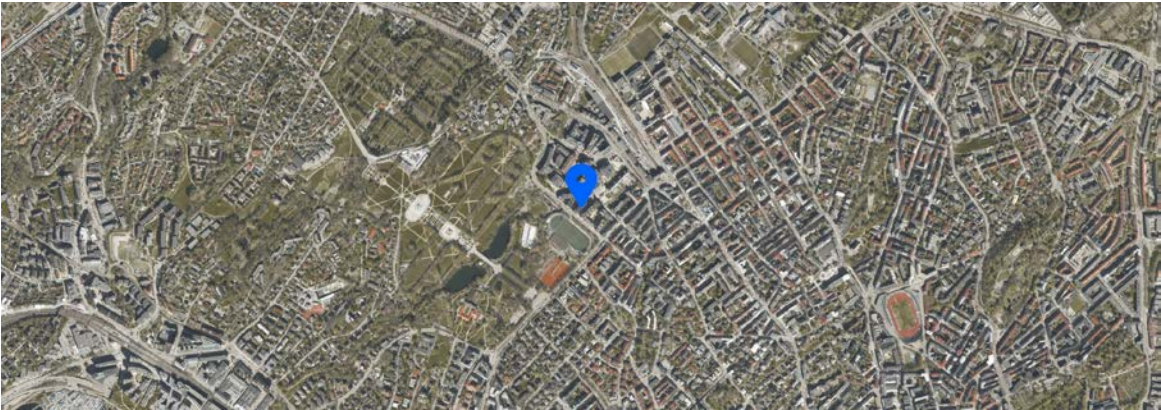


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Selveierleilighet
Middelthuns gate 21 C, 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 231, snr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 104 m²



Middelthuns gate 21 C



Befaringsdato: 11.11.2025 Rapportdato: 08.12.2025 Oppdragsnr.: 13323-25319 Referansenummer: AF7370
Foretak: Koste 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 strakstiltak 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. 90 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 begge badene 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 befarng. 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 befarng av overflater. 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 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 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

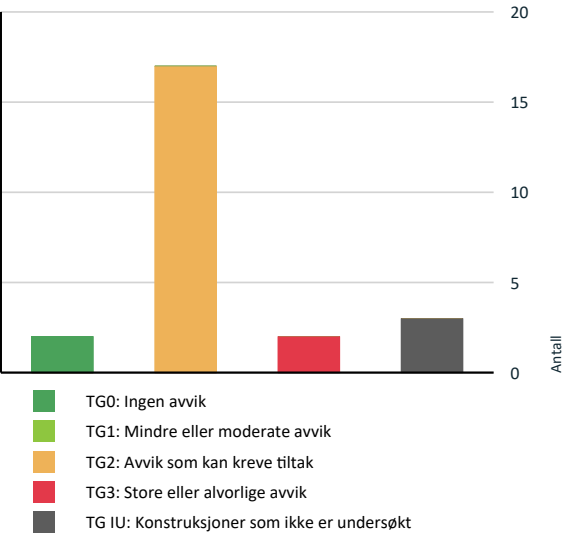
Selveierleilighet

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

Tegningene samstemmer.

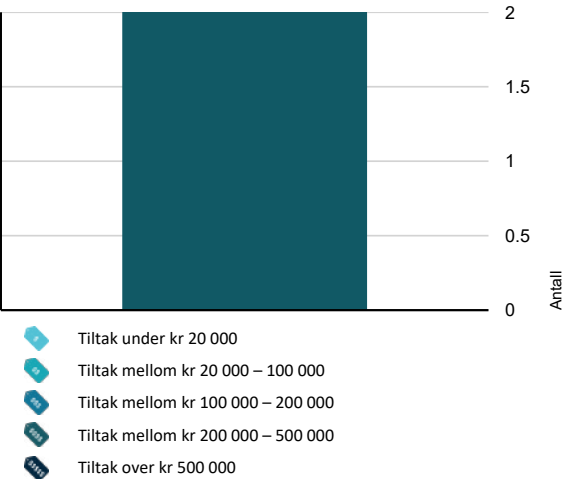
Sammendrag av boligens tilstand

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 > 5 etasje > Bad/Wc/Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 5 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 > Entrédør og balkongdør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	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 > Gasspeis	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 5 etasje > Bad/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 5 etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 5 etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1999

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Forventet standard fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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 innsettingsdetaljer.

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 gjøre 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 Entrédør og balkongdør

Laminert entrédør, brann og lydklassifisert B-30/40dB. Dørpumpe er montert.
Vinduer 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. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Utskiftninger av pakninger og overflatebehandling før man gjør tiltak med utskiftning av dør.
Lås/vrider på balkongdøren er treg og vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dør fungerer med dagens avvik, men må justeres og overflatebehandles og pakninger skiftes.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes å planlegge tiltak.
Dørene må skiftes for å lukke avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stue er det utgang til en overbygd balkong dekket med plastheller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkongen er på ca. 89 cm.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG JU Utvendige trapper + Heis

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 JU Andre utvendige forhold

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.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Laminat i oppholdsrom. Nyere dato, men ukjent alder. Ikke lagt etter leggeanvisning.

Vegger:

Malte originale slette overflater med struktur.

Himling:

Originale betongoverflater med struktur.

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.

Tilstandsrapport

Laminat fremstår med en forventet bruksslitasje med unntak av stedvis knirk og svai på overflater. Det er registrert skjøter med svelling, merk og sår. Stedvis er det ikke lagt etter leggeanvisning.

Overflater på vegger og himlinger synes å ha en normal funksjon, men bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert noen sprekker/setninger på overflater og skjøter. Må undersøkes nærmere. Det er synlig sotmerker og misfarginger på overflater.

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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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/kjøkken 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.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, men seksjonen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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.



TG 2 Innvendige dører

Slette dører og karmen.

Tilstandsrapport

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 baderom ellers forventet bruksslitasje på resterende dører fra byggeår. Misfarging og avskalling på dørblad og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG IU Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Gulv og vegger:
Fliser fra byggeår.
På befaringsdagen var varmekablene skrudd på og er derav ikke kontrollert.

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.

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. Nyere dato på servantskap og overskap.

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.

Ledningsnettet med plastbelagte kobberør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner. Det er IKKE sluk på badet, men direkte avløp fra bunn av dusjkabinett, servant. 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 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

5 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Gulv og vegger:
Fliser fra byggeår.
På befaringsdagen var varmekablene skrudd på og er deriv ikke konstrollert.

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.

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.

Innredning: Innredning består av tett dusjkabinett og bl. batteri, frittstående toalett, innredning med heldekkende servant med ett-greps bl.batteri og overskap m/ speil + lys. Nyere dato på servantskap og overskap.

Dusjhjørne 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 kobberør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner. Det er IKKE sluk på badet, men direkte avløp fra bunn av dusjkabinett, servant. 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.

Tilstandsrapport

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

- Andre 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

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Store felt med bom, riss og sprekker på fliser mellom overskap og benkeplate.
Det er registrert svelling på fronter, benkeplate og skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

For å lukke avvik må hele innredning skiftes. Kostnadsestimat vil variere fra type kjøkken og leverandør.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Sentral avtrekksvifte 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 påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer ikke fungerer som den skal. Styringsenhet er plassert i overskap, men speilet løser seg ikke ut slik at avtrekk ikke fungerer slik det skal. Dette må kontrolleres nærmere av ventilatør og utskiftninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styringsenheten er plassert i overskap, men spejdet løser seg ikke ut som det skal, noe som medfører at avtrekksfunksjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

Dette bør kontrolleres nærmere av ventilasjonsfagkyndig. Utskiftninger og/eller reparasjoner må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Badene: Ledningsnettet med kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner. 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.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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 helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.



Avløpsrør

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• 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 helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet bygningens balanserte ventilasjonsanlegg med både tillufts- og avtrekksventiler fra byggeår.

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 røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Styringsenheten er plassert i overskap, men spejdet løser seg ikke ut som det skal, noe som medfører at avtrekksfunksjonen ikke fungerer tilfredsstillende. Dette bør kontrolleres nærmere av ventilasjonsfagkyndig. Utskiftninger og/eller reparasjoner må påregnes. Det var merkbar svak ventilasjon ved stikkprøver. Det anbefales å rense ventilasjonskanaler dersom det ikke har vært gjort siden byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsrapport

Anlegget bør kontrolleres av ventilasjonsfagkyndig for å fastslå årsak til at spjeldet ikke løser seg ut. Det anbefales å gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskiftning av defekte komponenter. Gitt at anlegget er fra 1999, bør det også vurderes om full utskiftning er hensiktsmessig ut fra teknisk levetid og energieffektivitet.

IG 2 Gasspeis

Gasspeis i stue koblet til gasspunkt på terrassen.

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.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Det foreligger ikke service på anlegget de siste to årene. Gasspeisen er fra 1999 og fungerte på befaringsdagen, men det foreligger ingen kjent vedlikeholdshistorikk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det bør utføres service på anlegget for å sikre forsvarlig drift og ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på alder og ukjent tilstand. Kostnader til service må påregnes. Dersom det avdekkes slitasje eller feil under service, kan ytterligere reparasjoner eller utskiftning bli nødvendig.

IG 2 Oppvarming

Enkelte originale panelovner.
Panelovn i stue og soverom. Ikke festet.

Varmekabler på badene. Ikke funksjonstestet på befaring.

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

For El- 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 El - 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:

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

IG 2 Varmtvannstank

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 eller koblinger. Installer en ny varmtvannsbereider som oppfyller dagens standarder for effektivitet og sikkerhet.



IG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Trolig ikke gjort store endringer fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Trolig ikke gjort store endringer fra byggeår.
Det er tegn til at det er gjort små endringer som ny ventilasjonshette over koketopp og ny innredning tilkoblet strømm på badene.
4. 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.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon ang. dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og funksjon, spesielt med tanke på alder og manglende dokumentasjon.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. 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 Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

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.

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

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

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.



Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er montert brannvarsler og brannslange i leiligheten.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe slokkeutstyr internt i boenheten, sørge for tilsyn samt kontrollere at utstyret er i orden iflg. årsrapport.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder og historikk på dagens anlegg. Anbefaler å kjøpe inn nytt brannslukkingsutstyr ved eierskifte.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

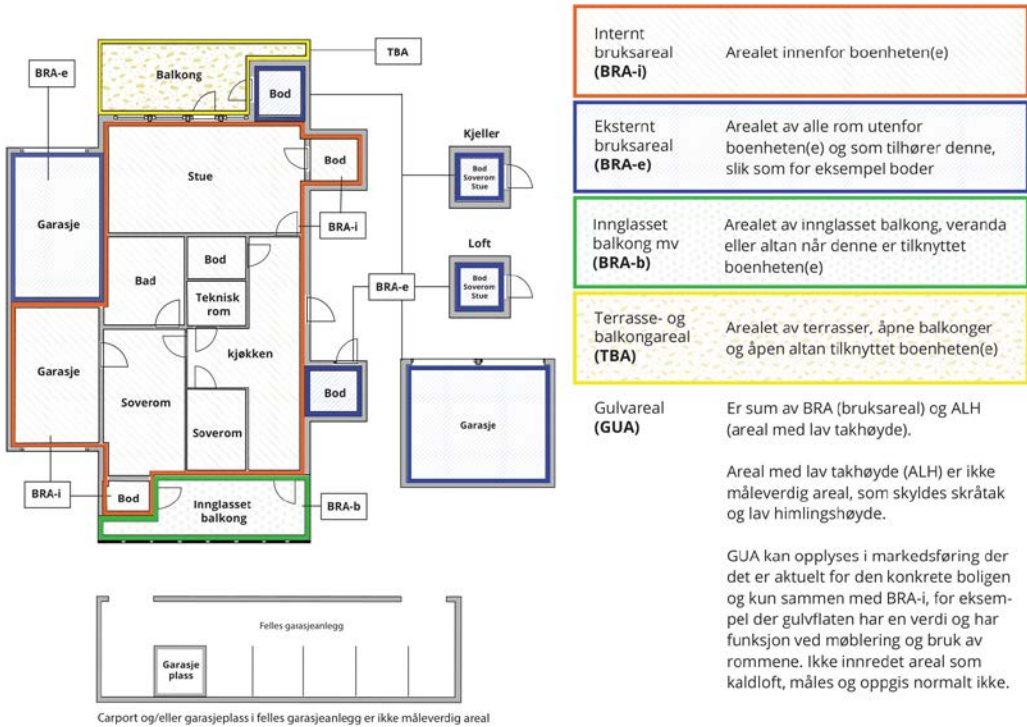
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet, 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?](#)

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	104			104	7
Kjeller		4		4	
SUM	104	4			7
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré/gang, bad/wc/vaskerom, bad/wc, 3 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, 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. 103,5 m². og er rundet opp til 104 m².

Bod:

Leiligheten disponerer leiligheten en bod i kjelleren på ca. 3,9 m². og er rundet opp til 4 m². Boden er markert med nr. 90 iflg. eier.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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



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 løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

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 dampsperran 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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonspøving 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 innsiden 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.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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.

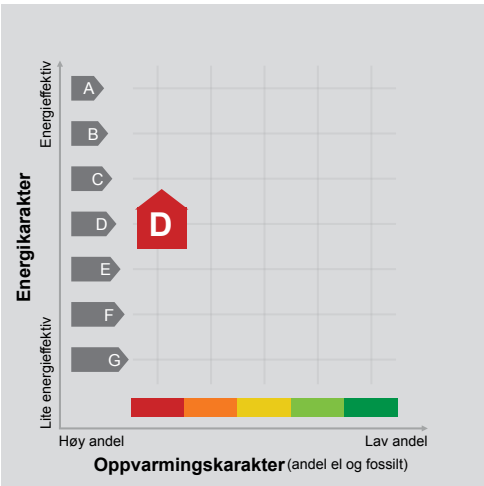
Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Leilighetens yttervegger er skrå i forhold til hverandre. Dette gjør at leiligheten fremstår vanskelig å måle opp, og det tas derfor forbehold 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 opps.

ENERGIATTEST



Adresse	Middelthuns gate 21C
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	90
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81218382
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-235416
Dato	14.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

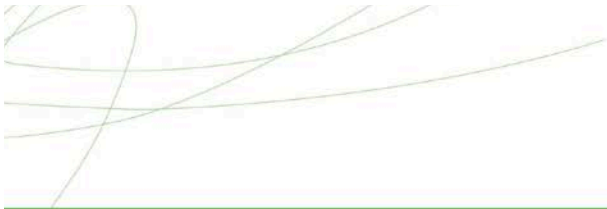
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

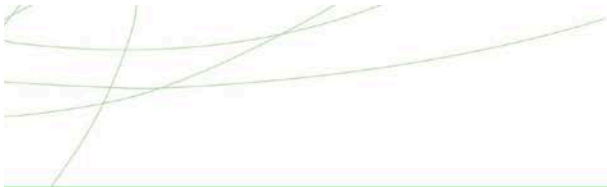
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
 - Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

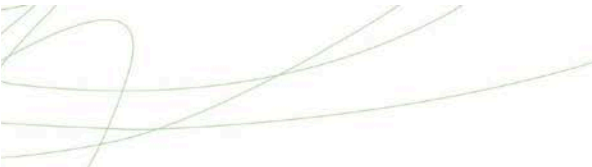
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 varmeelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 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 utskiftning 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.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 250
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	kr 1 875

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedtekstfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



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

Generert 08.12.25
Vår ref.: 4028 / 90
Meglers ref.: 01250061

Boligopplysninger

Seksjon	90	Bolignr	H0503
Boligselskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2	Etasje	5.etg
Adresse	Middelthuns gate 21 C, 0368 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	ColPark 3 AS	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 08.12.25: kr 5 851,00 (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	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Felleskostnader Bolig	5 101	5 306	5 306	5 306	5 306	5 306
Gass A-konto	670	670	670	670	670	670
Sparing til vedl.hold gassanl.	80	80	80	80	80	80
Total	5 851	6 056	6 056	6 056	6 056	6 056

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,60% Annuitetslån, Info pr 30.11.25	12	7 291 735	30 294	01.01.23 - 31.12.37

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,60% Annuitetslån, Info pr 30.11.25	12	7 291 735	01.01.23 - 31.12.37

Selskap og eiendom

Selskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2 (orgnr. 994540238)
Antall enheter	222
Styrets e-post	cp2@mail.lettstyrt.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 2024

Gjeld	kr 34 568,00	Andre inntekter	kr 548,00
Formue	kr 17 293,00	Utgifter	kr 3 145,00

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, lånenummer 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.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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*

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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.

§ 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 seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseiernes 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 næring innbetales akonto tilsvarende nærings andel etter budsjett + 10 %. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes så hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt, også selv om det har påløpt 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.
- 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

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 2 av 12



- 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 utskiftning av kjøreporten når Sameiet mener det er nødvendig å foreta utskiftning.

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 utskiftning 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.
- 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.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 3 av 12



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- 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 foretningmessige 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 panterett 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 besluttet gjennomført.

Bolig, kontor og forretninger er tilkopledd 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 sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2
Email: styret@cp2.no

Side 4 av 12



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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 bebø 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 gjelder seksjonseierens 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.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2
Email: styret@cp2.no

Side 5 av 12



§ 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 tre 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, innkalling 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. Avstemning 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, besluttet 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 besluttet, 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 førstkomende 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 persiennner 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 1,5 tonn og må ikke overskrides.

Sameiet disponerer i alt 220 boder beliggende i eiendommens underetasjer. Bodene er avgitt til

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 10 av 12



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, utskiftning og skader man eventuelt måtte påføre konstruksjonen for øvrig.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2

Email: styret@cp2.no

Side 11 av 12



§ 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

Innflyttingsgebyr for dekking av ringeklokke- og postkasseskilt

Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader i forbindelse med bytte av skilt for postkasse og ringeklokker. Ved utleie av seksjon skal samme beløp 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*

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

Sammen med sameiets vedtekter og håndboken, 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.
- 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 ventilasjonen i leiligheter som har balansert ventilasjon.
- 4.3** Brannalarmen må ikke tildekkes eller demonteres.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2
Email: styret@cp2.no

Side 2 av 4



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.

6. ANTENNE

- 6.1** Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.
- 6.2** Det er ikke tillatt uten styrets samtykke å sette opp private antenner utenfor leilighetene eller på egen balkong.

7. SØPPEL/KILDESORTERING

- 7.1** Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes godt inn i riktige poser og kastes i containere i søppelrommet. Øvrig avfall kan enten bringes til nærmeste returpunkt eller kastes i container som settes ut i anlegget.

8. BOD

- 8.1** Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2
Email: styret@cp2.no

Side 3 av 4



9. SYKLER

- 9.1** Sykler skal plasseres på anviste plasser.

10. DYREHOLD

- 10.1** Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte husdyr på sameiets fellesarealer.
- 10.2** Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

11. SIKKERHET

- 11.1** Personer man ikke kjenner skal aldri gis adgang via callinganlegget, garasjeporter eller hovedinngangsdører.

12. MELDEPLIKT

- 12.1** Beboere skal underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

13. SANKSJONER

- 13.1** Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet av beboere eller besøkende.
- 13.2** 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 2025



Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisе 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 seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

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 selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet 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 selskapet 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 2025 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)



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes tirsdag 6. mai 2025 kl. 18.00. i 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 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 2.311.971 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. 403.800 i 2024.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

5. INNGLASSING AV BALKONGER

Styret har mottatt en søknad om innglassing av balkong, søknaden er vedlagt innkallingen.

Det har ikke vært tillatt med innglassing av balkonger i sameiet, men styret forstår bakgrunnen til søker og fremmer således denne saken for årsmøtet. Det er mange eiendommer som har tilsvarende løsning både ved utbygning, og hvor det er etablert i ettertid.

Ved eventuell godkjenning vil det være avgjørende at det tas frem et forslag som blir felles for alle og som følger en helhetlig løsning for sameiet. Det må i tillegg søkes om godkjenning fra Plan & Bygningsetaten (PBE) hos Oslo Kommune.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates. Det forutsettes at PBE tillater tiltaket, og styrets godkjenning av en helhetlig løsning som vil fungere i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger forutsatt godkjenning av PBE, og styrets godkjenning av en helhetlig løsning som vil fungere i sameiet.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

6. VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL TILLISVALGTE

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem. Valgkomiteen har ikke mottatt noen forslag til kandidater. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til varamedlemmer i årsmøtet.

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling 2025

Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 6. mai 2025.

I overenstemmelse med mandatet til sameiets valgkomite er følgende verv på valg i 2025:

- A) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
- C) Valg av styremedlem næring for 1 år

Komiteen har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Rune Braastad	Styremedlem
Johan Plesner	Styremedlem

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.

I henhold til komiteens mandat, har komiteen foreslått kandidater til valget i sameiets styre for perioden 2025-2027.

Erlend Vatne utgår av styret da næringseiendommen i sameiet er solgt til Clarksons Property Management AS. Som representant for nye eier står Ole-Jacob Leirskar på valg i 2025.

Anne Grete Brautaset har vært varamedlem siden 2023 og stiller til valg som ordinært styremedlem for en periode på 2 år.

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 6. mai 2025.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Verv	Navn	Valgperiode På valg/ikke på valg	Valgkomiteens Innstilling
Styrets leder	Eivind Schackt	2024-2026 Ikke på valg	
Styremedlem	Rune Braastad	2024-2026 Ikke på valg	
Styremedlem næring	Ole-Jacob Leirskar	2023-2025 På valg	Innstilles som styre medlem for en periode på 1 år, erstatter Erlend Vatne
Styremedlem	Jan Mesicek	2023-2025 På valg	Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år
Styremedlem	Anne Grete Brautaset	2023-2025 På valg	Innstilles for en periode på 2 år. Har vært varamedlem i perioden 2023-2025

Oslo, 25.04.25

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 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 14. mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:	VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt 2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Jan Mesicek 2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Johan Plesner 2024-2025 (1år)
Styremedlem:	Rune Braastad 2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Erlend Vatne 2024-2025 (2år)
Varamedlem:	Anne Grete Brautaset 2023-2025 (2år)

GASSKOMITE:

Gasskomite for 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 7.676.684. Sameiets andre lån på kr 2.735.583 ble nedbetalt i sin helhet i 2024.

VAKTMESTERTJENESTE

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



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

RENHOLD

Renhold utføres av P.A. Eiendomsservice fra 1. mars 2025.

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.

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. Kostanden er den samme som tidligere og vil ikke økes før 1. januar 2027. Nærmere informasjon finnes på sameiets hjemmeside under praktisk info.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring, forsikringsnummer SP993148.6.1. 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 verdikninger 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 2024 utgjøre kr 20 000 og kr 10 000 for huseieransvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2024 var totalt kr 12.982.528 mot budsjettet kr 12.621.941. Andre inntekter er primært viderefakturering av vaktmestertjenester til næring.

Totale driftskostnader i 2024 var totalt kr 10.093.834 mot budsjettet kr 10.434.186 som er et positivt avvik for året.

De fleste kostnadsposter har positive avvik mot budsjett hvorav Reparasjon og Vedlikehold utgjør det største positive avviket pga. forsiktighet med igangsetting av nye tiltak mot slutten av året. Det er gjennomført en hel del vedlikeholdstiltak, for nærmere informasjon se seksjonen «Vedlikeholdsprosjekter».

Det er noen negative avvik mot budsjett hvor Vedlikehold avfallsanlegg er bytte av avfalls komprimator for bolig som ikke var inkludert i budsjett.

Vann og avløp ble noe høyere enn budsjett som skyldes høyere forbruk mot tidligere.

Vaktmestertjenester er over budsjett pga. ekstra timer for vaktmester i forbindelse med flere prosjekt og behov for overtid, samt innleid hjelp i perioder. Overskridelsen skal også reduseres med 50 TNOK som er fakturert næring og ligger som inntekt.

Sameiet hadde positive avvik mot budsjett for lønnskostnader (honorarer) som skyldes færre timer fra innleid styreleder.

Finanskostnader er sameiets lån og belastet regnskapet med kr 698.488 i 2024. Det er lavere mot budsjett pga. reforhandling av rentebetingelser, og nedbetaling av det ene av sameiets lån.

Resultat for 2024 er kr 2.311.971 mot et budsjett på kr 1.397.021. Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital inkl. 123.135 for avsetning til vedlikeholdsfond for gass.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet. Overskudds likviditet er satt på høyrentekonto.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

4. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2024. Budsjettet er basert på økte fellesutgifter med 4 % fra og med 1.1.2025.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.409.768 før avdrag på lån, og kr 1.089.078 etter avdrag på lån.

I budsjettet er det tatt hensyn nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

LÅN

Sameiet har et lån på 7,7 MNOK i Boligbanken med en rente på 6,85% p.t. Renten er reforhandlet og ble senket fra 7,87%. Styret vil løpende vurdere tilbud for å holde renten så lav som mulig.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Styret har lagt in totalt TNOK 1.670 for vedlikehold av bygninger for som inkluderer tiltak fra den nye vedlikeholdsplanen. I tillegg må membran/oppsett langs bygningskroppen i ved nr. 21C-B og 23 på østre siden graves opp og sikres bedre etter den store vannlekkasjen i fjor sommer. Det innhentes tilbud på de ulike tiltakene som vil utføres løpende, dette inkluderer bytte av inngangsdører som gjøres i omganger. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett.

Det er avsatt TNOK 350 til vedlikehold av uteområder, og bytte av brannport + innkjøringsport med TNOK 400. Den faktiske kostanden vil sannsynligvis bli lavere da bytte av hele innkjøringsporten ikke er nødvendig.

Det er avsatt TNOK 300 til avløpsrens i hele sameiet etter utført kontroll sist høst.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært lavere i 2024 og midlertidig strømstøtte har kun vært aktuelt for deler av året. Styret etterstreber fornuftig bruk av energi, spesielt for varmekabler. Energikostnader er forventet å ligge på samme nivå i 2025, men det er lagt inn en kostnadsøkning i tilfelle strømprisen øker og noe økt forbruk etter reparasjon av varmekabler i Fabrikkgata.

FORSIKRING

Sameiets har forsikring hos IF. Premien har økt 7% i 2025 som er en akseptabel økning da bransjen generelt har hatt store økninger. Forsikringspremien for perioden november 2024 til oktober 2025 er TNOK 860. Boligselskapets forsikringspremie har normalt en generell økning og blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften økes med 3 % i 2025.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16% i 2025 for vann og avløp samlet. Budsjett kan være noe i underkant pga. økt forbruk, styret jobber med årsaken.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettert på samme nivå som 2024. 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.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

5. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført seks styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 14. mai 2024. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.

Styret har i løpet av 2024/2025 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift

- Det har vært en del tyverier av Defigo paneler og styret vurdere sammen med Defigo hvordan disse kan sikres bedre. Adgangssystemet har fungert tilfredsstillende det siste året og det har kun vært mindre tekniske problem. Styret vil gjennomføre en nullstilling av alle brikker, dvs. alle brikker skal aktiveres på nytt hvor brukere må henvende seg til vaktmester da vi har mange brikker i omløp hvor vi ikke kjenner til eieren. Dette vil gjøres i omganger og vil sikkerstiller at kun rettmessige personer har tilgang i sameiet.
- Lysstoffaramtuer i fellesområder er byttet til nye ledarmaturer.
- Kameraovervåkingen i søppelrommet og ved kjøreporten er nødvendig pga. avvik i søppelhåndtering fra beboere, næring samt eksterne brukere. Det er fremdeles problemer med husholdningsavfall som kastes i pappcontaineren, og det henses avfall og gjenstander i området. Alle må ta hensyn og kaste avfall på riktig sted. Ved blanding av husholds avfall i pappcontaineren belastet en høyere avfallsavgift ved henting.
- Sameiet har en ordning med helgevakt for vaktmester, dvs. at vaktmester tar en runde lørdag eller søndag. Det er bl.a. stadig behov for å tømme papircontaineren for mye papir i helgene fordi beboere ikke slår sammen esker. Vi oppfordrer alle til å følge retningslinjene som er skiltet.
- Avfallskomprimatoren til bolig, som også brukes av CP1, er byttet.
- Sameiets traktor og feiemaskin har gått igjennom en større service og bytte av deler,
- Alle sluker på tak er spylt da vi har hatt en del tak med tette avløp. 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.
- Alle sluker inne på atri (10 stk) er spylt opp da flere var tette, dette vil forbedre dreneringen ved regn og kraftig regnskyll.
- Som orientert i årsmøtet 2024 har styret fulgt opp alle leiligheter med større avvik på deres ventilasjonssystem, dette arbeidet har fortsatt og pågår fremdeles da nye tilfeller dukker opp. 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 regler som gjelder og sende inn erklæring før oppussing starter.

Brannvern

- Det blir gjennomført årlig test av brannklokke og brannvern i juni 2025. 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 2.500 ferdig installert (kun kostnadsdekning til Schneider).
- Batterier på alle nødlis er byttet hvor brukstiden var utløpt og batteriet var ute av funksjon. Dette er et arbeide som pågår løpende da sameiet har mange nødlis.
- Sameiets brannvarslere består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

leiligheten er det varmedetektorer. Alle varslere sjekkes årlig fra brannsentralen og varslere med registret avvik blir byttet løpende. Sameiet er koblet opp mot brannvesenet og automatisk uttrykking ved utløst alarm fra detektorer eller sprinklersystem.

- Sameiet har gjennomført alle årlige kontroller av brannvarslingssystemet, brannslukningsutstyr, nødlis og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernkontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røyk luker 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.
- Brannporten som skiller søppelrommet fra garasjen blir byttet da den tekniske løsningen til brannporten ikke fungerer som den skal. Reparasjonsarbeidet var såpass omfattende så det var billigere å installere en ny branngardin.

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.
- 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.
- Styret var ikke fornøyd med den renholds jobben som ble utført av PBT i alle fellesområder så vi har byttet til P.A. Eiendomsservice fra 1. mars 2025
- 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.
- Det er satt ut feller for rotter og mus med kontroll 3 ganger i året i samarbeid med Anticimex.
- 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.
- Styret har ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende skjeggkre, men har lagt ut praktisk informasjon og råd om behandling av skjeggkre på hjemmesiden. Hvis det observeres skjeggkre og problemer vedvarer, anbefaler vi seksjonseiere å ta kontakt med sitt eget forsikringsselskap (evt. Nokas) for å bestille utryddelse.

Klesmøll

- Etter observasjoner av klesmøll i bod området til nr. 23 i fjor våres, hadde det også spredd seg til nr. 21 utover høsten. Det har vært 2 befaringer med Anticimex hvor styret og vaktmester har gjennomført kontroll av alle boder iht anbefalte tiltak fra Anticimex. De fleste har ryddet og rengjort sine boder, men det gjenstår noen boder som ikke er kontrollert. Disse er inntil videre sjekket fra utsiden uten tegn til møll og vil kontrolleres.
- Ved gjennomgang ble det funnet kilder som fjernet. Selv om bod området er gjennomgått er det vanskelig å eliminere problemet 100% uten å tømme hele bod området, og hvor alle eiendeler i bodene må sendes på fryselager. Videre er det stor inn/utflytting i sameiet. Vaktmester går derfor rundt hver uke og kontrollerer og holder bod området under observasjon.
- Vi oppfordrer 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. En av



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- kildene i nr. 21. ved gjennomgang var en sofa med store mengder klesmøll.

Vedlikeholdsprosjekter

- Det er gjennomført en siste runde med rehabilitering av betongen på nedre dekket i garasjen, arbeidet var mindre omfattende enn planlagt.
- Avfallsområdet har fått nytt dekke som ble gjennomført sammen med nytt dekke i parkeringsanlegget.
- Overbygg på alle inngangsdører fra Essensdropsgate har fått nytt taktekke og beslag.
- Sikring av tilgang til sameiets tak er gjennomført. I 2025 vil det byttes løftepumper på en del av røyk lukene som er tilgangspunktet for taket.
- Varmekablene på fortauet i Fabrikkgata er reparert. Varmekabler i trapp ned til Middelthunsgate ved 25A vil bli repetert i 2025.
- Stenbeleggingen og blomsterbed ved 25G er reparert.
- Vi hadde en større vannlekkasje under sommeren etter et kraftigskyll, dette påvirket 5 heissjakter som ble oversvømt og store lekkasjer hos Unilabs. Området nærmest Middelthuns gate ved 21C ble gravd opp og sikret, alle sluker på atriet ble også spylt opp. Ytterligere sikringsarbeider langs bygningsvegger ved 21C/B og 23 vil bli gjennomført i 2025.
- Avløpssystemet i sameiet ble kontrollert under høsten 2024 og det ble avdekket mye fettdannelser, se vedlagte rapport. Sameiet vil derfor gjennomføre en avløserens i mai 2025 som gjelder alle leiligheter og næringslokaler (CP1 vil gjennomføre samme tiltak). Det er viktig at beboere bistår i denne prosessen som er et større prosjekt. Gjennomføringen vil alltid starte på nederste plan i hver oppgang og er ikke beboere hjemme vil ikke oppgangen ellers kunne renses til avtalt dato.
- Fjerning av det andre store treet inne på atriet, planting av nytt, beskæring, planting av nye busker i Essendrops gate er gjennomført. P
- Fem av sameiets inngangsdører er byttet og alle dører har nå årlig service/ettersyn utført av Elverhøy. Ytterligere 6-7 dører vil bli vurdert byttet i 2025 da justeringer for god funksjon er begrenset.
- Styret følger 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.

Tilfluktsrom

- Sameiet har et tilfluktsrom i Middelthuns gate 23 som er beregnet for 225 personer. Dette brukes i dag som bod område for nr. 23, men er tilrettelagt med vanntilførsel, 2 sanitærrom med 2 vasker (dame/herre), og egen ventilasjon.
- Styret har gjort en gjennomgang og fått ryddet det ene sanitærrommet som ble brukt som lager. Det andre sanitærrommet blir brukt som boder. Det er også gjort en inventering av det utstyret som skal finnes på plass og vil suppleres med det som mangler.
- Tilfluktsrommet har ikke hatt periodisk oppfølging/ettersyn så styret har avtalt en befaring med Norfa 12. mai 2025 som er spesialister på tilfluktsrom. Konstruksjonen av tilfluktsrommet er også utarbeidet av Norfa den gangen eiendommen ble oppført iht retningslinjer fra sivilforsvaret i 1984. Avvik og rutiner vil gjennomgås for oppfølging, det samme med eventuelle nye instruksjoner som gjelder i dag som er vedlagt innkallingen.
- Utgangspunktet for den kombinerte bruken av dette rommet er at det ved eventuell krise/krig skal rommet kunne klargjøres innen 24 timer. Det inkluderer fjerning av alle bod vegger og innehold, det må avklares hvordan dette skal kunne gjennomføres i praksis.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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.

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. Vi ber alle utleiare å gi oss beskjed om hvem som bor i seksjonen til enhver tid som skal opplyses til iht sameiets vedtekter. Dette er viktig slik at informasjon fra styret kan nå ut til alle beboere når nødvendig.

Gasskomiteen

- Se egen årsmelding fra gasskomiteen som er vedlagt til innkallingen

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 løse disse på en minnelig måte.

Twister og nabosaker

- Sameiet har for ingen twister 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 ulike oppgaver i sameiet i perioden 2020-2024. Det har vært mindre bruk av timer i 2024, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført flere mindre prosjekter som er inkludert.
- Det er en omdefinering av drift/driftsmøter og faktura/leverandør/tilbud i tabellen mot tidligere hvor sistnevnte tidligere inkluderte drift. All drift ligger nå på en rad som inkluderer løpende oppfølging med vaktmester og øvrige driftssaker på samme rad da dette henger sammen.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2024	2023	2022	2021	2020
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	7	8.5	16	20.5	
Forberedelser/styremøte	24.5	17	47	71	40
Drift/Driftsmøter	79	89.5	41.5	72.5	58
Faktura/leverandør/tilbud/	15	17.5	132	114	101
Beboerkontakt	9	5	27	22	21.5
Årsmøtearbeid/regnskap	12	10	10	21	17.5
Byggesaker/befaringer	39.5	63	135	55	35
Styrekontakt	37	34.5	66.5	72.5	62.5
Beboersaker/nabosaker	14	13	15	9	14
Budsjett/økonmi/forreningsf.	12.5	7	19.5	4	9
Dialog/møter CPP/CP1/næring	14	18.5	20.5	16.5	15
Vedlikehold/gass	13.5	31	15	10	8
Totalt for året	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 6 styremøter etter årsmøtet 2024.
- Det er foreslått et styrehonorar på kr. 250.000 for øvrige styremedlemmer.

Vedlegg:
Årsregnskap 2024
Søknad innglassing av balkong
Rapport fra rørinspeksjon
Instrukser tilfluktsrom
Årsmelding fra Gasskomiteen

Oslo, 25. april 2025 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schakt /s/
Styreleder

Erlend Vatne /s/ Johan Plesner/s/ Rune Braastad /s/ Jan Mesicek /s/
Styremedlem Styremedlem Styremedlem Styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	12 608 712	12 078 332	12 596 941	13 095 696
Annen driftsinntekt	2	373 816	26 381	25 000	30 000
Sum driftsinntekter		12 982 528	12 104 713	12 621 941	13 125 696
Kostnader					
Lønnskostnad	3	719 401	819 238	941 325	941 325
Konsulenttjenester	4	281 473	305 138	271 001	338 600
Kontingenter		3 500	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	3 294 836	4 761 911	3 830 001	3 983 600
Forsikringer		814 577	679 238	810 000	865 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 012 814	1 551 629	1 869 260	2 083 200
Energi og fyring		331 042	388 872	375 000	400 000
Kabel-TV og telefoni	7	926 470	882 347	920 000	940 560
Driftskostnader	8	1 376 979	1 091 099	1 150 000	1 340 000
Kostnader til fellessameier		2 942	2 032	3 000	3 000
Andre driftskostnader	9	329 764	251 602	264 599	306 900
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		37	0	0	0
Sum driftskostnader		10 093 834	10 733 105	10 434 186	11 202 185
Driftsresultat før finansposter		2 888 694	1 371 607	2 187 755	1 923 511
Finansielle poster					
Finansinntekt		121 765	35 025	0	0
Finanskostnad		698 488	715 858	790 734	513 742
Sum finansposter		-576 723	-680 834	-790 734	-513 742
Årsresultat		2 311 971	690 773	1 397 021	1 409 769
Overført til annen egenkapital	11	0	690 773	0	0
Overført udekket tap	11	2 188 836	0	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	123 135	0	0	0
Sum disponering		2 311 971	690 773	0	0

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Colosseum Park Syd 2			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	152 835	31 663
Sum anleggsmidler		152 835	31 663
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		548 883	571 292
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	101 450
Kundefordringer	10	171 730	66 617
Andre fordringer	10	719 354	137 317
Sum fordringer		1 439 967	876 676
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 227 177	4 730 390
Skattetrekkonto		36 635	6 350
Sum omløpsmidler		4 703 778	5 613 416
SUM EIENDELER		4 856 613	5 645 079

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Colosseum Park Syd 2			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	11	152 835	29 700
Udekket tap	11	-3 909 782	-6 098 618
Sum egenkapital		-3 756 947	-6 068 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	7 676 684	10 753 670
Sum langsiktig gjeld		7 676 684	10 753 670
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 601	588 900
Annen kortsiktig gjeld	14	691 275	371 426
Sum kortsiktig gjeld		936 876	960 327
Sum gjeld		8 613 560	11 713 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 856 613	5 645 079

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt Styrets leder	Rune Braastad Styremedlem	Jan Mesicek Styremedlem
Johan Teleph Plesner Styremedlem	Erlend Vatne Styremedlem	

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.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	10 026 204	9 636 452	10 014 433	10 421 711
Felleskostnader næring	1 956 476	1 862 808	1 956 476	2 035 151
Felleskostnader garasje	626 032	579 072	626 032	638 834
Sum felleskostnader	12 608 712	12 078 332	12 596 941	13 095 696

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikeholdsfond	89 680	0	0	0
Avregning felleskostnader	187 284	0	0	0
Andre inntekter	60 355	5 500	10 000	10 000
Nøkler/låser/skilt	36 497	20 881	15 000	20 000
Sum andre driftsinntekter	373 816	26 381	25 000	30 000

Avregning fk cps og cpp, årsregnskap 2023	187 284
Vedlikeholdsfond gass	89 680
Viderefakturert vaktmestertjn. uteområder	48 000
Ventilasjonsfilter	4 000
Innflyttningsgebyr	7 620
Nøkler/låser/skilt	36 252
Adm.gebyr	980
Sum andre driftsinntekter	373 816

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	630 500	718 000	825 000	825 000
Arbeidsgiveravgift	88 901	101 238	116 325	116 325
Sum lønnskostnader	719 401	819 238	941 325	941 325

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. 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 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 000	10 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	226 759	209 085	220 000	262 600
Andre forvaltningstjenester	36 674	50 528	40 001	40 000
Juridisk bistand	0	14 250	0	0
Vakthold	8 040	15 150	0	25 000
Annen fremmed tjeneste	0	6 125	0	0
Sum konsulentttjenester	281 473	305 138	271 001	338 600

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	1 400 696	1 747 998	1 920 001	1 720 000
Vedlikehold VVS	130 872	32 388	20 000	300 000
Vedlikehold elektro	244 525	369 584	280 000	288 600
Vedlikehold utvendig anlegg	229 686	333 789	500 000	350 000
Vedlikehold heis	253 373	641 302	300 000	300 000
Vedlikehold garasjer	153 902	976 998	335 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	98 910	59 634	135 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	80 350	314 945	100 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	315 304	279 732	150 000	300 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	387 218	0	0	50 000
Egenandel forsikringsskader	0	-8 562	40 000	40 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	14 103	50 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	35 000
Sum vedlikeholdskostnader	3 294 836	4 761 911	3 830 001	3 983 600

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	328 443	301 324	334 184	343 200
Vann- og avløpsavgift	1 684 371	1 250 305	1 535 076	1 740 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 012 814	1 551 629	1 869 260	2 083 200

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	916 717	875 646	920 000	940 560
Telefon	9 753	6 701	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	926 470	882 347	920 000	940 560

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	885 082	599 683	700 000	800 000
Renholdstjenester	491 897	491 417	450 000	540 000
Sum driftskostnader	1 376 979	1 091 099	1 150 000	1 340 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	31 044	24 624	25 000	27 300
Søppeltømming/container	184 236	133 947	150 000	180 000
Nøkler, låser og skilt	18 067	0	0	10 000
Annet driftsmateriale	11 082	21 621	30 000	30 000
Lisenser/software	55 889	47 209	30 000	30 000
Kostnader tillitsvalgte	1 574	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	14 630	13 964	20 000	20 000
Velferdskostnader	999	0	0	0
Porto	0	639	0	0
Øredifferanser	-3	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	9 600	9 600
Konstaterte tap på fordringer	2 645	0	0	0
Sum andre driftskostnader	329 764	251 602	264 600	306 900

Note 10 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	171 730	66 617
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	48 000	0
Avregning tilgode	225 096	0
Andre kortsiktige fordringer	16 843	137 318
Fordeling av kostnader - viderefakturerering	429 415	0
Andre fordringer	719 354	137 317
Sum fordringer	891 084	203 934

Kundefordringer	171 730
<u>CPS vaktmestertjeneste uteområder</u>	<u>48 000</u>
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	48 000

<u>Avregning gass a-konto til gode CP1</u>	<u>225 096</u>
Avregning til gode	225 096

<u>Andel kostnader CPP 2024, for mye bet. a-konto</u>	<u>16 843</u>
Andre kortsiktige fordringer	16 843

<u>Viderefakturert CP1 andel kostnader 2024</u>	<u>429 415</u>
Fordeling av kostnader – viderefakturerering	429 415

Sum andre fordringer	719 354
-----------------------------	----------------

Sum fordringer	891 084
-----------------------	----------------

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 068 918	-5 874 151
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 188 836	690 773
Overført til vedlikeholdsfond	123 135	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 756 947	-5 183 378
Vedlikeholdsfond 31.12	152 835	152 835
Udekket tap Bolig 31.12	-1 031 421	-2 763 707
Udekket tap CPS 31.12	-2 065 022	-2 443 550
Udekket tap CPP 31.12	-813 339	-891 361
Sum egenkapital 31.12	-3 756 947	-6 068 918

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassanlegg IB	26 700	3 000	-	29 700
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2024	119 950	3 185	-	123 135
Sum vedlikeholdsfond/sparing gass UB	146 650	6 185	-	152 835

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Egenkapital IB	-2 763 707	-2 443 550	-891 361	-6 098 618
avgang/tilskudd	0	127 593	59 691	187 284
-/+ årets resultat	1 732 286	250 935	18 331	2 001 552
Sum annen egenkapital UB	-1 031 421	-2 065 022	-813 339	-3 909 782

Sameiet vil i 2025 disponere endring i egenkapital for CPS med kr 411 739 (Egenkapital fratrullet andel lån 2 065 022 – 1 653 283) og CPP med kr 219 617 (Egenkapital fratrullet andel lån 813 339 – 593 722) som gjelder fakturering av felleskostnader og nedbetaling av lån i 2024. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2025.

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 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 9666.01.52099	7 676 684	8 018 087
Lån 9666.01.52080	0	2 735 583
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	7 676 684	10 753 670

Note 13 Gjeldsbrevlån

Boligbanken 9666.01.52099		
Renter 31.12.24: 6,85%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2022	8 500 000	
Nedbetalt tidligere	481 913	
Nedbetalt i år	341 403	
Lånesaldo 31.12		7 676 684
Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2037		

Boligbanken 9666.01.52080		
Renter 31.12.24: 7,87%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2022	2 900 000	
Nedbetalt tidligere	164 417	
Nedbetalt i år	2 735 583	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2024		

Sum langsiktig gjeld		7 676 684
-----------------------------	--	------------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	5 449 970	
--	------------------	--

Gjeld til kredittinstitusjoner	7 676 684	
--------------------------------	-----------	--

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	30 285	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 494	0
Forskudd fra kunder	231 076	150 509
Gjeld til	380	0
Påløpt rente	49 416	68 030
Andre påløpte kostnader	357 100	0
Annen kortsiktig gjeld	13 525	152 888
Sum annen kortsiktig gjeld	691 275	371 426
Forskuddsbetalte felleskostnader	83 908	
<u>Forskuddsbetalt gass for avregning</u>	<u>147 168</u>	
Forskudd fra kunder	231 076	
Microsoft O365, desember	1 101	
Vaktmestertjeneste, desember	70 500	
Strøm/nett, desember	52 560	
Dørleveranse, Oslo Entreprenørbedrift AS	223 961	
Fjerning av tre, november	8 625	
<u>Avregning FK 2024, Sameiet Essendropsgate 5</u>	<u>353</u>	
Andre påløpte kostnader	357 100	
CP1 andel barnehage	4 064	
<u>CP1 andel gass</u>	<u>9 461</u>	
Annen kortsiktig gjeld	13 525	

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	4 653 089	3 457 284
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	2 311 971	690 773
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 076 985	-475 226
Endringer i andre langsiktige poster	-121 172	980 258
B. Årets endring i arbeidskapital	-886 187	1 195 805
C. Arbeidskapital 31.12	3 766 903	4 653 089
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 703 778	5 613 416
- Kortsiktig gjeld	936 876	960 327
= Arbeidskapital 31.12	3 766 903	4 653 089

4028 12 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Mesicek, Jan	2025-04-25	Schackt, Eivind	2025-04-25

Identifikasjon

 Mesicek, Jan

Identifikasjon

 Schackt, Eivind

Navn	Dato	Navn	Dato
Plesner, Johan Teleph	2025-04-25	Vatne, Erlend	2025-04-25

Identifikasjon

 Plesner, Johan Teleph

Identifikasjon

 Vatne, Erlend

Navn	Dato
Braastad, Rune	2025-04-25

Identifikasjon

 Braastad, Rune



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

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Resultat fordelt

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Sameiet
3600 - Generelle Felleskostnader	- 10 026 204,00			- 10 026 204,00
3601 - Felleskostnader næring		- 626 032,00	- 1 956 476,00	- 2 582 508,00
3625 - Vedlikeholdsfond	- 87 360,00		- 2 320,00	- 89 680,00
3648 - Avregning felleskostnader	- 187 284,00			- 187 284,00
3650 - Andre inntekter	- 58 159,75	- 579,75	- 1 615,50	- 60 355,00
3653 - Nøkler/låser/skilt	- 30 496,54	- 6 000,00		- 36 496,54
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	445 952,64	48 737,65	135 809,70	630 499,99
5400 - Arbeidsgiveravgift	62 879,32	6 872,02	19 149,17	88 900,51
6200 - Elektrisitet (strøm)	247 273,63	8 477,02	75 291,23	331 041,88
6308 - Driftskostnader sameie/velforening	2 080,87	227,42	633,71	2 942,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	23 442,33	2 007,48	5 593,94	31 043,75
6320 - Soppeltømming/container	163 423,93		20 812,03	184 235,96
6380 - Vaktmestertjenester	885 081,88			885 081,88
6381 - Renholdstjenester	460 746,00	8 226,82	22 924,43	491 897,25
6555 - Nøkler, låser og skilt	13 370,04	1 466,23	3 231,00	18 067,27
6590 - Annet driftsmateriale	7 838,33	856,64	2 387,07	11 082,04
6601 - Vedlikehold bygg	992 433,05	106 691,41	301 571,80	1 400 696,26
6602 - Vedlikehold VVS	43 219,57	71 802,42	15 850,02	130 872,01
6603 - Vedlikehold elektro	199 099,21	4 294,49	41 131,28	244 524,98
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	162 456,85	17 754,72	49 474,33	229 685,90
6605 - Vedlikehold heis	177 370,42	20 089,92	55 912,66	253 373,00
6607 - Vedlikehold garasjer	99 966,95	23 491,28	30 443,78	153 902,01
6609 - Andre vedlikeholdskostnader	74 241,68	3 390,23	21 278,34	98 910,25
6613 - Vedlikehold ventilasjon	72 264,16	2 135,41	5 950,42	80 349,99
6614 - Vedlikehold brannsikring	192 394,42	66 700,35	56 209,07	315 303,84
6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg	346 985,88		40 231,76	387 217,64
6701 - Revisjon	7 073,00	773,00	2 154,00	10 000,00
6710 - Forretningsførerhonorar	160 386,48	17 528,45	48 843,84	226 758,77
6711 - Andre forvaltningstjenester	25 939,34	2 834,88	7 899,53	36 673,75
6735 - Vakthold	5 686,69	621,49	1 731,82	8 040,00
6810 - Lisenser/software	39 572,93	4 309,04	12 007,33	55 889,30
6870 - Kostnader tillitsvalgte	1 113,57	121,70	339,13	1 574,40
6874 - Generalforsamling/årsmøte	10 347,80	1 130,90	3 151,30	14 630,00
6875 - Velferdskostnader	999,00			999,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	916 716,84			916 716,84
6951 - Telefon	6 898,29	753,91	2 100,80	9 753,00
7090 - Annen kostnad transportmidler	26,17	2,86	7,97	37,00
7412 - Andre kontingenter	2 475,55	270,55	753,90	3 500,00
7500 - Forsikringspremie	576 150,56	62 966,83	175 459,95	814 577,34
7740 - Øredifferanser	- 2,15	- 0,23	- 0,66	- 3,04
7750 - Kommunale avgifter	328 442,86			328 442,86
7752 - Vann- og avløpsavgift	1 179 059,74	84 218,55	421 092,76	1 684 371,05
7770 - Bank og kortgebyrer	6 790,08	742,08	2 067,84	9 600,00
7830 - Konstaterte tap på fordringer	1 870,81	204,46	569,73	2 645,00
8050 - Renteinntekter bank	- 45 451,13	- 4 967,30	- 13 841,61	- 64 260,04
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 40 673,27	- 4 445,13	- 12 386,57	- 57 504,97
8150 - Annen rentekostnad	493 689,25	53 954,73	150 347,32	697 991,30
8170 - Annen finanskostnad	351,22	38,38	106,96	496,56
8970 - Overføringer til/fra vedlikeholdsfond	119 950,00		3 185,00	123 135,00
8990 - Resultat	1 919 569,50	18 331,09	250 935,42	2 188 836,01
Total	0,00	- 0,00	0,00	0,00

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 2 311 971. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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 avviklet.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.04.2025 11:07:44

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedlegg: Søknad om innglassing av balkong

Til styret i Collosseum Park

Jeg håper dere har det bra. Jeg skriver til dere på vegne av meg selv og kanskje flere beboere som deler en felles interesse i å videreutvikle bo-opplevelsen i vårt fellesskap. Jeg ønsker med dette å foreslå en løsning som ikke bare vil forbedre vår hverdag som beboere, men også bidra til et mer moderne og attraktivt uttrykk for hele bygget.

Jeg ønsker å be om styrets tillatelse til å bygge en vinterhage med glassvegger på balkongen. Et slikt tiltak vil ha flere fordeler, som jeg har listet opp nedenfor:

1. Økt privatliv:

En vinterhage gir skjerming mot innsyn, noe som bidrar til en bedre følelse av trygghet og komfort for oss beboere.

2. Reduksjon av støy og støv:

Glassvegger fungerer som en barriere mot trafikkstøy og støv fra omkringliggende veier, noe som forbedrer inn klimaet og skaper en roligere atmosfære.

3. Forlenget bruk av balkongen:

Med en vinterhage kan balkongen brukes året rundt, uavhengig av værforhold. Dette er spesielt verdifullt i det norske klimaet hvor vær og vind ofte begrenser utebruk.

4. Estetisk oppgradering:

Glassvegger gir bygningen et moderne og elegant uttrykk som hever bygningens estetiske appell. Dette kan også bidra til økt stolthet blant oss som beboere.

5. Økt eiendomsverdi:

En vinterhage er en attraktiv oppgradering som kan øke verdien på leilighetene, noe som er fordelaktig for både nåværende og fremtidige eiere.

6. Miljøvennlighet og energibesparelse:

En vinterhage kan gi bedre isolasjon og dermed bidra til redusert energiforbruk ved oppvarming i vintermånedene, noe som er både økonomisk og miljøvennlig.

7. Sosial verdi og fellesskapsfølelse:

Ved å tillate slike forbedringer viser vi at vi som fellesskap støtter initiativer som øker trivselen og verdien for alle.

Jeg foreslår at vi diskuterer dette forslaget videre på det neste styremøtet, og eventuelt utfører en spørreundersøkelse blant alle beboerne for å få en bredere forståelse av interessen. Dette vil sikre en åpen og inkluderende prosess.

Tusen takk for at dere vurderer dette forslaget. Jeg ser frem til en positiv og konstruktiv dialog rundt temaet.

Jeg er klar til å presentere budsjettet for dette prosjektet og dele detaljene med styret og eventuelle interesserte parter. Budsjettet er nøye utarbeidet med fokus på å sikre

kostnadseffektivitet og samtidig opprettholde høy kvalitet i materialer og utførelse. Jeg ser frem til en konstruktiv diskusjon hvor vi kan gå gjennom tallene og få tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen,

Fenghua Praefcke

Middelthunsgate 23/Seksjon 105

Eksempelbilde – tenkt løsning:



Tilbakemelding
etter kontroll

For å forenkle og samle all informasjon iht befaringen og kontroll gjennomført 13.11.24, så legges all info i et separat vedlegg som gjør det enklere å ta med seg på styremøte. Da refereres det til dette dokumentet.

Innhold

Innledning:..... 2

Rørinspeksjon/kontrollen fra befaringen: 2

 Unilabs 3

 Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) 4

 Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) – Kjøkken:..... 4

 Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) - Under kjøkkenbenk 5

 Middelthuns gate 19 - leilighet 42 (Syd 1) 6

 Middelthuns gate 21B - seksjon 64. 6 etg (Syd 2) 7

 Middelthuns gate 23 - seksjon 120, 6 etg (Syd 2) 8

Konklusjon 10

Prosjektleder i henhold til vedlikeholdsspyling:..... 10

Generell informasjon om vedlikeholdsspyling: 11

 Hvorfor skal man gjennomføre vedlikeholdsspyling? 11

 Prosessen:..... 11

 Vi har samarbeid med ventilasjonsselskap 12

Fettutskiller: 12

Innledning:

Formålet med kontrollen med rørinspeksjon var å se mengde fett og avleiringer i avløpet og om det er behov for vedlikehold.

Vi takker for at vi fikk gjennomføre kontroll og for hyggelig befarings.

Konklusjonen er at det er behov for vedlikeholdsspyling og at en gjennomspyling vil ha god effekt. Se konklusjon for mer informasjon.

Rørinspeksjon/kontrollen fra befarings:

Oppklaring på uttrykk vi bruker i henhold til avløp:

Grenrør = Avløpet fra leilighet til Stamme.

Stamme = avløp som går mellom etasjene (vertikalt), ned til bunnledning.

Slag = avløp i stamme hvor røret går i et bend, så horisontalt og videre ned stammen (vertikalt)

Bunnledning = Felles avløp som går under huset/blokkene.

Link for video av rørinspeksjonene:

<https://www.dropbox.com/scl/fo/xko8tb7z8lw1g3xsjweg1/AJUaCWG7oRlycQZ2b2XRmcg?rlkey=vjp3tf0zo3mk92u9v1jgxympc&dl=0>

Rapporten tar for seg rørinspeksjonen vi har gjennomført for både Sameiet Colosseum Park Syd 1 og Syd 2, det kommer en egen rapport iht NORVAR 234/2018 for Unilabs, men denne videoen tas også opp her i samme format som resten av rapporten, siden denne rapporten er enklere å forstå.

Informasjon til fettutskilleren til Tatakii og tilhørende rørinspeksjon tas opp i slutten av rapporten. Se de siste sidene.

Unilabs

Videofil: Unilabs - pauserom

Vi starter arbeidet i pauserommet til unilabs og videoen begynner i grenrør fra kjøkken. Vi forventet lite fett i avløpet siden det ikke ble laget varm mat på kanten, men det var mer enn forventet.

Røret er gammelt soil/jernrør som har noen rustavløringer.

På 1,3 meter så ser man en del fett:



Spesielt med hensyn til bunnen av rørveggen så er det samlet opp en del fettavleiringer som også ser ut til å ha herdet seg. Dette kan bli vanskelig å få fjernet 100%, men vedlikeholdsspyling vil ha god effekt.

Fettmengden er tilsvarende i resten av røret samt på 3 meter så er det såpass store mengder er fett krøller seg foran kamera:



Grunnet fett og friksjon i avløpet så avsluttes videoen på 4 meter. Stort behov for spyling av røret.

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1):

Videofiler:

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) – Kjøkken

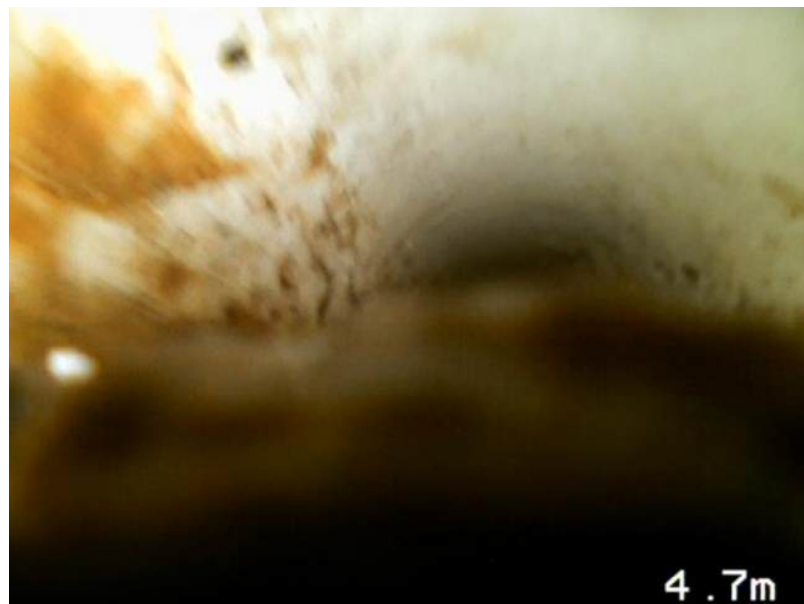
Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) - Under kjøkkenbenk

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) – Kjøkken:

Video starter fra grenrør på kjøkken, rett ved stamme rør under kjøkkeninnredning. Vi ønsker å kontrollere mengde fett på felles stamme til kjøkken og ikke nødvendigvis til bad. Da det samler seg fett på kjøkkenstammen først, vedlikeholdsspyling gjennomføres slik at det forebygger tilbakeslag – så da er det viktig å se på de punktene som går igjen, men også de punktene som har størst behov.

Jeg ville derfor nevne at kjøkkenet til denne leiligheten er tilkoblet baderomsstamme, så mengden fett i denne stammen kommer naturligvis ikke til å ha tilsvarende fett som ville vært i en kjøkkenstamme.

Fra kjøkkensluket så filmer vi lenge før det går mot stamme, det er lengre strekk under kjøkkenbenken som har noe dårlig fall. Det er med på å gjøre at det samler seg opp vann og noe fett i røret lokalt hos beboer. Man ser på bilde under at fett krøller seg føre linsen til kamera.



Første videoen avsluttes på 6 meter siden røret går i har noen skarpe bend før det går videre i felles stamme. Vi kommer ikke gjennom siden friksjon stanser kamera.

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) - Under kjøkkenbenk

Vi kobler derfor fra panelet til kjøkkenet for å koble på her i stedet. Vi informerte beboer om at overgangen fra plastikk rør til soil/jern rør henger dårlig. Så det bør utbedres og er en svakhet, det er ikke mye som skal til for at dette røret faller av.

Vi fikk ikke tatt opptak grunnet feil med kamera, så videoen starter i bunnen av røret. Det vil derfor starte i felles stamme. Vi var ikke klar over dette, så denne videoen går veldig raskt og det er derfor vanskelig å se mengde fett i røret.



Det er derimot mulig å se at det er noe mer fett enn vanlig i baderomsstammen, men mengden er ikke stor nok til at det kommer til å lage problemer.

Fettet er derimot løst og enkelt å få fjernet med vedlikeholdsspyling.

Middelthuns gate 19 - leilighet 42 (Syd 1):

Videofiler: Middelthuns gate 19 - leilighet 42 (Syd 1)

Vi forsetter til siste leilighet i Syd 1, denne er tilkoblet felles kjøkkenstamme. Videoen starter fra avløp på kjøkkenet.

På 0,6 meter så går grenrøret over til felles stamme, her ser man spesielt godt mengden fett i felles avløp:

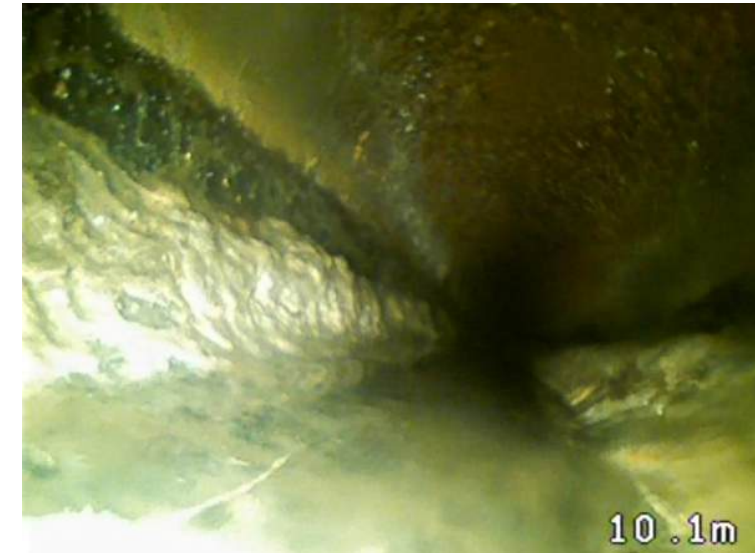


Man ser videre at det er fett rundt hele avløpets dimensjon og at dette fettene er ikke herdet. Det er veldig viktig at man gjennomfører vedlikehold før fett herder seg. Om man lar det gå såpass lang tid at det herder seg så er det nesten umulig å fjerne.



Mengden fett er tilsvarende ned hele stammen frem til felles bunnledning

på 9,6 meter så ser man bunnledningen:



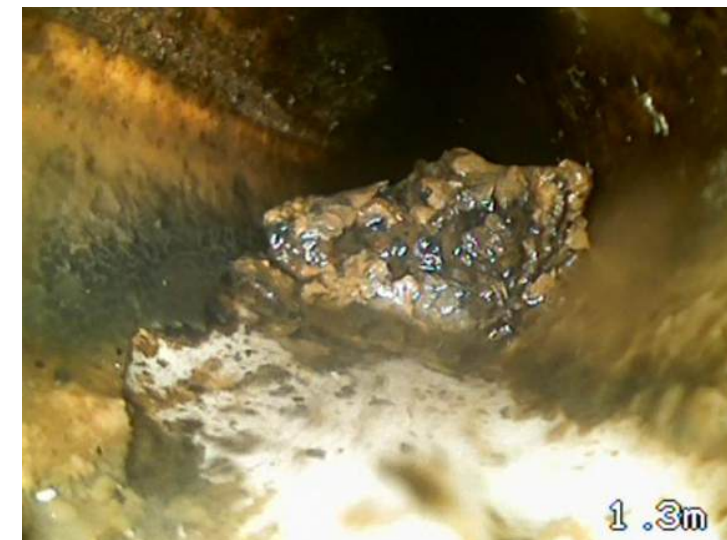
Videoen avsluttes

Man ser store mengder fett på rørveggene, vannet renner ikke unna mest sannsynlig på grunn av fettene som demmer opp vannet.

Middelthuns gate 21B - seksjon 64. 6 etg (Syd 2):

Videofiler: Middelthuns gate 21B - seksjon 64. 6 etg (Syd 2)

Video starter i kjøkkenavløp, i grenrør så ser man store mengder fett. Fettet krøller seg på linsen til kamera. Vel å merke at dette er ikke felles avløp, men viser at det har god nytte å få gjennomført spyling. Det er løst fett i avløpet.



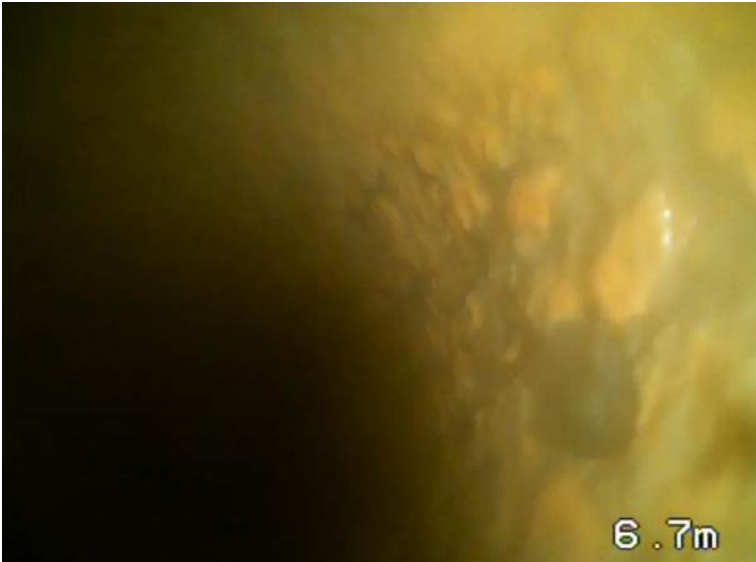
Det er tilsvarende mengder fett videre i grenrøret, etter 5 meter så er det for mange skarpe bend til at vi klarer å få kamera videre i avløpet og videoen avsluttes.

Middelthuns gate 23 - seksjon 120, 6 etg (Syd 2):

Videofiler: Middelthuns gate 23 - seksjon 120, 6 etg (Syd 2)

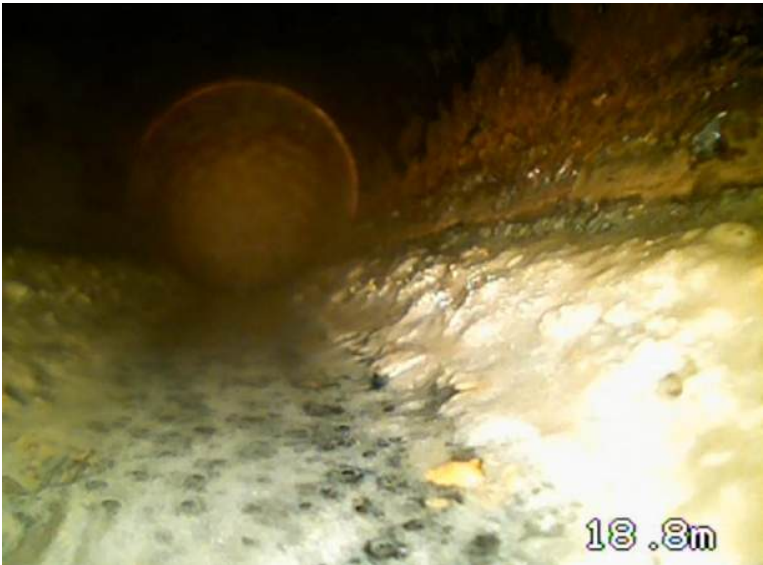
Rørinspeksjon fra kjøkkenavløp, grenrør ser veldig bra ut og det går raskt over til felles stamme på 1 meter.

1,3 meter så ser man overgang fra plastikk/MA-rør til eldre soil/jernrør. På grunn av damp i røret så er det ikke så enkelt å se på videoen, men man ser at det er en del fett på de gamle soil rørene i motsetning til de nye MA-rørene.



På grunn av damp i røret så er det ikke enkelt å se, men det er fett på rørveggen på soilrøret. Se bilde.

På 14,6 meter så ser man felles bunnledning, det er mindre fett i denne bunnledningen sammenlignet med de andre. Det er nok til at fett krøller seg på linsen til kamera, slik som andre steder i avløpsnett til sameiene, men mengden i bunnledning er mindre sammenlignet med resten.



Man ser at det begynner å bygge seg opp en del fett på rørveggene.

Det ser man spesielt godt lengre ut i bunnledningen:



Videoen avsluttes på 24 meter grunnet friksjon.

Konklusjon

Avløpet som vi har kontrollert har varierende mengde fett. Enkeltstrekk rørene har mye, tilsvarende i grenrør hos enkelte beboere, stammene og bunnledningene.

Det som er positivt er at fett i avløpene er ikke herdet, det ligger løst i avløpet slik at vedlikeholdsspyling vil ha god effekt. Med unntak av Unilabs så er fett løst nok for vedlikeholdsspyling.

Jeg har derfor vedlagt tilbud på vedlikeholdsspyling. Se vedlegg i eposten.

Prosjektleder i henhold til vedlikeholdsspyling:

Vi har egen prosjektleder for alle vedlikeholdsspylingsprosjekter.

På grunn av at det er mange beboere i borettslaget, mye logistikk og informasjon til beboere samt styring av driften, så er det vesentlig at dere har en person som dere kan henvende dere til. Prosjektlederen hos oss jobber bare som prosjektleder slik at han tid til å ta alle hendelser fra beboere og styret.

Han lager også informasjonsbrev til beboere hvor hans epost og telefonnummer lagt til slik at beboerne, eller styret får kontakt ved spørsmål. Vi får alltid henvendelser siden mange beboere ikke leser informasjonsbrevene godt nok, og det er helt i orden – da får vi henvendelser som «hvor er operatørene i dag?», «Jeg kan ikke være hjemme hva gjør jeg?» osv. Dette overføre mye av arbeidet over til vår prosjektleder som letter styret sitt arbeid. Det er mange henvendelser fra beboerne med et borettslag av deres størrelse.

Det vi derimot trenger hjelp med er å levere ut informasjonsbrev til beboerne, dette er inndelt per oppgang og legges i postkassene til beboerne. Så det skal ikke være komplisert å få oversikt.

Prosjektleder lager rapport etter at arbeidet er ferdig og sender denne til styret, dette er en Excel-fil som gjør det mulig å hente ut spesifisert informasjon, slik som liste over alle beboerne som vi ikke får tilgang til (gjennomsnittlig så er det cirka 7% vi ikke får tilgang til i første omgang).

I rapporten så skriver vi også inn alle feil og mangler som vi oppdager når arbeidet blir gjennomført. Styret vil da i ettertid få full oversikt. Da er det spesielt beboerne sine røropplegg som blir sjekket ved punktene som skal spyles, hvis avløpet er f.eks teipet sammen, lekkasje, mangler pakning etc - så blir styret informert og kan informere beboer om at dette må utbedres.

Etter at arbeidet er gjennomført og rapporten er sendt til styret, så har styret muligheten å kontakte prosjektleder om det er punkter som dere trenger hjelp med å tolke eller utdype bedre. Han er deres kontaktperson fra bestilling, til prosjekter er ferdig, samt etter prosjektet for spørsmål i forbindelse med arbeidet eller om det er andre tjenester vi kan bistå med.

Generell informasjon om vedlikeholdsspyling:

All informasjon over er spesifisert til deres borettslag i bakgrunn av kontrollen, under så legger jeg til generell informasjon som sendes med i hvert tilbud.

Hvorfor skal man gjennomføre vedlikeholdsspyling?

Det er viktig at avløpsrør rengjøres jevnlig. Dette er for at fett, såpe og andre avleiringer over tid begrenser rørets kapasitet, som igjen reduserer levealderen til avløpsnett og kan føre til store blokkeringer.

Når kapasiteten til røret reduseres på grunn av fett og avlæringer, så øker risikoen for større blokkering. Hvis det blir en større blokkering så vil dette medfører tilbakeslag av avløpsvann/kloakk. Dersom det er store mengder tilbakeslag så vil dette føre til vannskader som er kostbart, tidkrevende og en påkjenning for dem som blir utsatt.

Blir det en større blokkering på en rørstamme som går mellom etasjene i bygget, vil nærmeste leilighet fra denne blokkeringen få alt avløpsvann/kloakk fra alle de øvre leilighetene inn i sin leilighet. Dette er vann og kloakk fra alle øvre vaskemaskiner, dusjer, badekar, oppvaskmaskiner, toaletter osv. Dette vil dermed forårsake store vannskader, der avløpsvannet/kloakken trekker inn i vegger, gulv og møbel.

[Les mer kostnader og problemene rundt dette her \(klikk på tekst\)](#)

Vedlikeholdsspyling vil også fjerne lukt og klukking i rørene.

Rotter er også ett velkjent problem i henhold til avløpsnett, og som skadedyr kan rotter påføre store skader på både avløpsrør og bygg. Rotter lever av fett og matrester i avløpsrørene da dette er veldig næringsrik mat for dem, og disse er svært dyktige på å ta seg frem i rørene.

Dersom rotter kommer seg inn i bygget så vil de mest sannsynlig ikke klare å komme seg ut av bygget igjen. Over tid når rottene dør så ligger de i f.eks. vegger, gulvet eller i avløpet og gir en ubehagelig lukt.

I de fleste tilfeller for å fjerne en avdødd rotte, så må bygningskonstruksjonen rives på grunn av tilgang til rottene. Det samme vil være nødvendig dersom de har gjort skade på avløpsrør eller sluk som de kan gnage i stykker.

[VGTV la ut en video som viser problemene som oppstår ved rotter \(klikk på tekst\)](#)

Rengjøring av avløpsrørene vil derfor redusere sjansen for at rotter oppsøker dine avløpsrør som igjen gjør at en vedlikeholdsspyling forlenger levetiden på rørene.

Prosesen:

Vi rengjør avløpsrørene med 80 grader varmt vann og roterende dyser, dette fjerner alle avleiringer som har bygget seg opp ved normal bruk over tid. Vi spyle fra kjøkkensluket og badesluket i hver leilighet, deretter rørstammen, ut bunnledningen helt fram til kommunale rør. Dermed så spyles hele avløpsnett.

Prosesen utføres effektivt og hygienisk.

Vi har gunstige garantiordninger, dette kommer frem i vedlagt tilbud.

Alle oppdrag har en egen prosjektleder som koordinerer gjennomføring og rapporterer inn eventuelle feil og mangler ved endt oppdrag. Han lager informasjonsbrev til beboerne. Prosjektlederen deres blir også kontaktpersonen for både styret og beboerne, dermed så vil mye av jobben for styre falle på prosjektlederen i stedet for styret.

Vi har samarbeid med ventilasjonsselskap:

Mange borettslag og sameier ønsker å gjennomføre både vedlikeholdsspyling og ventilasjonsrens på samme tid. Vi har samarbeid med selskapet Aktiv Ventilasjon AS hvor vi starter på bunnen av hver oppgang og gjennomfører vedlikeholdsspyling, mens de starter på toppen og gjennomfører ventilasjonsrensingen. Sammen møtes vi på midten og samarbeider for å løse prosjektet.

Hvis dette er noe som kan være relevant for dere også så gi meg en tilbakemelding, så kan jeg sette dere i kontakt med Aktiv Ventilasjons AS. ‘

Fettutskiller:

Vi kontrollerte også fettutskilleren til Tatakii, planen var å gjennomføre rørinspeksjon fra fettutskiller ut til felles avløp, men det var veldig kort lenge på dette røret. Så vi åpnet fettutskilleren og kontrollerte utslippskassen og koblet fra røret og så inn i røret.

En fettutskiller skal kjøle ned fett slik at det stivner. Fett er lettere enn vann, så det flyter på vannet – så en fettutskiller består av tre kammer. Det første kammeret (innløpskassen) kjøler ned fett, oppsamlingskammeret som skal tømmes før det er 25% fullt opp, og til slutt så har man utslippskassen.

Utslippskassen skal ha rent vant, det skal ikke være fett i det siste kammeret. En del av arbeidet til tømmefirmaet er at man skal sende inn tilstandsrapport og tømmerapport til vann og avløpsetaten (VAV).

Fettutskilleren til Tatakii er ikke registrert hos VAV, som man kan se på underliggende skjermbilde fra kartoversikten til VAV:



Som man ser på bilde så mangler det markering for fettutskiller på adresse, som betyr at det ikke er mulig for tømmefirmaet å rapportere tilstand og tømminger til kommunen.

Kravene til Oslo kommune er at en fettutskiller skal tømmes etter behov, men minimum 4 ganger per år.

Jeg renger med at fettutskilleren er noe for liten til at den bare kan tømmes 4 ganger per år. Vi så at sensoren som skal varsle når den er full lå også utenfor selve fettutskilleren.



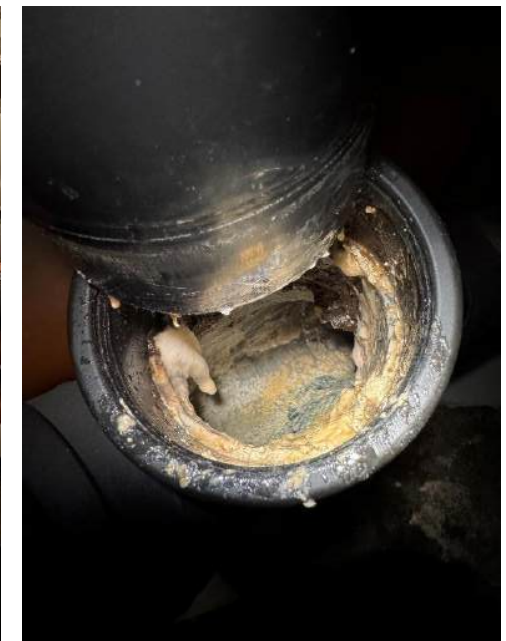
Rød pil viser sensor som ligger utenfor fettutskilleren. Denne skal varsle når fettutskilleren er full. Hvis man har perioder i året der det er flere kunder, så produseres det mer fett og fettutskilleren må tømmes oftere. Derfor er det svært viktig at fettutskilleren er funksjonell og ligger i fettutskilleren.



Rød pil her viser utslippskassen. Som man ser så er det fett i utslippskassen som indikerer at det slippes fett ut til felles og kommunale offentlig avløpet.



Det er litt vrient og se på bilde, men vi anbefaler også at røret som går ut av fettutskilleren monteres lavere. Slik som det viser på dette bilde så er det motfall på røret.



Som man ser på siste bildene så koblet vi røret fra hverandre før det går på felles avløp. Da ser man mye fett i felles avløp og det er viktig at det tas hånd om slik at det ikke oppstår tilbakeslag i fremtiden. Om dette avløpet blir tett så er det stor sannsynlighet for fett kommer opp av fettutskilleren og det vil renne fett og vann utover parkeringsplassen rundt.

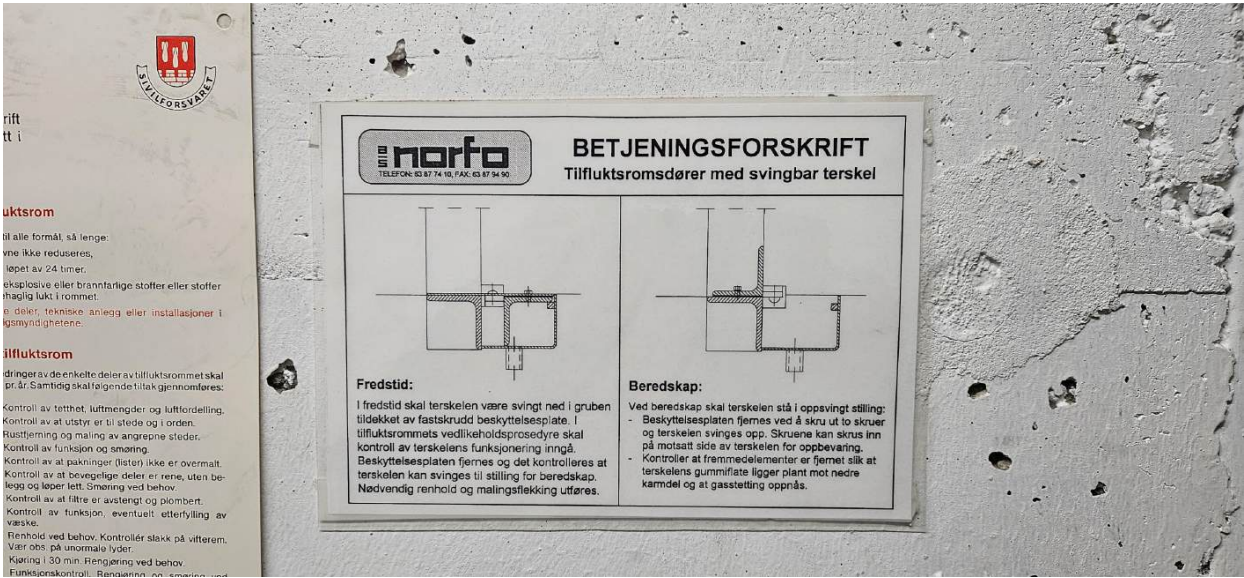
Anbefalt tiltak:

Vi anbefaler at restauranten tar kontakt med rørlegger som kan få etter-registeret fettutskilleren til vann og avløpsetaten og at samme rørlegger senker røret slik at det er bedre fall. Det er også viktig at sensoren installeres, det er derimot ikke alle røreleggere som kan installere slike sensorer og det er svært viktig at det installeres med hensyn til installasjonsinstruksene fra Odin Maskin AS (leverandøren av fettutskilleren).

Pumpemannen AS er et selskap som er flink på slike sensorer og kan installerer de riktig.

Når fettutskilleren er registret så er det viktig å kontakte tømmefirmaet og informere om at ID-nummeret slik at det blir sendt rapporter til VAV.





Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2024/2025

Fellesanlegget

Anlegget omfatter en nedgravd propantank på 9,5m3 (byttet fra 17,8m3 våren 2023) under fortauet ved restaurant Tatakii i Essendropsgt. Anlegget fordeler gass fra et fordampers 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 2024 og 2025 jobbet med driften av anlegget, sikret rutiner for gassavlesning, hatt kontakt med leverandører, lagt til rette for at peisbytter kan skje, og prosjektet med utskifting av den gamle tanken.

6 ordinære møter er gjennomført i gasskomiteen og det har det vært jevnlig kontakt i gasskomiteen ved behov, både pr telefon og epost. Utenom møter er det brukt tid på å sjekke hvem som har byttet peis og når det har skjedd.

Måleavlesninger er sjekket ut mot lister 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 Isovalor/ADK.
- Det er utført endringer i Retningslinjer for gassdriften med tydeligere om avregning, service, salg/bytte av leietaker.

Avregningen for forbruk, drift og vedlikehold av gassanlegg/gasspeis i Colosseum Park for perioden 2023–2024 har medført mye ekstra arbeid for både utførende aktører og styret som var tidkrevende. Vi beklager forsinkelsen som i hovedsak skyldes avvik og feil på eldre timetellere.

Kontakt: CP1 e-post: gasskomite@m19.no eller CP2 på cp2.no



Timetellere er fra byggets opprinnelse. 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 utgang for gassgrill, men dette er mest kostnadseffektivt å utføre ved bytte av peisen. Gasskomiteen vil sammen med Alfa Olis jobbe med å hente inn forskjellige løsninger med felles anbud på bytte, mer om dette vil bli presentert på årsmøtet i mai.

I CP2 planlegges det i 2025 en gjennomgang og oppgradering av alle gasskoplingsskap som står plassert på bakkenivå i CP2.

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 istykker må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 90.000,- og oppover.

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 www.styret.com og CP2 cp2.no (Lettstyrt).

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.

Økonomi

Alle kostnader til drift og vedlikehold av gassanlegget fordeles på antall seksjoner i CP1 og CP2 med gasspeis og/eller tilgang til gassanlegget.

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. 50.000,- som fordeles internt mellom representantene. Ved en feiltagelse ble ikke styrehonorar inkludert i avregningen for 2024, men vil bli hensyntatt ved avregning 2025.



Gasskomiteen foreslår å avslutte avtalen med Techem som leverandør for avregning av gassforbruket da løsningen ikke tilfører noen merverdi, og isteden legge oppdraget til gasskomiteen. Avregningen og oppsettet vil bli lik som utsendt i februar 2025. Kostnaden for Techem utgjør kr 104.547,- inkl. mva. pr år. Gasskomiteen honoreres for denne oppgaven, utover det faste honoraret, med kr 40.000,- pr år. Totalt vil dette gi en besparelse på kr 64.000 i året.

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	B2024	B2025
Inntekter	kr 510 780	kr 520 049	kr 510 780	kr 698 178	kr 552 634	kr 669 046	kr 736 788	kr 678 500
Utgifter								
Gassforbruk	kr 364 525	kr 298 762	kr 300 501	kr 416 700	kr 185 769	kr 319 942	kr 370 000	kr 350 000
Service gassanlegg	kr 109 022	kr 109 331	kr 91 166	kr 103 147	kr 875	kr 197 063	kr 110 000	kr 110 000
Techem avregning	kr 95 475	kr 87 584	kr 59 636	kr 63 406	kr 134 108	kr 104 547	kr -	kr -
Styrehonorar			kr 20 000	kr 50 000	kr 50 000	kr -	kr 50 000	kr 90 000
Konsulent	kr 111 375	kr 103 500			kr 106 750		kr 110 000	kr -
Tilsyn/Kontroll	kr 25 585	kr 12 247		kr 61 207	kr 32 229	kr 39 409	kr 70 000	kr 70 000
Andre kostnader/forvaltning	kr 17 839	kr 129 725		kr 3 718	kr 3 718	kr 8 085	kr 26 788	kr 8 500
Sum	kr 723 821	kr 741 149	kr 471 303	kr 698 178	kr 513 449	kr 669 046	kr 736 788	kr 628 500
Avregnes	kr (213 041)	kr (221 100)	kr 39 477		kr 39 185	kr -		
CP1 Vedlikeholdsfond gass						kr -		kr -
CP2 Vedlikeholdsfond gass						kr 89 680		kr 89 680
Ansatt til ny tank i CP 2		kr 87 000	kr 87 000	kr 87 000	kr (231 300)		kr 29 700	
Ansatt til ny tank i CP 1		kr 68 000	kr 68 000	kr 68 000	kr (204 000)		kr -	

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 2025. Pga. bytte av gasstank som ble gjennomført i 2023, ble kostnader for service av gassanlegget ble faktura mottatt sent slik at dette er inkludert i avregningen for 2024.

**Protokoll fra ordinært årsmøte i
Sameiet Colosseum Park Syd 2**

Tirsdag 6.mai 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 i Essendrops gate 3.

Til stede var 25 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste og 2 fullmakt.
Til sammen 27 stemmeberettigede seksjonseiere som tilsvarer 9 422 stemmer av totalt 25 032.

Til stede fra BORI BBL var Christina Solvang og Ellen Kåsine.

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 Hilde Dyrhaug.

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 2024

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2024

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 2 311 971,- fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSE

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 250 000 eks. arbeidsgiveravgift. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr 630 500 i 2024.

Vedtak: Godkjent

5. INNGLASSING AV BALKONGER

Styret har mottatt en søknad om innglassing av balkong, søknaden er vedlagt innkallingen.

Det har ikke vært tillatt med innglassing av balkonger i sameiet, men styret forstår bakgrunnen til søker og fremmer således denne saken for årsmøtet. Det er mange eiendommer som har tilsvarende løsning både ved utbygning, og hvor det er etablert i ettertid.

Ved eventuell godkjenning vil det være avgjørende at det tas frem et forslag som blir felles for alle og som følger en helhetlig løsning for sameiet. Det må i tillegg søkes om godkjenning fra Plan & Bygningsetaten (PBE) hos Oslo Kommune.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates. Det forutsettes at PBE tillater tiltaket, og styrets godkjenning av en helhetlig løsning som vil fungere i sameiet.

Vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å undersøke en helhetlig løsning som vil fungere i sameiet, forutsatt godkjenning av PBE. Løsningen skal fremlegges årsmøtet for beslutning i saken.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styremedlem bolig for 2 år
Som styremedlem bolig for 2 år ble det foreslått Anne Grete Brautaset

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlem bolig for 2 år.
Som styremedlem bolig for 2 år ble det foreslått Jan Mesicek

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

Møtet ble avsluttet 20:00
Oslo, 06.05.2025

Møteleder Eivind Schackt

Referent Christina Solvang

Protokollvitne Hilde Dyrhaug

Etter valget på ordinært årsmøte har styret følgende sammensetning:

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

CP2 Protokoll fra ordinært årsmøte 06.05_ES.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Solvang, Christina	2025-05-08	Schackt, Eivind	2025-05-08

Identifikasjon
 Solvang, Christina

Identifikasjon
 Schackt, Eivind

Navn	Dato
Dyrhaug, Hilde	2025-05-08

Identifikasjon
 Dyrhaug, Hilde



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

Plan- og bygningsetaten



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): 202211797 - 6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler: Helle Rabbås Dato: 30.01.2023

Adresse: MIDDELTHUNS GATE 21 A OG B Eiendom: 215/231/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
2
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Middelthuns gate 21 A og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring – oppbygging av tak, mottatt 19.01.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211797			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	M21-1.01	01.07.2022	1/10
Fasader 1	M21-23.01	01.07.2022	1/14
Fasader 2	M21-23.02	01.07.2022	1/15

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er sendt inn 19.01.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Saksnr.: 202211797-6

Side 2 av 2

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Jan Erik Solberg
c/o Selvaag-Bygg
Postboks 104 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 14 MAR 2001

Deres ref: Vår ref (saknr): 199601339-49 Saksbet: Leif O. Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: MIDDELTHUNS GATE 19 - 25 Eiendom: 215/231/0/6

Tiltakshaver: Selvaag Eiendom AS Adresse: Holmenveien 19, 0374
Søker: A/S Selvaagbygg Adresse: Holmenveien 19, 0374
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring (Hus A)

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jan Erik Solberg
c/o Selvaag-Bygg
Holmenveien 5
0374 OSLO

(Tidligere mappnr. 960023812)

Dato: 07 SEPT. 1999

Deres ref: Vår ref (saknr): 9601339-39 Saksbet: Oskar Solheim Leif
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: MIDDELTHUNS GATE 19 - 25 Eiendom: 215/231//6

Tiltakshaver: Selvaag Eiendom AS Adresse: Holmenveien 19, 0374 Oslo
Søker: A/S Selvaagbygg Adresse: Holmenveien 19, 0374 Oslo
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 02.09.99. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for boliger i Hus A, oppgang B.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.10.99:

- Se mangler påpekt i brukstillatelse for oppgang A, 16.08.99.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonssprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

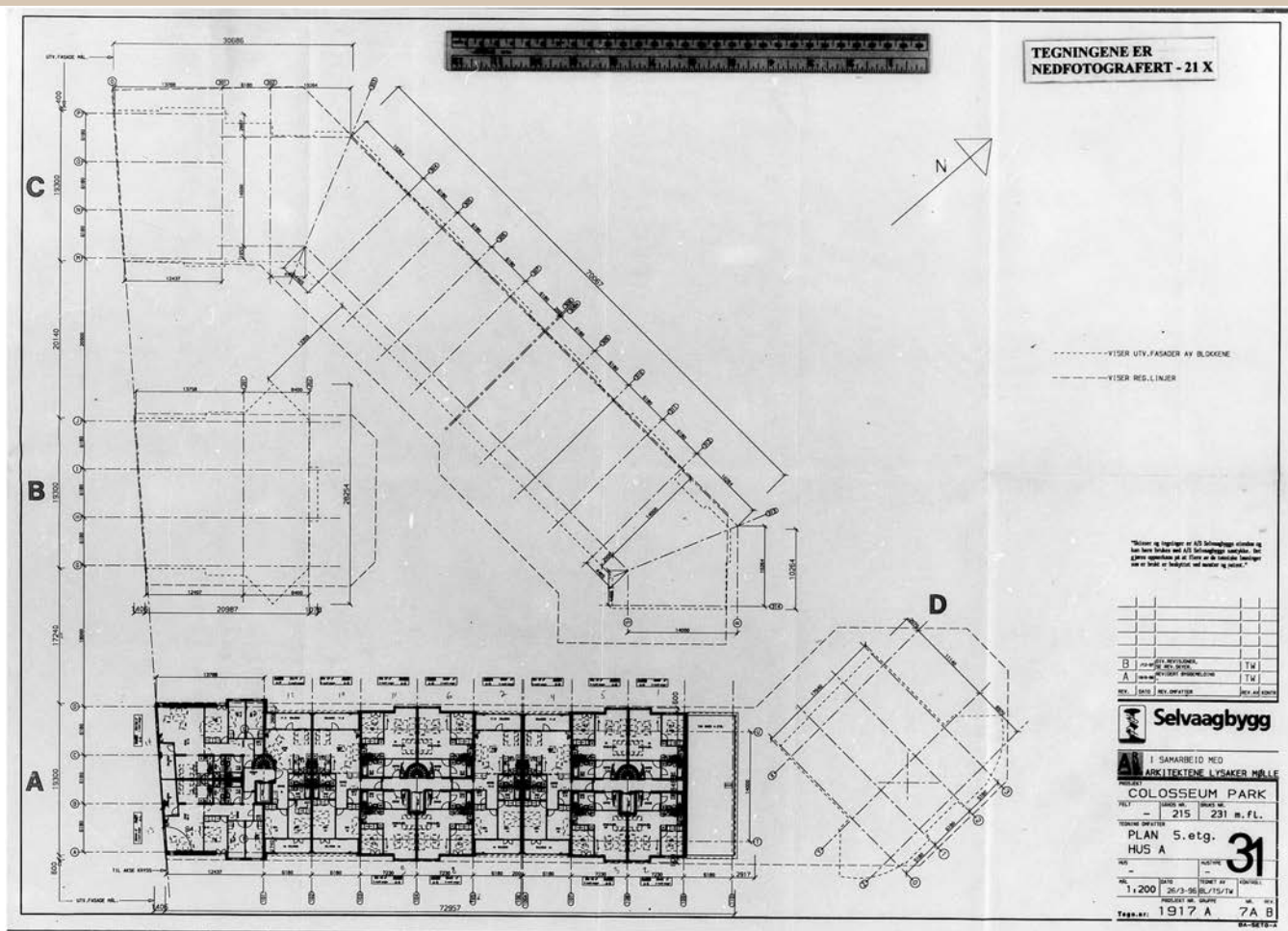
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Emilie Stang
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Saksbehandler

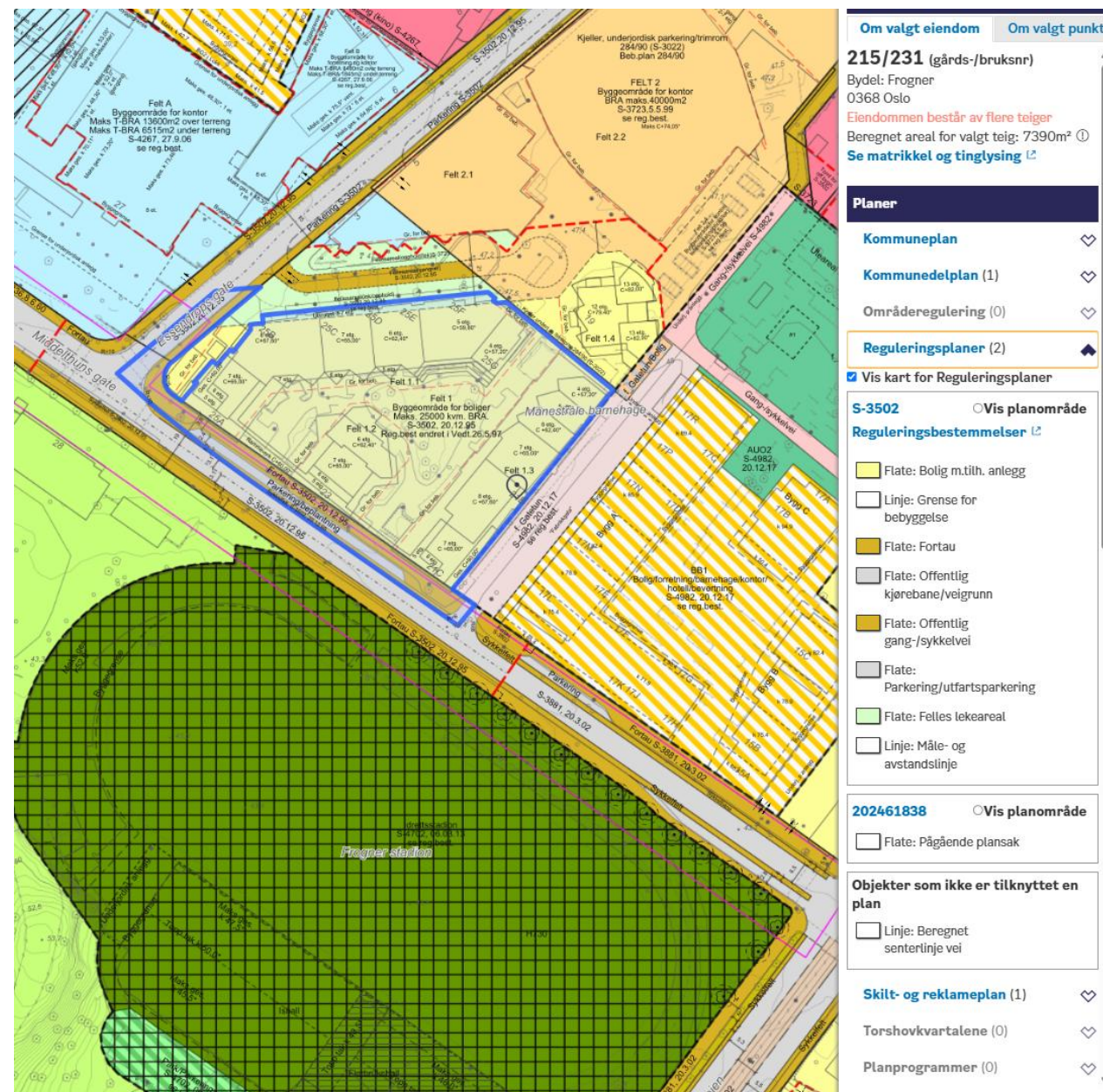


Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



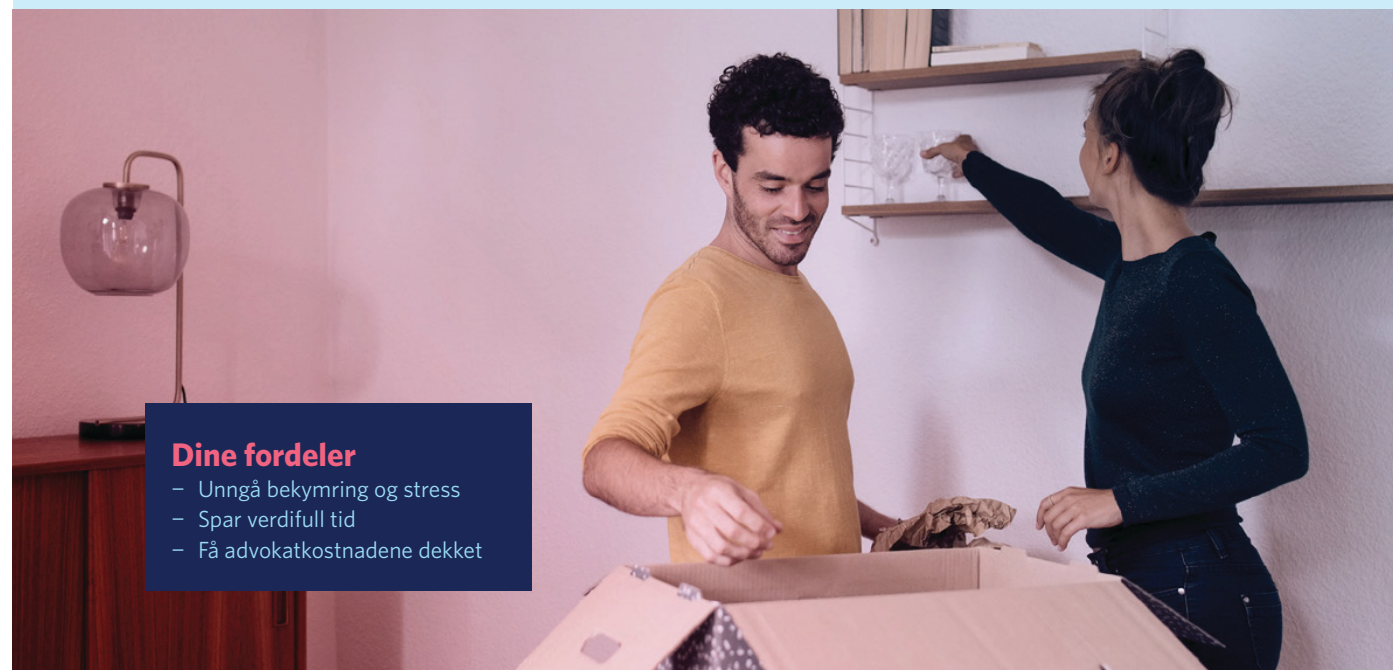
Reguleringskart.

Flate: Bolig m.tilh. anlegg.



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 eiendom (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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 verddivurdering, 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



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne 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



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 miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING