MIDDELTHUNS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema (signert)
Info forretningsfører
Årsmøte 2024
Protokoll 2024
Vedtekter
Husordensregler
Erklæring
Oppgjør gasskostnader
Ferdigattest
Energiattest
S-3502
Kart og regulering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Middelthuns gate 19, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 382, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 31.05.2024 **Rapportdato:** 25.06.2024 **Oppdragsnr.:** 18476-24200 **Referansenummer:** DR1535

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 16 i sameiet.

Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. 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 bare avvik som den bygningssakskyndige 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. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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 det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

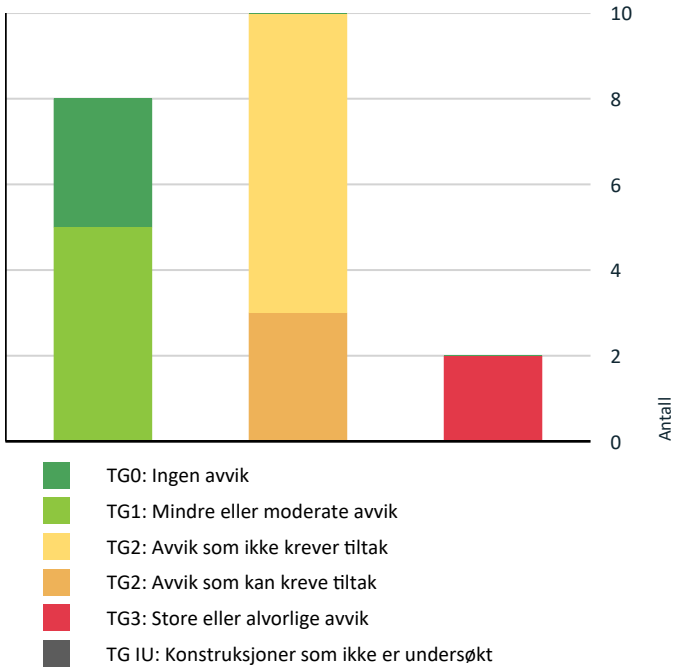
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er laget et ekstra soverom mot stuen.

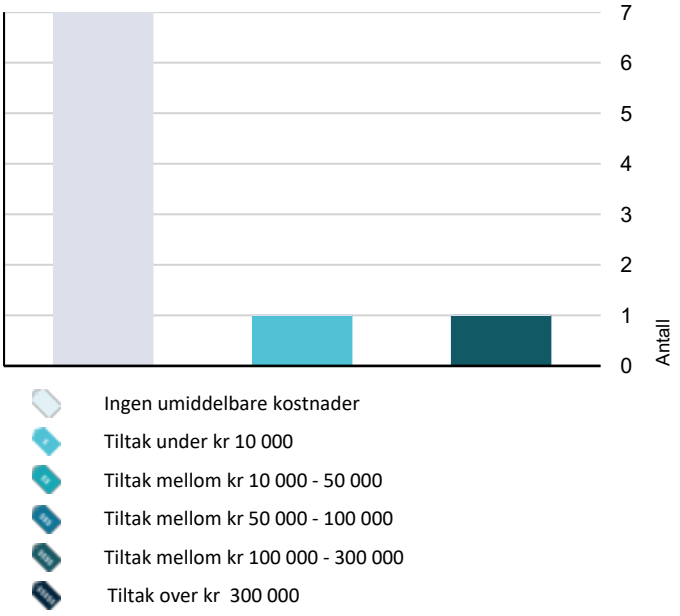
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og representant fra selger. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall 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. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten 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. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten 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 takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 6 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Kjøkken > 6 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...)

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Yttervegger med pussystemer fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1997. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på ca 10 m2.
Fransk balkongdør på ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

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

Det er avvik i rekkverkshøyde utfra dagens forskrifter. Dette gir automatisk TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,4 m.
Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte gulv og noe fuktmerker på gulv ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller lignende. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

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.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 3 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.
Ifølge selger er denne ødelagt og det er ikke mulighet for å skaffe reservedeler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Peisen fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne peisen er en mulighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 speils felt.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

Tilstandsrapport

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på alle soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Badet består av wc, dusjplass i nisje, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon med tilluftsspalte under dør. Tilluftsspalte er noe liten.

Erfaringsmessig er det ikke sluk på disse badene, her er det laget sluk i dusjnisjen. Problemet er at den er bygget opp slik at resten av gulvet ikke har sluk. Rørføring antatt ført rett til avløp i veggen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

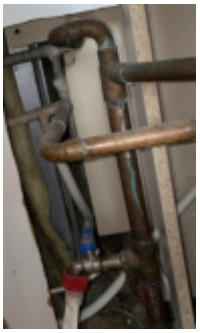
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

6 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke laget hull i veggen mot bad, men brukt åpningen som er i underskap på kjøkken til inspeksjon.

Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 med normale verdier. Synlige stålstendere i veggen.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte kjøkkenskrog med glatte, svarte fronter, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte innvendige skrog med glatte fronter. Frontene ser bra ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. 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 røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør og plastrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad. Kobberrør under badekar.

Hovedstoppekran plassert på kjøkken, denne fungerte ved testing.

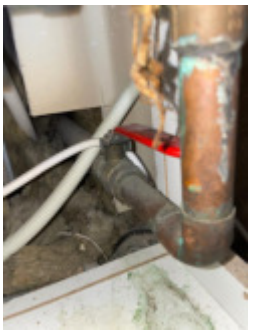
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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 innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer. 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 røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke spalteventil ventilasjon i det soverommet som er laget ekstra, her må vindu åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Bereder på ca 135L, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget. I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 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 trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

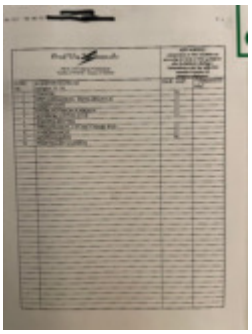
Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring og brannslange i underskap på kjøkken.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2016.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



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

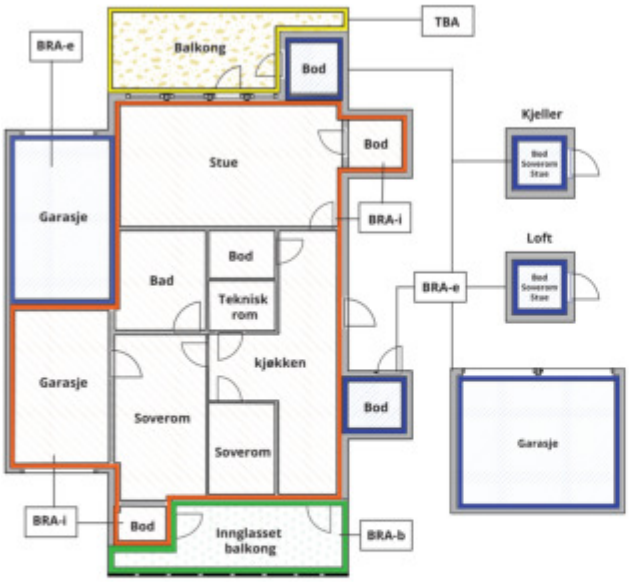
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
6 Etasje	80			80	10		80
Kjeller		5		5			5
SUM	**80**	**5**			**10**		**85**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré , Bod , Bad , 3 Soverom , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er laget et ekstra soverom mot stuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	77	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Thea Riberg	på vegne av Skjold Eiendom AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	382		16	976 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Middelthuns gate 19

Hjemmelshaver
Emem Bygg I AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Colosseum Park 1	82 / 4111	BORI: 23 89 10 20	994540777

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt rett ved Frognerparken, Frognerbadet og Frogner stadion.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 6. etasje bestående av entré, bod, bad, 3 soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten har enkel standard. Vedlikehold må påregnes. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Flislagt bad med gulvvarme.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2018	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

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

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring. Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

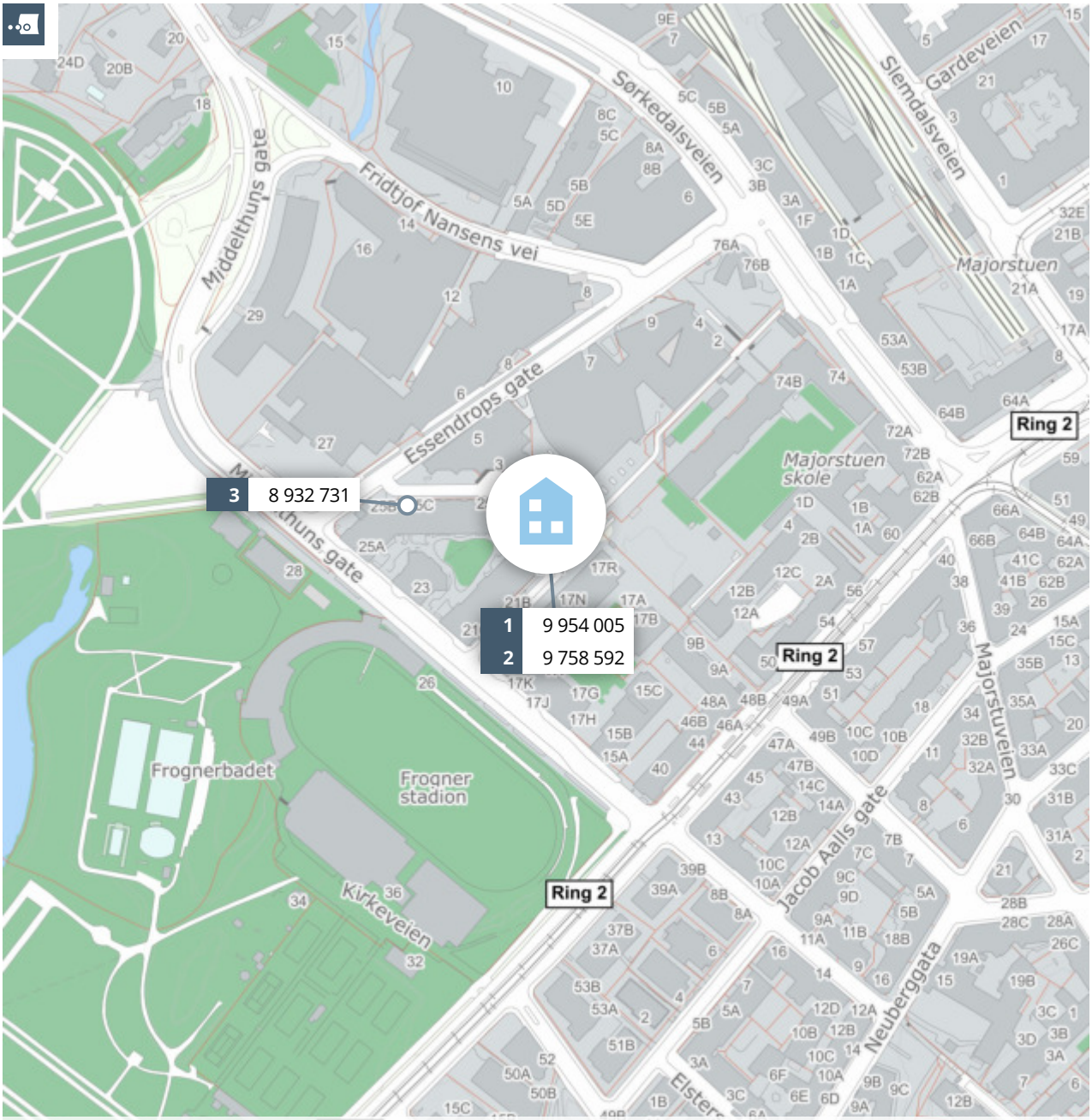
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DR1535

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MIDDELTHUNS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 08.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Middelthuns gate 19, 0368 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1998

GNR 215 BNR 382 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

8 750 000

8 592	8 758 592	113 748
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	77 m²
BRA	85 m²
Byggeår	1998

Fellesutgifter	3 638
Formue	53 821
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Middelthuns gate 19 79 m² 2000 11. etg 2 sov	12.01.2024	9 950 000	**9 950 000**	4 005	9 954 005	**126 000**
2 Middelthuns gate 19 79 m² 1998 7. etg 2 sov	29.04.2024	9 100 000	**9 750 000**	8 592	9 758 592	**123 526**
3 Middelthuns gate 25 C 76 m² 1999 7. etg 2 sov	07.05.2024	8 900 000	**8 900 000**	32 731	8 932 731	**117 536**

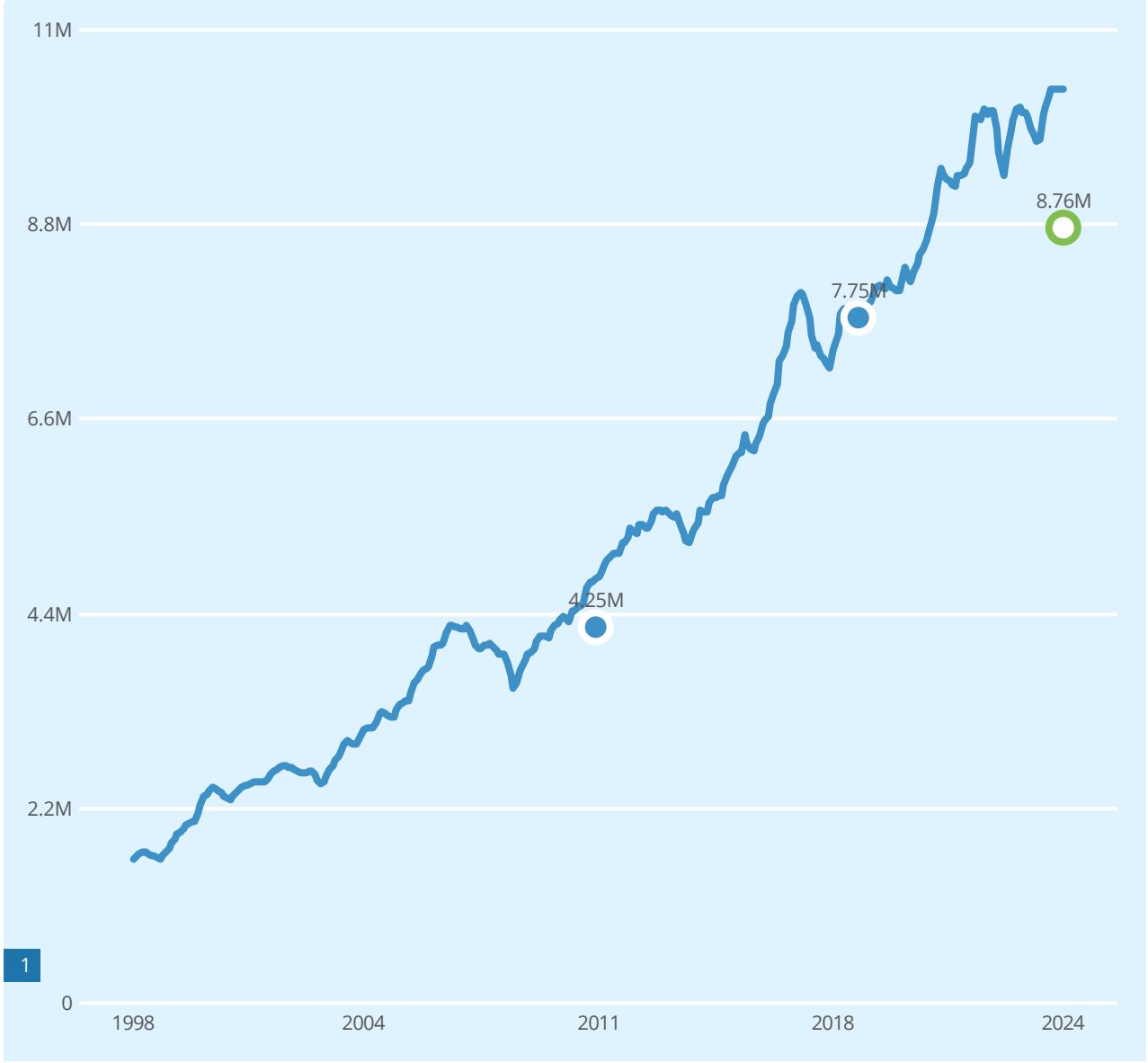
Flott, stor og luftig 4-roms selveierleilighet i populære Colosseum Park. Leiligheten befinner seg i 6-etasje og har en stor flott balkong mot rolig parkmessig uteområde.

God planløsning med tre soverom, stue med utgang balkong, samt ett romslig kjøkken med god plass til spisebord. Stuen har godt med lys gjennom vindusrekke, og flott utsikt mot Majorstuen skole, og parkområde.

Leiligheten har en eldre standard og oppgraderinger burde påregnes.
•Romslig balkong på 10 kvm.
•Heisadkomst. Bygget har to heiser
•Gode kollektivmuligheter
•Oppgraderingsbehov
•Det er muligheter for kjøp av garasjeplass i Colosseum Park garasjesameie
•Kort vei til Frognerparken
•Kort vei til Majorstuen med alt av servicefasiliteter
•Meget attraktiv beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.2018		03.10.2018	-	7 750 000	-	7 750 000	2
01.04.2011		01.04.2011	-	4 250 000	-	4 250 000	
03.12.1998		03.12.1998	-	73 750 000	-	73 750 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

17.5M
17.0M
16.5M
16 118 000 Prisantydning i snitt
15.5M
15.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

7 117 000 Salgspris i snitt
7 109 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

136 731 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

121 118 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

113 748 Middelthuns gate 19
Totalpris 8 758 592

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	302240078

Adresse	Middelthuns gate 19		
Postnummer	0368	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2018 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 0år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn Thea **Selger1etternavn** Emem bygg i as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Gasspeis defekt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 26.06.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Ja på plassen vi selger separat.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by
SIGNICAT
26.06.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Selger er et AS og har aldri bodd i leiligheten selv, kun utleie. Har dermed ikke kjennskap til alle forhold som kan ha oppstått i leiligheten.

Boligselgerforsikring

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

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

Verified by SIGNICAT 26.06.2024

Riberg, Thea Conradi

Signert av

bankID

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

Verified by
SIGNICAT
26.06.2024

INFO
FORRETNINGSFØRER

Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no

Orgnr: 989 987 011 MVA
Registrert i Foretaksregistret

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS
v/Stian Bakke WM120_3005873@usermail.webmegler.no

Deres Ref 7872081 / 120/3005873/302-24-0078 Lillestrøm, 10.06.2024
Viser til bestilling av 10.06.2024

Megleropplysningene faktureres direkte fra Ambita/Infoland i henhold til pris oppgitt ved bestilling.

Eier i henhold til vårt register:
Emem Bygg I AS

Seksjonsnummer: 13
Adresse: Middelthuns gate 19, 0368 OSLO

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskapet: Sameiet Colosseum Park Syd 1
Gnr/Bnr: 215 / 382
Kommune: OSLO
Organisasjonsnummer: 994540777
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Styregodkjenning: Nei
Forkjøpsrett: Nei
Parkering: Selger er registrert som eier av to parkeringsplasser i Colosseum Park Parkeringssameie.Vi gjør oppmerksom på at det må bestilles egne megleropplysninger via Ambita på parkeringsandeler i Colosseum Park Parkeringssameie.

Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører
Forsikringsselskap:
Fremtind Forsikring AS 20679353

Selskapets lån: Sameiet har ingen lån

Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler

Økonomiske opplysninger om seksjonen:
Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 3 638,00 kr Månedlig

Gass	340,00
Felleskostnader Bolig	3 298,00

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Pr. i dag er selgers utestående kr. 0,00

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale felleskostnader på selgers giroer, men vente til nye giroer er mottatt. Dette for å forhindre feil i kundereskontroen til boligselskapet. Vi ber om at KID nummer benyttes ved innbetalinger.

Ligningsposter pr. 31.12.2023

Formue	**Kr. 53 821**
Gjeld	**Kr. 8 592**

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:

- Festetomt: Nei
- Dyrehold: Ja, se husordensreglene punkt 11.1
- Henvendelser til styret gjøres på e-post: : styret@m19.no
- Vaktmestertjeneste: CP1 har kontrakt med vaktmester, Rolf Berget, vaktmester@M19.no eller 918 87 674.
- Iht. husordensreglene §15.3 faktureres flyttegebyr kr. 3000,- til ny eier i forbindelse med fakturering av første faktura for felleskostnader.
- TV og Bredbånd: Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter telefonnummer: 924 05 050

Eierskiftemelding:

Eierskiftegebyr : **kr 6 385,- inkl mva,** faktura ettersendes når eierskiftemelding er notert hos oss.

Vennligst vent med betaling av eierskiftegebyret til faktura er mottatt, da KID nummer må benyttes ved betaling.

Melding om ny eier sendes til:
post@sebraforvaltning.no eller: Bori BBL, Postboks 232, 2001 Lillestrøm

Vi ber om at eierskiftemelding også oversendes styreleder

Kontakt informasjon til styrets leder: Johannes Sjøflot , johs@investcorp.no 90843984

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, samt selgers nye adresse, e-post og gjerne telefonnummer**.**
Dersom boligen skal leies ut ber vi om at dette fremgår av eierskiftemeldingen.

Spørsmål knyttet til eierskifter kan rettes til
tlf: 23 89 10 20 eller post@sebraforvaltning.no

Annen informasjon: *Opplysningen ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det forekomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet forretningsfører til kunnskap eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.*

Med vennlig hilsen
BORI BBL
Autorisert regnskapsførerselskap

Guro Dahle
Rådgiver eierskifter, bruksoverlating og felleskostnader

Telefon: 23 89 10 20 / 63 89 02 00

ÅRSMØTE 2024

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 1 avholdes onsdag 24.04.24 kl. 18 på Majorstua skole Bogstadveien 74.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder.
   B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   A) Styrehonorar, forslag om kr 110 000 eks. arbeidsgiveravgift

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av ett styremedlem for 2 år.
   B) Valg av to varamedlemmer for 2 år.

Oslo, 11.04.2024
Styret i Sameiet Colosseum Park Syd 1

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter sameierbrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstamming med en stemme pr. seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsseddel på registreringsblanketten.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.

ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25.04.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Johannes Sjøflot	2023 - 2025 (2år)
Styremedlem:	Sævar Thorisson	2023 - 2025 (2år)
Styremedlem:	Hana Alm	2022 - 2024 (2år)
Varamedlem:	Thomas Gramstad	2022 - 2024 (2år)
Varamedlem:	Killian M Munch	2022 - 2024 (2år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 44 seksjoner, 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 215 bruksnr. 382 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer
994 540 777.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste: CP1 har kontrakt med vaktmester, Rolf Berget. Han begynte 1.2.2022. Han kan nås via E-post: vaktmester@M19.no eller pr telefonnummer 918 87 674.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene 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 leilighet oppmerksom på det ansvar som eier 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 brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter telefonnummer: 924 05 050

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Framtind Forsikring med forsikringsnummer 20679353.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

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 seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt seks ordinære styremøter.
I tillegg holder styret flere telefonmøter og løser saker gjennom e-post med både eiere og leietakere.

Styret har siden forrige årsmøte gjennomført og behandlet en rekke større og mindre saker av betydning for den ordinære driften og vedlikehold av sameiet deriblant:

Gass
Arbeidet med skifte av gasstank har vært et stort og arbeidskrevende prosjekt. Dette ble avsluttet i 2023 uten vesentlig avvik fra budsjett.

Basestasjon
Styret har inngått avtale med ICE Communication Norge AS om plassering av basestasjon med antenner og annet teknisk utstyr som benyttes til telekommunikasjon på taket av M19. Dette er en tiårs avtale med årlig leie NOK 50.000. Avtalen forutsetter offentlige tillatelser, som ICE nå er i søknadsprosess for å oppnå. Oppstart av avtalen blir når disse er på plass.

TV og bredbånd
Vi har i dag avtale med Telia. Dette begynner å bli dyrt for dem som trenger mer wifi enn det som inngår i pakken fra Telia.

Vi har mottatt et tilbud fra Global Connect, som tilbyr gratis installasjon av fiber til samtlige leiligheter. Vi vil da få markedets raskeste brebåndshastighet på 1000/1000mbps. Vi har også utfordret Telia om å gi et tilbud på fiberkabler.

Styret har arbeidet mye med dette og regner med en avklaring før sommeren.

Informasjon om sameiet
Informasjon om vårt sameie finnes på www.m19.no.

Gasskomiteen

Fellesanlegget
Anlegget omfatter en nedgravd propantank på 17,8m3 under fortau utenfor restaurant Tatakii i Essendropsgt. Anlegget fordeler gass fra et fordamperskap til næringsvirksomhet (restaurant Tatakii) og leiligheter i både CP1 og CP2. Tanken etterfylles etter behov, 3-5 ganger hvert år.

Medlemmer
Alle som er tilknyttet gassanlegget er medlemmer. Vi har 94 medlemmer fra CP2 og 41 medlemmer fra CP1.
I totalt 3 leiligheter er gasspeisen kobla ut, men de som bor der må likevel betale sin andel av driftskostnader knytta til gassanlegget. De har full anledning til å koble seg til anlegget igjen.

Gasskomiteen
Gasskomiteen har sist periode vært representert av Sævar Thorisson (CP1) og Rune Braastad (CP2).

Gasspeisene
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 slutte å virke, må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 75.000, - og oppover.

Alle endringer vedrørende gasspeis skal meldes til gasskomiteen (ny peis, bytte av måler, utkobling av peis, tilkobling av ny peis). Det oppfordres til at alle bytter til ABO-skap (gassmåler skap). Dette vil sikre korrekt måleravlesning og bedre kontroll på forbruk. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO skap installeres. For dem som har ABO-skap kan gassgrill kobles på.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2023 var totalt kr 1 947 800 mot budsjettert kr 1 959 197.

Sum kostnader i 2023 var totalt kr 2 625 604 mot budsjettert kr 1 781 444. Avviket skyldes i hovedsak kostnader til bytte av gasstank som ikke var budsjettert.

Resultatet av driften året 2023 viser et negativt årsresultat på kr 671 753.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Ellers vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 228 762.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en kostnad i henhold til energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring:
Det er budsjettert med indeksregulering på forsikring med KPI (4%).

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften økes med 10% i 2023.
Vann- og avløpsavgiften økes med 20 % i 2023.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 09.04.24

Styret i

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Johannes Sjøflot	Sævar Thorisson	Hana Alm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Colosseum Park Syd 1

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	2	1 933 390	1 959 197	1 911 075
Andre inntekter	3	14 410	0	19 789
Sum inntekter		**1 947 800**	**1 959 197**	**1 930 864**
Kostnader:				
Lønnskostnader	4	125 510	125 400	125 510
Driftskostnader	5	1 900 815	994 620	913 746
Vedlikeholdskostnader	6	369 735	386 982	308 824
Honorarer	7	112 962	131 006	123 409
Forsikringer	8	97 802	98 111	89 192
Andre kostnader	9	18 781	45 325	42 460
Sum kostnader		**2 625 604**	**1 781 444**	**1 603 141**
Driftsresultat		**-677 804**	**177 753**	**327 723**
Finansinntekter	10	6 051	0	6 395
Sum finansinnt.- og kostnader		**6 051**	**0**	**6 395**
Resultat		**-671 753**	**177 753**	**334 118**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Resultatregnskap mot budsjett - fordelt

	Bolig			Næring			Sameiet		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Inntekter:									
Felleskostnader	1 758 828	1 758 821	7	174 562	200 376	-25 814	1 933 390	1 959 197	-25 807
Andre inntekter	13 711	0	13 711	699	0	699	14 410	0	14 410
Sum inntekter	**1 772 539**	**1 758 821**	**13 718**	**175 261**	**200 376**	**-25 115**	**1 947 800**	**1 959 197**	**-11 397**
Driftskostnader:									
Lønnskostnader	107 192	107 098	94	18 318	18 302	16	125 510	125 400	110
Driftskostnader	1 816 430	925 660	890 770	84 385	68 960	15 425	1 900 815	994 620	906 195
Vedlikeholdskostnader	316 217	352 037	-35 820	53 518	34 945	18 573	369 735	386 982	-17 247
Honorarer	109 717	128 029	-18 312	3 245	2 977	268	112 962	131 006	-18 044
Forsikringer	83 528	83 792	-264	14 274	14 319	-45	97 802	98 111	-309
Andre kostnader	16 377	42 531	-26 154	2 404	2 794	-390	18 781	45 325	-26 544
Sum driftskostnader	**2 449 461**	**1 639 147**	**810 314**	**176 144**	**142 297**	**33 847**	**2 625 604**	**1 781 444**	**844 160**
Driftsresultat	**-676 921**	**119 674**	**-796 595**	**-883**	**58 079**	**-58 962**	**-677 804**	**177 753**	**-855 557**
Finansinntekter	5 168	0	5 168	883	0	883	6 051	0	6 051
Sum finansinnt.- og kostnader	**5 168**	**0**	**5 168**	**883**	**0**	**883**	**6 051**	**0**	**6 051**
Resultat	**-671 753**	**119 674**	**-791 427**	**0**	**58 079**	**-58 079**	**-671 753**	**177 753**	**-849 506**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Bygninger		1	1
Sum anleggsmidler	**11**	**1**	**1**
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		26 264	13 107
Andre kortsiktige fordringer		13 525	27 261
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		250 702	225 117
Brenselregnskap		0	-2 260
Bank	12	2 510 241	3 089 680
Sum omløpsmidler		**2 800 732**	**3 352 905**
Sum eiendeler		**2 800 733**	**3 352 906**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	2 398 022	3 069 775
Sum egenkapital		**2 398 022**	**3 069 775**
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		134 697	22 994
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 113	34 203
Annen kortsiktig gjeld	14	200 901	225 935
Sum kortsiktig gjeld		**402 711**	**283 131**
Sum gjeld og egenkapital		**2 800 733**	**3 352 906**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 800 732	3 352 905
Kortsiktig gjeld		402 711	283 131
Sum Arbeidskapital		**2 398 021**	**3 069 774**

Oslo, 15.03.2024
Styret for Sameiet Colosseum Park Syd 1

Johannes Sjøflot	Hana Alm	Sævar Thorisson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Felleskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Felleskostnader Bolig	1 758 828	0	1 758 828	1 758 821
Felleskostnader Næring Snr. 43	0	174 562	174 562	174 562
Sum felleskostnader	**1 758 828**	174 562	**1 933 390**	**1 993 390**

Felleskostnader Næringsseksjon innbetales a-konto tilsvarende andel etter budsjett + 10% i henhold til vedtektene. Felleskostnader Næring avregnes.

Note 3 Andre inntekter

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Inntekt inngangsbrikker	4 240	106	4 346	0
Vedlikeholdsinntekter ved flytting	6 000	0	6 000	0
Annen inntekt	3 471	593	4 064	0
Sum andre inntekter	**13 711**	**699**	**14 410**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 Lønnskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Styrehonorar	93 946	16 054	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	13 246	2 264	15 510	15 400
Sum lønnskostnader	**107 192**	**18 318**	**125 510**	**125 400**

Note 5 Driftskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Offentlige avgifter	189 183	32 330	221 513	258 000
Renovasjon/Søppeltømmimg	58 360	0	58 360	58 000
Vaktmestertjeneste	126 052	21 541	147 594	135 000
Strøm/nettleie	160 545	27 436	187 981	170 000
Gass - ikke til avregning	861 096	0	861 096	32 000
Renhold	73 349	0	73 349	56 600
Containerleie, avfallshåndtering	19 045	1 575	20 621	21 180
Annen kostnad lokaler	56 377	0	56 377	0
Tv, bredbånd	263 626	0	263 626	251 340
Anskaffelse inventar og utstyr	325	56	381	0
Kostnader Essendropsgate	8 470	1 448	9 918	12 500
Sum driftskostnader	**1 816 430**	**84 385**	**1 900 815**	**994 620**

Note 6 Vedlikeholdskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Vedlikehold bygninger	15 805	2 180	17 985	100 000
Vedlikehold uteanlegg	125 430	21 435	146 865	20 000
Vedlikehold heis	124 658	21 303	145 961	100 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	14 412	2 463	16 875	80 000
Vedlikehold brannvernanlegg	22 152	3 786	25 937	14 982
Rep avfallskomprimator	0	0	0	15 000
Callinganlegg/porttelefon	13 760	2 351	16 112	57 000
Sum vedlikeholdskostnader	**316 217**	**53 518**	**369 735**	**386 982**

Note 7 Honorarer

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Forretningsførsel	96 526	2 245	98 771	98 006
Revisjonshonorar	4 697	803	5 500	5 500
Konsulenthonorar	0	0	0	20 000
Andre honorar	8 493	198	8 691	7 500
Sum honorarer	**109 717**	**3 245**	**112 962**	**131 006**

Bori BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 8 Forsikringer

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Forsikringspremie	83 528	14 274	97 802	98 111
Sum forsikringer	**83 528**	**14 274**	**97 802**	**98 111**

Note 9 Andre kostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Datakostnader	2 519	70	2 589	18 000
Heis-/alarmtelefon	0	0	0	4 325
Porto/kopi/arkiv/matr.	0	0	0	2 000
Gave, fradragsberettiget	564	96	660	0
Årsmøte	1 708	292	2 000	2 000
Øreavrunding	-1	0	-1	0
Bankgebyr	2 079	321	2 400	9 000
Diverse kostnader	9 508	1 625	11 133	10 000
Sum andre kostnader	**16 377**	**2 404**	**18 781**	**45 325**

Note 10 Finansinntekter

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Annen renteinntekt	1 164	199	1 363	0
Renteinntekt, bank	4 004	684	4 688	0
Sum finansinntekter	**5 168**	**883**	**6 051**	**0**

Note 11 Anleggsnote

Anleggsmidler	
Bygninger	1
Tomt	0
Avskrivninger	
Sum Anleggsmidler	**1**

Balanseført verdi gjelder kjøp av heishuset i et anleggssameie Essendropsgate 5 til kr 1.
Avskrives ikke.

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	2 379 389
Vipps-konto BB 9666.01.56574	2 407
Plasseringskonto 31+ BB Vedlikehold	128 445
Sum bankinnskudd	**2 510 241**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	2 946 775	-671 753	2 275 022
Vedlikeholdsfond	123 000	0	123 000
Sum egenkapital	**3 069 775**	**-671 753**	**2 398 022**

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

		134
Leverandørgjeld	697	
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 113
Annen Kortsiktig gjeld		200 901
Sum annen kortsiktig gjeld		**402 711**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 959 197	1 933 390	1 959 197	1 911 075
Andre inntekter	0	14 410	0	19 789
Sum inntekter	**1 959 197**	**1 947 800**	**1 959 197**	**1 930 864**
Kostnader:				
Lønnskostnader	125 510	125 510	125 400	125 510
Driftskostnader	1 101 525	1 900 815	994 620	913 746
Vedlikeholdskostnader	260 000	369 735	386 982	308 824
Honorarer	118 000	112 962	131 006	123 409
Forsikringer	108 000	97 802	98 111	89 192
Andre kostnader	17 400	18 781	45 325	42 460
Sum kostnader	**1 730 435**	**2 625 604**	**1 781 444**	**1 603 141**
Driftsresultat	**228 762**	**-677 804**	**177 753**	**327 723**
Finansinntekter	0	6 051	0	6 395
Sum finansinnt.- og kostnader	**0**	**6 051**	**0**	**6 395**
Resultat	**228 762**	**-671 753**	**177 753**	**334 118**

Dokumentet er elektronisk signert

Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet . Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

    - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
    - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

15.03.2024
Sameiet Colosseum Park Syd 1

_____
styreleder

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap til...

Name	Date
Thorisson, Sævar	**2024-03-14**

Identification



Thorisson, Sævar

Name	Date
ALM, HANA	**2024-03-13**

Identification



ALM, HANA

Name	Date
Sjøflot, Johannes	**2024-03-20**

Identification



Sjøflot, Johannes

SIGNICAT

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

Til årsmøtet i Sameiet Colosseum Park Syd 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Colosseum Park Syd 1 som viser et underskudd på NOK 671 753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.03.2024

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, 22. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.03.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/22/2024 13:34:38

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Colosseum Park Syd 1.

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og 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 gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

…….. **……**
(Seksjonseiers underskrift) **(Dato)**

PROTOKOLL 2024

Protokoll fra ordinært årsmøte i

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Onsdag 24. april 2024 kl. 18:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 1 på Majorstua skole Bogstadveien 74.

Tilstede var 5 seksjonseiere i henhold til registreringsskjema, samt 0 fullmakter.
Til sammen 5 stemmeberettigede. Dette utgjør totalt 448 stemmer.

Fra forretningsfører Bori BBL møtte Geir Nygård.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Johan Sjøflot.

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Geir Nygård

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Helge Ytterdal

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse innlevering av registreringsblankett ved ankomst, signering på oppmøteliste eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2022/2023 ble foreslått satt til kr. 110 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styremedlem
Som styremedlem for 1 år ble foreslått Hana Alm

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av 2 varamedlemmer
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Thomas Gramstad og Solveig Jølstad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 1845 Oslo, 24.04.24

Johannes Sjøflot /s/
Møteleder

Geir Nygård /s/
Referent

Helge Ytterdal/s/
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 24.04.2024 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Johannes Sjøflot	2023-2025 (2 år)
Styremedlem:	Hana Alm	2024-2025 (1 år)
Styremedlem:	Sævar Thorisson	2023-2025 (2 år)
Varamedlem:	Solveig Jølstad	2024-2025 (1 år)
Varamedlem:	Thomas Gramstad	2024-2025 (1 år)

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 3.8.09
Endret ved ordinært sameiermøte 21.4.16
Endret ved årsmøte 18.04.2018

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er sameiet Colosseum Park Syd 1. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet omfatter næringsseksjon i kombinasjon med boliger, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 215, bnr. 382 i Oslo med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 42 boligsseksjoner samt 1 samleseksjon for næring i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17.12.1998. Seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 42 er regulert som boliger og seksjon 43 som er regulert til næring. Seksjon nr 42 ble 20.02.2004 reseksjonert til to boligseksjoner, slik at sameiet i dag består av 43 boligseksjoner (seksjon 1-42 samt seksjon 44), og en samleseksjon næring, seksjon 43. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune er Middelthunsgate 19.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er 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 seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller 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 årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

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.

§ 3
Felleskostnader

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 forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1.

t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk. Felleskostnadene til næring innbetales a-konto 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: Næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

" Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjon 43 skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg, herunder ventilasjonsanlegg, som bare betjener næringsdelen. Vedlikeholdet omfatter også alle kostnader tilknyttet eventuell utskifting og oppgradering av anlegget.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen samt inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.

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, herunder ventilasjonsanlegg (VillaVent) som bare betjener boligseksjonene, samt gasspeiser. Vedlikeholdet omfatter også alle kostnader tilknyttet eventuell utskifting, oppgradering, årlig service og ettersyn av anlegget..
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kostnadsandel til drift og vedlikehold av gasstanken og tilhørende rørledninger beliggende mellom Middelthunsgate 25 A og 25 B.
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, heiser, tekniske anlegg og utstyr, samt inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer

- Elektrisk strøm i fellesarealene
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger
- Vedlikehold og drift av heiser
- Elektrisk strøm i fellesarealene
- Drift og vedlikehold av vanntrykkspumper.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

§ 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.

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 32.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for ett år. På første ordinære årsmøte velges et ordinært styret bestående av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse 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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling 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.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 A
Møteledelse og avstemning

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

§ 10B
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og 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, besluttes 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 første ledd føre med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 10 C
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøteteller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 11
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 førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren 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 seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
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.

§ 13
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.

§ 14
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15
Erstatning

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektens § 4 samt eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i medhold av eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

For øvrig kan seksjonseieren bli erstatningsansvarlig for andre skader etter de alminnelige erstatningsregler.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i medhold av eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, 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 godkjennelse. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også den som opptrer som fullmektig.

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

§ 19
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

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 seksjonseiere 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, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle 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 1500 kg/m^2 og må ikke overskrides.

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv midlertidig bruk av fellesarealer som vist på vedlagte tegning.

Sameiet disponerer i alt 43 boder beliggende i eiendommens underetasje. Bodene er avgitt til bruk for sameiets boligseksjoner.

§ 20
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 eierseksjonsloven § 25 femte 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.

§ 21
Utvendige forhold

Oppsetting og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv på balkonger og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret, jfr. § 19.

§ 22
Kameraovervåkning av fellesareal

Årsmøtet godkjente 03.08.2009, 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.

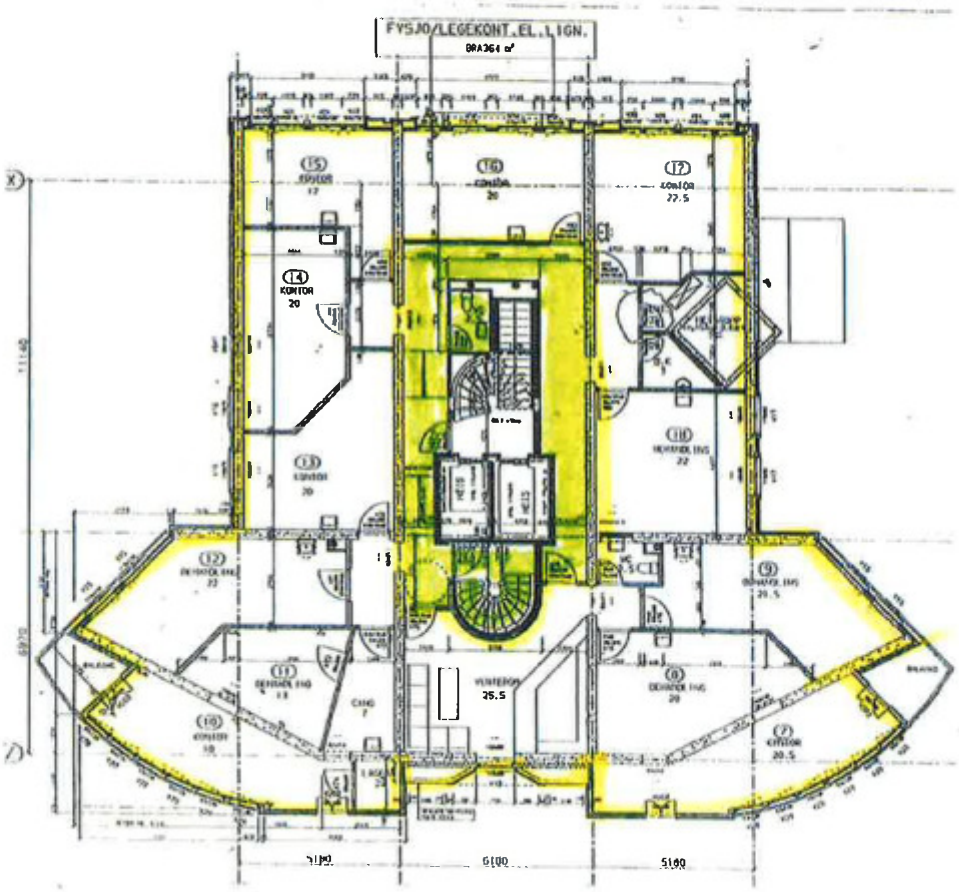
MIDDELTHUNSGATE 19
gnr. 215, bnr 382 i Oslo.

S 12/13

Plan over 2. etg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJ
15 DES 1998 Ohe

Seksjon nr 43
(samleseksjon næring)



HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

Oppdatert etter vedtak i årsmøte 04.04.2019

1 INNLEDNING

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

1.1 Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

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

1.3 Alle meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som tillegg til husordensreglene med mindre årsmøtet vedtar endringer

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

1.5 Seksjonseiere og leietagere plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe eller kaste sigaretter på bakken og foran dørene. Askebeger skal benyttes

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men tas inn og/eller kastes i papircontainere i søppelrommet.

2.5 I ganger, trapper, ved boder og i garasjeanlegg o.l. skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgang og trapperom skal ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer eller i garasjeanlegg/boder.

2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres og utvendig fasadearbeid, herunder maling/oppussing kan ikke gjøres uten særskilt styrebehandling. Større bygningsmessige endringer som bærer preg av investering kan fremlegges på årsmøte, hvor simpelt flertall avgjør

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke 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 terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer og det må ikke spyles eller brukes kjemikalier slik at avrenning sjenerer naboen under.

3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for naboer. Kullgrill må ikke benyttes.

3.5 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.

3.6 Maling av vegger og tak innenfor seksjonseierens balkong er kun tillatt dersom det brukes godkjent merke, kvalitet og fargekode.

3.7 Det er ikke lov til å benytte terrasser og verandaer som lagerplass for møbler, kasser, utstyr o.a.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet avfall enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tettet avløp.

4.3 Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

4.4 Det er ikke tillat å slå av ventilasjonen i leiligheter som har balansert ventilasjon. Ved driftsproblemer av leilighetsventilasjon må vaktmester kontaktes. Vær oppmerksom på at ventilasjonen fra de andre leilighetene avhenger av at alt fungerer. Hvis ikke vil matlukten din blåses inn i andres leiligheter.
Ventilasjonsfilteret må byttes 2 ganger i året.
Dersom ventialsjonsanlegget skiftes, må det kun settes inn godkjent anlegg. Anlegget skal være av typen som går kontinuerlig. Kontakt VillaWent eller vaktmesteren for spesifikasjoner.

4.5 Brannalramen må ikke tildekkes eller demonteres. Ved oppussing o.l., kontakt vaktmesteren. Brannslangen i kjøkkenskapet må ikke stå med trykk.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang. Overtramp og gjentatt brudd på denne regelen vil bli påtalt og kan føre til tvangssalg.

5.2 I tidsrommet kl 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer i rimelig tid.

5.4 I henhold til brannforskriftene er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler og barnevogner plasseres på anvist plass(i fellesbod i u.etg) og sportsutstyr o.l. i kjellerbodene.

5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00. Respekter hviledager og helligdager. Unntak gjelder for akutte reparasjoner.
Dersom det foregår "svart" arbeid i anlegget, vil dette bli innrapportert.

5.7 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7 ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

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

8 SØPPEL/KILDESORTERING

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg. Hensatte gjenstander vil bli kastet.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 SYKLER

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11 DYREHOLD

11.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte hunder eller katter på sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å sette opp sperrer eller andre fysiske anordninger for å hindre dyr i å klatre over balkongjerder. Har man et dyr der slik adferd er et potensielt problem, må dyret holdes borte fra balkongen.
Urinering og ekskrementer fra dyr må ikke forekomme på balkonger og terasser eller fellesarealer.

12 GARASJE

12.1 Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

12.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler, hensetting av gjenstander og lignende).
Forøvrig vises til egne vedtekter og regler fra garasjesameiet.

12.3 Om man går ut av garasjeanlegget, henvises det til bruk av sidedør. Ikke bruk garasjeporten unødig da denne utsettes for mye slitasje.

13 PARKERING OG KJØRING

13.1 Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel, for eiers regning.

13.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring er forbudt.

14 TRYGGHET

14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

14.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

15 MELDEPLIKT OG FLYTTEREGLER

15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

15.2 Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bor iseksjonseiers leilighet, skal ha fått utlevert kopi av disse husordensreglene.

15.3 Ved flytting har styret rett til å kreve et flyttegebyr på kr 3 000 av seksjonseier. Ved eierskifte plikter ny eier å betale gebyret.

16 ENDRINGER

16.1 Årsmøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel, innenfor vedtekter fastlagt av årsmøtet.

17 SANKSJONER

17.1 Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller seksjonseierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

17.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den seksjonseier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

ERKLÆRING

ERKLÆRING OM:

Rett til avfallsanlegg med adkomst

Vedr. gnr/ bnr 215/213 Seksjon 223 avstår rettigheter til andre seksjoner og eiendommer
Tegning over arealet legges ved som bilag 1

Følgende rettigheter avstås:

a. RETT TIL AVFALLSANLEGG – Colosseum Park Syd 2 boligseksjonene (seksjon 1 til og med 220)

Eiere av gnr/ bnr 215/231 seksjon 1 til og med 220, skal ha tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til plass til avfallscontainere etter det behov/de pålegg som til enhver tid gjelder. Det følger også med rett til adkomst over seksjonen/fellesarealet. Plikten til å avstå areal og adkomst hviler på gnr/bnr 215/213 seksjon 223.

b. RETT TIL AVFALLSANLEGG – Sameiet Colosseum Park Syd 1 bolig og næringsseksjonene (seksjon 1 til og med 44)

Eiere av gnr/ bnr 215/382 seksjon 1 til og med 44, skal ha tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til plass til avfallscontainere etter det behov/de pålegg som til enhver tid gjelder. Det følger også med rett til adkomst over seksjonen/fellesarealet. Plikten til å avstå areal og adkomstrett hviler på gnr/bnr 215/213 seksjon 223.

c. RETT TIL AVFALLSANLEGG – næringsseksjonene (seksjon 221 og 222)
Eiere av gnr/ bnr 215/231 seksjon 221 og 222, skal ha tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til plass til avfallscontainere etter det behov/de pålegg som til enhver tid gjelder. Det følger også med rett til adkomst over seksjonen/fellesarealet. Retten hviler på gnr/bnr 215/213 seksjon 223. Rettighetshaver betaler sin andel av drift og vedlikehold av området konteinerne står i direkte, når arbeidene utføres.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Rettighetshaverne har ansvar for drift og vedlikehold av området konteinerne står på. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne. Parkeringsseksjonen belastes ikke for kostnader knyttet til vedlikehold av området med konteinere.

Oslo, 24/9 - 2012

Colosseum Park Parkeringssameie

Bilag 1 - Utsnitt av plantegning – garasjeseksjonen/fellesareal

Rett til plassering av avfallscontainere med adkomst er i arealene CP1/CP-2 OU2-TEK-01 (70,2 kvm), CP1/CP2- OU2-TEK-03 (areal 270,6 kvm) og 6237-CP2-OU2-TEK-01 (85 kvm



OPPGJØR GASSKOSTNADER

Viktig informasjon i forbindelse med eierskifte!

techem

- *Oppgjør av gasskostnader*

I forbindelse med eierskifter må ***selger og kjøper selv avregne evt. pro/contra i forhold til faktisk forbruk og påløpte á konto for seksjonens energiforbruk.*** Techem As vil bistå partene med denne avregningen.

For at partene skal få ett så korrekt oppgjør som mulig må **Techem AS sitt skjema** (vedlagt) fylles ut i fellesskap av kjøper og selger ved overtakelsen, og **sendes Techem AS** så snart som mulig etter overtagelse.

Skjemaet MÅ inneholde mailadresser til de involverte parter, alternativt megler. Selger/eier er ansvarlig for kostnaden inntil avtalen er overført ny eier.

Ferdig utfylt skjema sendes Techem AS, som så beregner kostnaden frem til overtakelsen, og returnerer skjemaet til oppgitte mailadresser. Denne beregning danner da grunnlag for oppgjør (pro/contra) mellom kjøper og selger.

Techem AS tar ikke ansvar for eventuelle prisendringer. **Kostnader blir satt opp ihht kostnader på avregningen for foregående år.**

Kontaktinfo til Techem AS:

Pr post: Techem AS
Hammersborg Torg 3
0179 Oslo
Pr e-post: kundeservice@inergi.no

Tlf: 22 02 14 59 (mellom kl 9 og kl 14)
Fax: 9828 1881

Praktisk informasjon: Alle spørsmål vedrørende á konto, avlesning, avregning, og målerutstyr, inkl. feil på måler, demontering og lignende, stilles til Techem AS.

Spørsmål vedrørende betaling av faktura, rettes til Bori BBL på e-post: post@sebraforvaltning.no eller tlf. 23 89 10 20.

***INFORMASJON OM PROSEDYRE FOR ÅRSAVREGNING:**. Techem vil sette opp en årsavregning pr. seksjon. NB! Avregning for hele perioden (året) foretas mot den som er seksjonseier på avregningstidspunktet. Bori BBL vil, på bakgrunn av denne årsavregningen, sende ut faktura på skyldig gass, og utbetale tilgodehavende til de som har innbetalt for mye á konto gjennom foregående år. Utbetaling av tilgodehavende skjer til eier på avregningstidspunktet og forutsetter at seksjonen for øvrig er á jour med betaling av sine forpliktelser overfor sameiet, samt at kontonummer for utbetaling er oppgitt til Bori BBL.*

FERDIGATTEST

Selvaag-Bygg

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
07 MARS 2001
SAKSNR: 199601343-38
AVD BST | SBH | ANR 531 | MERKN.

Plan og Bygningsetaten
Avdeling Indre by
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref LOS
Vår ref JES
Oslo 01.03.2001

Att: **Leif O.Solheim**

Vedr: **FERDIGATTEST COLOSSEUM PARK SYD**

Viser til vår søknad om ferdigattest av 31.01.01 og telefonsamtale 26.02.01 med Leif O. Solheim, hvor det viser seg at vi har benyttet feil saksnummer ved innsendelse av søknad om ferdigattest.
Vi ble enige om å bruke saksnummerne som ble oppgitt ved Deres brev av 16 og 17.01.2001

Følgende ref.(saksnr) er gjeldende for søknad om ferdigattest for Colosseum Park Syd:

1. 199601336-25
2. 199601339-47
3. 199601342-19
4. 199601343-37
5. 199601169-65

Vi beklager at det ble benyttet feil saksnummer og håper at saken nå er iorden.

Med vennlig hilsen
pr. Selvaag-Bygg

Jan-Erik Solberg

Postadresse Kundesenter, Postboks 104 Vinderen, 0319 Oslo
Besøksadresse Holmenveien 5, Vinderen, 0374 Oslo
Telefon Kundesenter 22 92 42 00
Telefax 22 14 28 68
Bankgiro 7058.06.29499 DnB
Postgiro 0802 2057503
Foretaksregisteret NO 951 789 852 MVA
Web www.selvaagbygg.no

as Selvaagbygg

Plan og Bygningsetaten
Avdeling Indre by
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref	LOS
Vår ref	JES
Oslo	31.01.2001

Att: **Leif O.Solheim**

Vedr: **FERDIGATTEST COLOSSEUM PARK SYD**
MIDDELTHUNSGT. 19-25,GNR/BNR 215/231
SAKSNR: 9601336-17, 9601336-18, 9601336-32, 9601336-37 og 9601169-33

Viser til Deres brev av 16 og 17.01.2001

Selvaagbygg AS v/ Jan-Erik Solberg anmoder herved om ferdigattest for hele Colosseum Park Syd.
Alle merknader som er anmerket i brukstillatelser er utført, med henvisning til innsendte brev med dokumentasjon.
Kontroll av beliggenhet, komplette tegninger,ferdigmelding fra Vann og Avløpsverket, kopi av service og vedlikeholdsavtale for brannalarm og sprinkleranlegg. og utomhusplan vedlegges

Vedlegg:
1.Kontroll beliggenhet.
2.Komplette tegninger.
3.Utomhusplan.
4.Ferdigmelding fra Vann og Avløpsverket.
5.Kopi av service og vedlikeholdsavtale for brannalarm og sprinkleranlegg.

Med vennlig hilsen
pr. Selvaag-Bygg

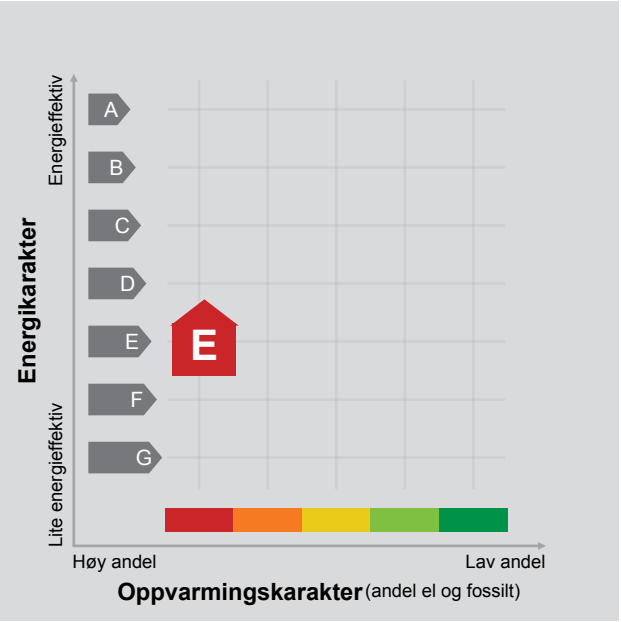
Jan-Erik Solberg

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
Kundesenter	Holmenveien 5	Kundesenter	22 14 28 68	7058.06.29499	0802 2057503
Postboks 104 Vinderen	Vinderen	22 92 42 00		DnB	Foretaksregisteret
0319 Oslo	0374 Oslo				NO 951 789 852 MVA

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Middelthuns gate 19
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81617805
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2024-5536
Dato	07.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende 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)

- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Middelthuns gate 19
Postnummer: 0368
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0602
Dato: 07.08.2024 11:53:19
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5536

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 382
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81617805

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.Kjøl - 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

S-3502

Oslo

S-3502

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 19-25, Essendrops gate 5 og Fridtjof Nansens vei 2 som reguleres til byggeområde for kontor og boliger m.m.

Vedtaksdato: 20.12.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199304276

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Ang. P-kjeller, se sak 284/90

Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Vedt.01.06.2004 Nr 2 (S-3692)(S-3502)- V010604N2.doc
Se endret §3 i Vedt.26.05.97 er innarbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ESSENDROPSGATE 5, MIDDELTHUNS GATE 19-25 OG FRIDTJOF NANSENS VEI 2

§ 1. Avgrensning:
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Eksisterende kjellerarealer under felt 1 og 2 er tidligere regulert (S-2607 og S-3022) og skal opprettholdes.

§ 2. Formål:
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt 1)
- byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
- byggeområde for kontor/fellesareal
- tomt for offentlig bygning
- offentlig trafikkområde (kjørevei, parkering, fortau, gang-/sykkelvei, plass, sykkelfelt, annet veiareal)
- fellesområder (opphold, lek, gangvei, parkering/beplantning)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt 1)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med totalt 25 000 m2 BRA, samt kjeller for parkering og boder. Herav kan inntil 1 000 m2 benyttes til foretninger i bebyggelsens underetasje, og inntil 1 200 m2 til kontor, eldresenter og annen strøkstjenende virksomhet/ nærservice hvor det ligger til rette for slik bruk. Barnehage skal innpasses.
For barnehage skal avsettes ca. 500m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstid. Alternativ lokalisering av utearealet til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 m2 lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks. 30 m2 tillates oppført.
Plankart viser grense for bebyggelse og maks. tillatte gesimshøyder. Heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates oppført over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Tekniske rom skal fortrinnsvis legges til kjeller.
Mindre balkonger og utbygg tillates oppført utenfor bebyggelses- og formålsgrense, men ikke mot Middelthuns gate. Det skal foreligge nødvendige avtaler der det er ulike eierforhold til utkraget og til underliggende arealer.
Maksimal tillatt byggehøyde mot Middelthuns gate over sokkel er 5 etasjer + 2 inntrukne overetasjer. Maksimal gesimshøyde mot gaten er c+ 60,0, som tilsvarer gesimshøyde for Middelthuns gate 17. Overetasjene skal ikke bryte en linje på 45o innover fra hovedgesims. Bebyggelsen over 5. etasje skal utformes som takarkitektur med spesielle fasadeelementer, maks 4 m bredde (tårn/skivemotiver) kan tillates over hovedgesims.
Fra 15 m fra byggeliv langs Middelthuns gate tillates oppført 8. etasje over sokkel, som må trekkes inn min. 3 m fra Fabrikkgata.
Middelthuns gate tillates sammenbygget med en visuell 'skjerm' i form av en åpen rammekonstruksjon som markerer opp til maks tillatt gesimshøyde. Frittliggende trappeoppganger fra kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. Tillates oppført utenfor grense for bebyggelse, men ikke mot Middelthuns gate.
Adkomst tillates fra Middelthuns gate, Essendrops gate, Fabrikkgata og fellesareral/gangvei (med tillatt kjøring). Biladkomst til parkeringskjeller er fra Essendrops gate.

§ 4. Byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med i alt 40 000 m2 BRA i felt 2 og inntil 1 000 m2 BRA påbygning for felt 3 (til sammen 3 500 m2 BRA). Av de 40 000 m2 kan inntil 2 600 m2 benyttes til forretninger i 1. et. og inntil 300 m2 til barnehage. For barnehage kan avsettes ca 500 m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets brukere utenom åpningstid.
Grense for bebyggelse og maks tillatte gesimshøyder er vist på plankart. Overlyskonstruksjoner, heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Frittliggende trapppeoppganger fra eksisterende kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. tillates oppført utenfor grense for bebyggelse. Mindre bygningselementer tillates utenfor grense for bebyggelse og formålsgrense, dersom eier av grunnen under gir samtykke, men ikke mot Essendrops gate.

Bygninger tillates sammenbygget med 2,4 m brede gangbroer f.o.m. 3. et. t.o.m. 6. et. men ikke høyere enn 4 etasjer over hverandre, og sone for plassering er vist på kartet. Adkomst for feltet blir fra Fabrikkgata/Fonteneplassen, Essendrops gate og fra fellesareal (gangvei). Biladkomst til parkeringskjeller fra Essendrops gate. Adkomst til felt 3 tillates fra Essendrops gate over trafikkområde/plass, og biladkomst fra samme sted.

§ 5. Fellesarealer

Gangvei mellom felt 1 og 2 skal være felles for de to områdene. Nødvendig biltrafikk på gangveiene til eiendommene tillates. Opparbeidelsesplan av fellesarealene skal legges ved byggemelding for tilstøtende bebyggelse, og opparbeidelse skal være avsluttet ved innflytting. Alle fellesarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige for bevegelseshemmede brukere.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Trafikkområdets utstrekning og inndeling er vist på plankartet. Langs vestsiden av Essendrops gate og Middelthuns gate er det avsatt ekstra bredde på fortauet. Denne ekstra bredden skal beplantes med trær.

§ 7. Parkering

Parkering for boligene skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Parkering for kontordelen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og eksisterende fordelingsavtale med Oslo kommune. 10% av p-plassene skal i henhold til gjeldende normaler reserveres for bevegelseshemmede. Det er vist p-plasser langs Middelthuns gate. Adkomst til parkeringsanlegg skal være fra Essendrops gate.

§ 8. Støy, luftforurensning

Boliger, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy (For tiden Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79), skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
  For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater. For utendørs luftforurensning gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer om virkningene av luftforurensning (for tiden gitt i SFT-rapport 92:16 "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier"). Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

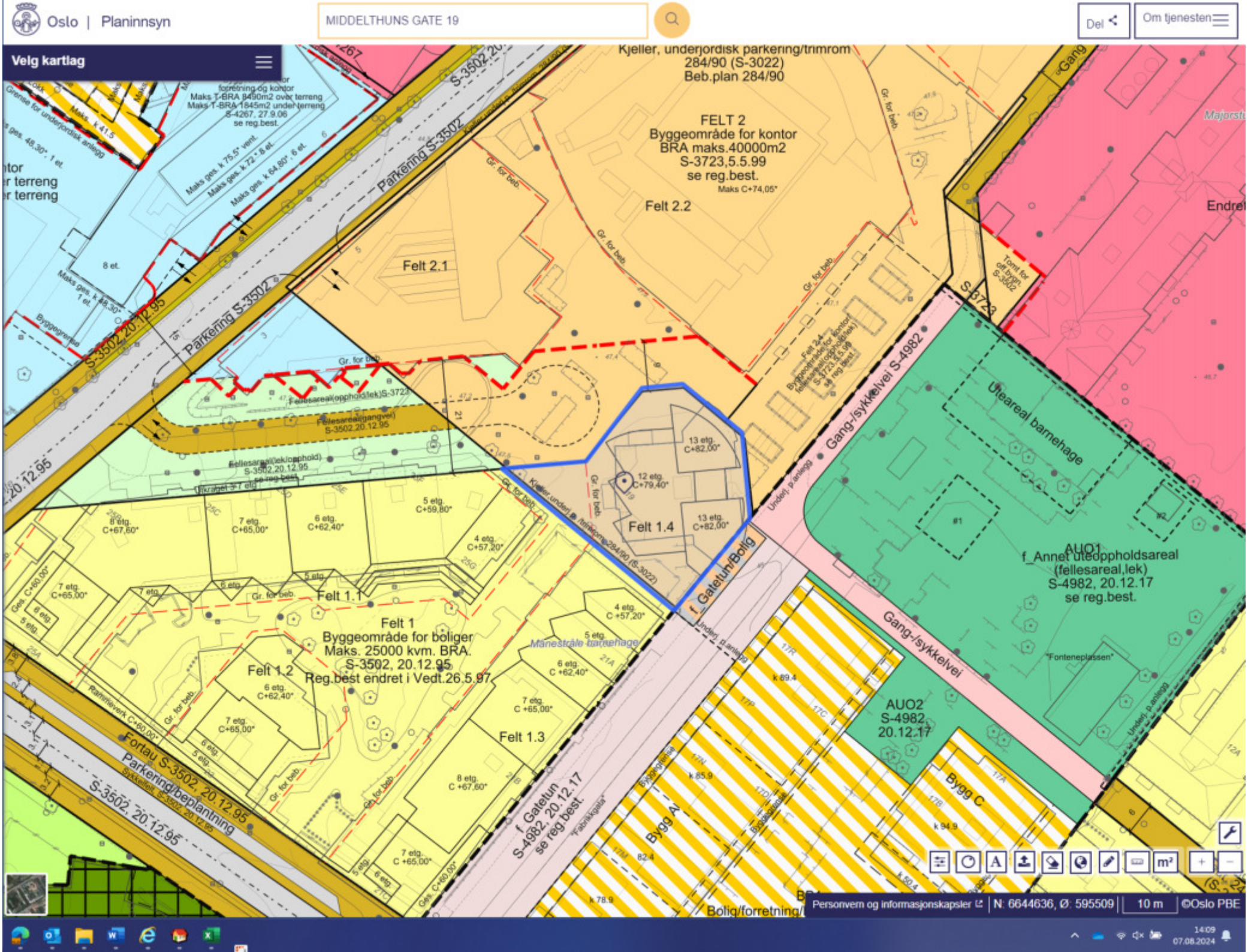
§ 9. Plassering av trafo

Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes feltvis plan for tilstøtende uteareal og fellesarealer. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, belegg, beplantning, oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier, trapper, møblering, murer o.a. nødvendige installasjoner. Oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier og ramper skal utformes slik at de er tilgjengelige og kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Arbeidene skal ferdigstilles før de nye bygningene tas i bruk.

KART OG REGULERING


Oslo | Planinnsyn
MIDDELTHUNS GATE 19
Del
Om tjenesten
Velg kartlag
Kjeller, underjordisk parkering/trimrom
284/90 (S-3022)
Beb.plan 284/90
FELT 2
Byggeområde for kontor
BRA maks.40000m2
S-3723,5.5.99
se reg.best.
Maks C+74,05*
Felt 2.2
Felt 2.1
Parkering S-3502
S-3502.20.12.95
Gr. for beb.
Felt 1.4
13 etg. C+82,00*
12 etg. C+79,40*
Felt 1.1
Felt 1
Byggeområde for boliger
Maks. 25000 kvm. BRA.
S-3502, 20.12.95
Reg.best endret i Vedt.26.5.97
Felt 1.2
Felt 1.3
f_Gatetun/Bolig
f_Gatetun
S-4982 20.12.17
se reg.best.
Gang-/sykkelvei S-4982
Gang-/sykkelvei
Uteareal barnehage
AUO1
f_Annet uteoppholdsareal
(fellesareal,lek)
S-4982, 20.12.17
se reg.best.
AUO2
S-4982
20.12.17
Måneskåle barnehage
"Fonteneplassen"
Bygg A
Bygg C
Fortau S-3502, 20.12.95
Parkering/beplantning
S-3502, 20.12.95
Bolig/forretning/
Personvern og informasjonskapsler
N: 6644636, Ø: 595509
10 m
©Oslo PBE
14:09
07.08.2024

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Middelthuns gate 19
Gnr. 215 Bnr. 382 Snr. 16 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-24-0078

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Stian Bakke
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 40 22 15
E-post: stian.bakke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater