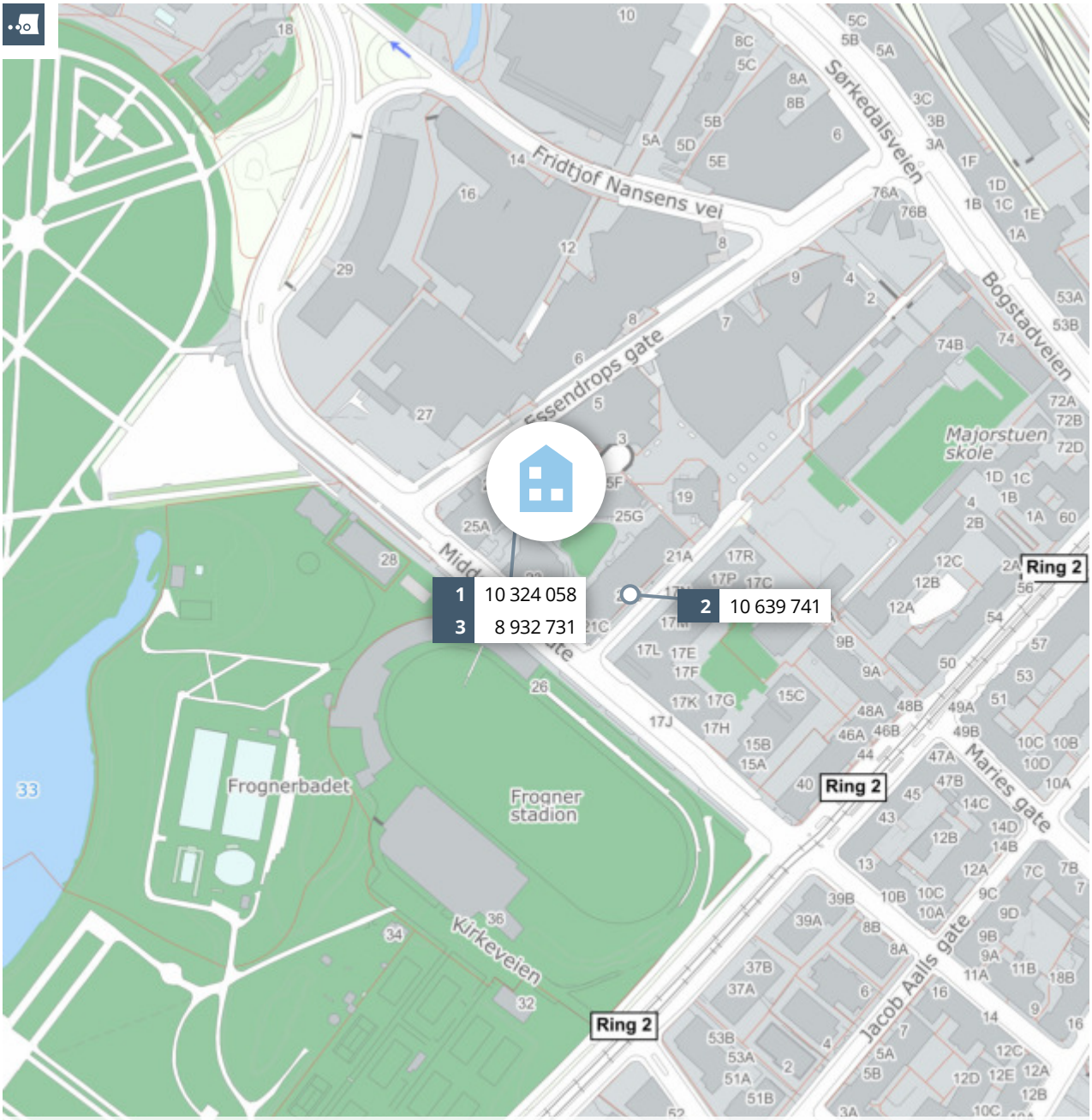
MIDDELTHUNS GATE 25 D

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

MIDDELTHUNS GATE 25 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 11.10.2024

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: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Middelthuns gate 25 D, 0368 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2000

GNR 215 BNR 231 FNR 0 SNR 182 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	118 421
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	76 m²
BRA	81 m²
Byggeår	2000

Fellesutgifter	3 632
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

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 25 C 77 m² 2000 6. etg 2 sov	03.09.2024	9 400 000	**10 300 000**	24 058	10 324 058	**134 079**
2 Middelthuns gate 21 B 87 m² 2000 5. etg 2 sov	15.05.2024	11 000 000	**10 600 000**	39 741	10 639 741	**122 296**
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**

Attraktiv og gjennomgående 3-roms selveier med etterspurt beliggenhet i populære Colosseum Park på Majorstuen. Her bor man sentralt, men likevel stille og tilbaketrukket og med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Frogernparken ligger få steinkast unna.

Beliggende i byggets 4. etasje og består av: Entré/gang med garderobeløsning og innvendig bod, to soverom med garderobeskap (det ene med fransk balkong), bad/wc med opplegg vask/tørk, åpen kjøkkenløsning og stue m/ utgang til solrik balkong.

- Mulighet for kjøp av romslig garasjeplass m/ lader
- Oppgradert garasjeanlegg i 2024
- Sydvendt balkong på 11 kvm
- Direkte heisadkomst til etasjeplan og garasje
- Kjøkken og bad er antatt pusset opp i 2013
- Hovedsoverom m/ fransk balkong
- Kjellerbod på ca. 4 kvm
- Sykkelparkering
- Kort vei til Majorstuen

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	
26.03.2013	03.04.2013	04.06.2013	5 300 000	5 450 000	1 612	5 451 612	2
03.03.2011		03.03.2011	-	4 000 000	-	4 000 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Dette er ikke matematikk.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

15.4M
15.0M
14 457 000 Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

9.7M
9.6M
9 461 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9 370 000 Salgspris i snitt
9.3M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

140 365 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

119 064 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

118 421 Middelthuns gate 25 D
Totalpris 9 000 000

TILSTANDSRAPPORT

Middelthuns gate 25 D
0368 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 19/09/2024

Blåbærskogen 77
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 231
Hjemmelshaver:	Harald Henden
Seksjonsnummer:	182
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	2000
Tomt:	7 390 m² felleseie m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Allé v/Dag-Frode Aasheim
Befaringsdato:	18.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Umiddelbar nærhet til boligen fra gateplan, felles bakgård pent opparbeidet med grøntarealer.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er antatt fundamentert med plate på markl.. Hovedbærekonstruksjon trolig i armert betong. Fasader forblendet med teglstein/malte overflater.
Flat takkonstruksjon trolig tekket med takpapp. Felles trappegang med heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i generelt god stand. Liten bruksslitasje ut fra alder.
Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: Elektrisk oppvarming

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Fremlagt dokumentasjon
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no
Hjemmelshavers opplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Soverom 1: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.
Soverom 2: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.
Bad: Fliser gulv og vegger. Slett malt tak.
Stue/kjøkken: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.
Innvendig bod: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavers representant opplyser om følgende:
- Bad pusset opp i ca 2013.
- Kjøkken fra ca 2013.
- Nytt tekking på yttertak i ca 2023.
- Maling fasader i ca 2021.
- Parkeringskjeller oppgradert i 2024.

FELLESKOSTNADER:

Ikke fremlagt

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 4	77	0	0	11	76	1
Kjellerbod	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	77	4	0	11	76	5
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre/gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, innvendig bod.

BRA-e:

Kjellerbod

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Hjemmelshaver opplyser at det disponeres en kjellerbod i fellesareal.
Bod er medregnet i boligens BRA-e.
Boligen disponerer parkeringsplass som fremstår som romslig.
Det er ikke foretatt kontroll av om boder og p-plass tilhører leiligheten.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Balkong ved stue er målt til totalt 11 m2. Se areal TBA.

Takhøyder:
Soverom 1: 2,37 meter.
Soverom 2: 2,37 meter.
Bad: 2,26 meter.
Gang: 2,37 meter.
Stue/kjøkken: 2,37 meter.
Bod: 2,37 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og ca 16 grader. Ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold. En del løsøre i leiligheten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Theis Tønnesen, Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

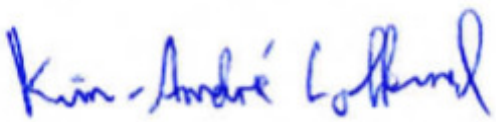
---

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

19/09/2024



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser vegger. Slett malt himling. Downlights i himling.

Overflate vegger og himling: Ingen synlige tegn til fuktskjolder.

Bad utstyrt med følgende:
- Servantinnredning.
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusjkabinett.
- Speil.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk trolig tilkoblet fellesanlegg.

Noen mindre sprekker i fliser registrert inn mot dusjkabinett. Overflater bak dusjkabinettet er ikke befart da dette krever demontering.

Overflatene fremstår generelt i god stand.

Normal levetid fliser vegg: 10-30 år

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er registrert 4mm motfall fra front dusjkabinett til terskel.
Det er ikke målt fra topp slukrist da det ikke er montert sluk i rommet.
Manglende sluk er vurdert nærmere i "1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk".

Enkel test antyder stedvis bom i flis rundt toalett (dårlig limt).

Normal levetid fliser gulv: 10-30 år

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 vurderes da det ikke er registrert tilfredsstillende fall til sluk. TG2 da det er dusjkabinett i rommet.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2013/2014

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Avløp direktekoblet på dusjkabinett.

Det er ikke montert sluk på gulvet i rommet.
Bruksvann og eventuelt lekkasjevann vil ikke føres mot sluk men bli liggende på gulv/renne ut i tilstøtende rom.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.
Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Fuktkontrollert fra tilstøtende rom uten utslag på fuktighet. .

Anbefales at våtrommet oppgraderes i sin helhet.

Normal levetid membran er 10-20 år

Merknader: TG3 vurderes da det ikke er montert sluk i rommet som vil kunne ta unna bruksvann og eventuelt lekkasjevann.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ca 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredningen fremstår som i god stand med normal bruksslitasje ut fra alder.

Kjøkken fra ca 2013 med slette fronter.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Innfelt komfyr.
Benkeplate av treverk. Nedfelt vask og platetopp.

Flislagt mellom overskap og underskap.

Ventilator tilkoblet felles avtrekkskanal.

Montert Waterguard, ikke komfyrvakt. Anbefales montert.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.
Noe fuktskjolder i parkett ved oppvaskmaskin.

Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår i normalt god stand og pent brukt ut fra boligens alder.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Soverom 1: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.
Soverom 2: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.
Bad: Fliser gulv og vegger. Slett malt tak.
Stue/kjøkken: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.
Bod: Tre-stavs parkett. Slette malte vegger og tak.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører fra ca 1998 ut fra merking i spacer/annen merking på vindu/dører.

Følgende oversikt:
Soverom 1: Ett stk todelt to lags vindu fra 1998.
Soverom 2: En stk to lags todelt balkongdør fra 1998.
Entre: Entredør, Brann og lyddør trolig fra byggeår.
Stue: Ett stk to lags fastkarmvindu fra 1998.
Ett stk to lags vindu åpningsbart fra1998.
Balkongdør to lags fra 1998. Løst håndtak.

Det ble foretatt enkel funksjonstest (stikkprøver) av noen vinduer/dører uten nevneverdige avvik.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 20-40 år

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong ved stue som vender mot syd. Målt til 11 m2.
Rekkverk målt til 88,5 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
Stedvis bom i noen fliser registrert.

Normal bruksslitasje ut fra alder.

Gassrør/gassuttak. Opplyses at gassanlegg er utbedret i nyere tid.

Soverom 2
Fransk balkong som vender mot nord.
Målt fra innvendig gulv 94 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Merknader: TG2 vurderes da rekkverk er målt til en lavere høyde enn dagens krav.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ca 2000

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Lokal avstenging i leilighet plassert på kjøkken i vaskeskap. Stenger etter hensikten ved funksjonstest.
Hovedstoppekran inn i bygget er trolig plassert i teknisk rom og er ikke funksjonstestet.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon og er derfor vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ca 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder plassert under benk på kjøkken.

140 liter bereder trolig fra byggeår.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Anbefaler at bereder lekkasjesikres.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på varmtvannsbereder. Tiltak med utskifting må kunne påregnes.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ca 2000

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Følgende oversikt:
Soverom 1: Ventil i vindu.
Soverom 2: Ventil i balkongdør.
Bad: Mekanisk avtrekk.
Gang: Ingen ventilasjon.
Bod: Ingen ventilasjon.
Kjøkken: Avtrekk via felles avtrekkskanal.
Stue: Ventiler i vinduer/dør.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ca 2000

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ikke aktuelt

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i oppgang utenfor entre.

Automatsikringer.
Delvis åpent/delvis skjult elektrisk anlegg.

Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav/standard.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Kursfortegnelse i sikringsskap bør oppdateres.

Det anbefales på generelt grunnlag at el-anlegget vurderes av en autorisert elektroinstallatør da det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og det er mer enn 5 år siden siste tilsyn.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Originale byggetegninger er fremlagt og er vurdert lik som dagens situasjon. Kun gjort mindre innvendige oppgraderinger ved oppgradering av bad og kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da det ikke er registrert tilfredsstillende fall til sluk. TG2 da det er dusjkabinett i rommet.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk er målt til en lavere høyde enn dagens krav.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes ut fra alder på varmtvannsbereder. Tiltak med utskifting må kunne påregnes.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes da det ikke er montert sluk i rommet som vil kunne ta unna bruksvann og eventuelt lekkasjevann. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186240219

Selger 1 navn
Anne-Sofie Rolfsjord

Gateadresse
Middelthuns gate 25 D

Poststed	Postnr
Oslo	0368

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Harald Henden

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Harald Henden

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240219

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger er et dødsbo.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186240219

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Sofie Rolfsjord	fb2ec5e9b89f81e54d8a072a87cfc97db5d393e7	07.10.2024 09:45:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186240219

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

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

Orgnr: 989 987 011 MVA
Registrert i Foretaksregistret

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé
v/Ellen Marie Kristiansen WM120_3006149@usermail.webmegler.no

Deres Ref 8037286 / 120/3006149/186-24-0219 Lillestrøm, 10.09.2024
Viser til bestilling av 05.09.2024

Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/husordensregler, samt vedlegg til vedtektene. Eierskifteskjema for gass, rutine for fakturering av gasskostnadene. Bestillingsskjema for adgangsbrikker, boligperm, egenerklæringsskjema for oppussing. Nedbetalingsplaner BoligBanken.

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

Eier i henhold til vårt register:
Henden (BO), Harald

Seksjonsnummer: 182
Adresse: Middelthuns gate 25C, 0368 OSLO

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskapet: Sameiet Colosseum Park Syd 2
Gnr/Bnr: 215 / 231
Kommune: OSLO
Organisasjonsnummer: 994540238
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Styregodkjenning: Nei
Forkjøpsrett: Nei
Parkering: Ja, etter våre opplysninger er selger registrert som eier av andel 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:
If Skadeforsikring NUF SP993148.5.1

Selskapets lån: Sameiet har lån i Boligbanken. Låneopptaket ble gjort 10/12-2021, stort kr 3.000 000,-.

Dette lånet ble innfridd 29/9-22 med nytt låneopptak i Boligbanken, lånenummer 9666 01 52080, stort kr

2 900 000,-. Lånet ble innfridd juli 2024. Det ble i tillegg vedtatt på ordinært årsmøte 2022 ytterligere låneopptak inntil 8 500 000,- til finansiering av ekstraordinære vedlikeholdsbehov i sameiet. Låneopptaket 29/9-22 i Boligbanken,lånenummer 9666 01 52099.

Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler

Økonomiske opplysninger om seksjonen:

Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 3 632,00 kr Månedlig

Felleskostnader Bolig	3 632,00

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. 7 264,00

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. 17 608**
Gjeld	**Kr. 35 173**

Seksjonens stipulerte andel av sameiets lån pr. dags dato kr 23 972,25.
Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:

- Festet tomt: Nei
- Dyrehold: Ja, se husordensreglene punkt 10.1
- Henvendelser til styret: kontaktskjema på www.cp2.no
- Innflyttingsgebyr: På ordinært sameiermøte 2016, ble enstemmig vedtatt følgende: Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- Dette dekker kostnader i forbindelse med bytte av navn på ringetablå og oppdatering av nøkkelsystem (Defigo). Ved utleie av seksjon skal samme beløp betales ved bytte av leietakere, se for øvrig vedtektenes § 24.
- Informasjon vedrørende gass: Avregning av gass utføres 1 gang pr år. À konto beløp for gass som faktureres, er basert siste års gassavregning. Vi gjør oppmerksom på at avregning mellom kjøper og selger ved eierskifte (pro/kontra) baserer seg på den siste kjente årskostnaden. Det bør derfor tas forbehold om at endelig avregningstall vil kunne avvike fra det som er lagt til grunn ved pro/contra oppgjøret. Den årlige avregningen sendes til seksjonseier som er registrert på avregningstidspunktet.
- Bredbånd/TV: Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter på tlf.nr. 21 90 07 30.
- Informasjon fra styret og generelt om sameiet er å finne på nettside: www.cp2.no

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: Eivind Schackt , schackt@gmail.com 45373282

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

Innkalling

til ordinært årsmøte 2024



Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

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

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: BORI BBL
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

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

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2024 i Sameiet Colosseum Park Syd 2, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes tirsdag 14. mai 2024 kl. 18.00. i Essendrops gate 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et overskudd på kr 690 773 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For å honorere styret for sitt arbeid, ansvar og sikre fremtidig rekruttering foreslås det at styrehonoraret for inneværende periode settes til kr 225 000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 668.000 i 2023.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr. 225 000 eksl. arbeidsgiveravgift.

5. ENDRING AV VEDTEKTER

Styret har gått igjennom vedtektene til sameiet og fremlagt forslag til noen mindre endringer som overensstemmer med gjeldende praksis.

Foreslåtte til endringer fremgår i årsberetning for 2023 under styrets arbeide og egen seksjon «Endring av vedtekter»

Oppdaterte vedtekter er vedlagt.

Forslag til vedtak:
Vedtekter endres i henhold til forslaget

6. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret har gått igjennom sameiets husordensregler og fremlagt forslag til noen endringer og tillegg basert erfaringer de siste årene.

Det foregår en hel del oppussing og oppgraderinger i leiligheter da eiendommen har passert 20 år. Styret har måttet følge opp løpende med flere seksjonseiere hvor det ikke ryddes, rengjøres og

oppussingsmateriale hensettes flere steder på sameiets fellesområder. Videre er det er viktig å hensynta de regler som gjelder ved endringer på faste installasjoner. Styret har hatt mye arbeide med oppfølgning av arbeider relatert ventilasjonssystemet i leiligheter hvor endringer ikke er forskriftsmessig gjennomført som påvirker andre leiligheter. Det er fremlagt et forslag til nytt kapittel som gir retningslinjer for oppussing.

Sameiet har ca. 40% leietakere hvor det er mye flytting som medfører transport av møbler og inventarer. Inn- og utflytting kan påføre skader og unødvendig slitasje på sameiets fellesområder hvis det ikke tas hensyn og utvises forsiktighet. Det er fremlagt et forslag til nytt stykke for retningslinjer ved inn- og utflytting.

Postkassene ved inngangspartier er noe av førsteinntrykket i sameiet og bør fremstå i god orden. Det er en del postkasser med avvikende navneskilt og klistremerker mm. Styret har fremlagt et forslag til nytt stykke vedørende postkasser.

Det er fremlagt forslag til tillegg under seksjonen bod relatert til oppbevaring, og forbyggende tiltak for å unngå skadedyr.

Utover ovenstående er det fremlagt forslag til noen mindre endringer.

Foreslåtte tillegg og endringer fremgår i årsberetning for 2023 under styrets arbeide og egen seksjon «Endring av ordensregler»

Forslag til vedtak:
Vedtekter endres i henhold til forslaget

7. Valgkomiteens innstilling til tillitsvalgte

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

VALG AV TILLITSVALGTE
Valgkomiteens innstilling 2024

Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 16. mai 2024.

I overenstemmelse med mandatet til sameiets valgkomite er følgende verv på valg i 2024:

A) Valg av 1 styreleder for 2 år.
B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
C) Valg av 1 styremedlem bolig for 1 år
D) Valg av styremedlem næring for 1 år

Komiteen har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Rune Braastad	Styremedlem
Johan Plesner	Styremedlem

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

I henhold til komiteens mandat, har komiteen foreslått kandidater til valget i sameiets styre for perioden 2024 – 2026.

Alexander Karim Berntsen har sluttet hos næring og hans rolle er overtatt av Erlend Vatne. Alexander Berntsen trer ut av styret og Erlend Vatne trer inn som kandidat for næring for 1 år i gjenværende mandatperiode.

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning siden forrige årsmøtet, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 16. mai 2024.

Verv	**Navn**	**Valgperiode** **På valg/ikke på valg**	**Valgkomiteens Innstilling**
Styrets leder	Eivind Schackt	2022-2024 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år**
Styremedlem	Rune Braastad	2022-2024 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år**
Styremedlem	Johan Plesner	2023-2024 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 1 år**
Styremedlem næring	Erlend Vatne	2023-2025 **På valg**	**Innstilles som styre medlem for Alexander Berntsen for 1 år**
Styremedlem	Jan Mesicek	2023-2025 **Ikke på valg**	
Varamedlem	Anne Grete Brautaset	2023-2025 **Ikke på valg**	

Oslo, 02.05.24

Styret
i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 09. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2022-2024 (2år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Johan Plesner	2023-2024 (1år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2022-2024 (2år)
Styremedlem:	Aleksander Karim Berntsen	2023-2025 (2år)
Varamedlem:	Anne Grete Brautaset	2023-2025 (2år)

GASSKOMITE:

Gasskomite for 1 år:
Rune Braastad

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

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

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i Boligbanken med lånenummer 9666.01.52099 og 9666.01.52080 pålydende kr 8 018 087 og 2 735 583.

VAKTMESTERTJENESTE

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

RENHOLD

Renhold utføres av PBT Eiendom Øst AS renholdet.

BESTILLING AV NØKKELBRIKKER

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

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

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

BREDBÅND, TV

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

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring, forsikringsnummer SP993148.6.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Egenandelen pr. skade vil i 2024 utgjøre kr 20 000 og kr 10 000 for huseieransvar.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i sameiet.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført syv styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 9. mai 2023. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.

Styret har i løpet av 2023/2024 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift

- Det er gjennomført oppgraderinger av porttelefonanlegg Defigo, og byttet server til adgangssystemet Symmetri /Stanley. Systemet fungere nå tilfredsstillende etter flere år med store utfordringer. Det har vært noen avvik det siste året, men etter bytte av server har driften vært normal. Det ble gjeninnført kode på alle dører for å øke sikkerheten i sameiet etter hendelser i nærområdet.
- Det er gjort en gjennomgang av alle felles kursfortegnelser i teknisk rom. Disse er ikke fullstendige og uoversiktlige. Alle kursfortegnelser vil bli oppdatert i 2024.
- Kameraovervåkningen i søppelrommet og ved kjøreporten er nødvendig pga. avvik i søppelhåndtering fra beboere, næring samt eksterne brukere. Det største problemet er husholdningsavfall som kastes i pappcontaineren. Alle må ta hensyn og kaste avfall på riktig sted. Ved blanding av husholds avfall i pappcontaineren belastes en høyere avfallsavgift ved henting.
- Sameiet har en ordning med helgevakt for vaktmester, dvs. at vaktmester tar en runde lørdag eller søndag. Det er bl.a. stadig behov for å tømme papircontaineren for mye papir i helgene fordi beboere ikke slår sammen esker. Vi oppfordrer alle til å følge retningslinjene som er skiltet. Denne vinteren var det mye snøfall hvor vaktmester ved flere tilfeller måtte måke snø i helgene for å sikre fremkomst på sameiets fellesområder.
- Avfallskomprimatoren til bolig, som også brukes av CP1, måtte repareres da bunnen hadde lekkasjer. Skadene var omfattende, og komprimatoren er gammel så den ble temporært reparert og ny avfallskomprimator er bestilt. Kostnaden deles mellom CP1 og CP2.
- Belysningen ved inngangen til i 21C hadde jordfeil som slo ut belysningen inne på atriet. Armaturer ved inngangen til A og B er også eldre armaturer med risiko for jordfeil så alle armaturer ble byttet.
- Vaskemaskinen til sameiet som brukes i avfallsområdet/garasjen gikk helt i stykker. Ny maskin er kjøpt på leasing og kostnaden deles med CP1 og CPP.
- Alle sluker på tak og terrasser er sjekket. Sluker på tak følges opp løpende så de ikke blir tette pga. løv, vaktmester følger opp alle beboere med terrasser og kontrollerer at de er renset. Sameiet har hatt tett sluk på det nedre taket over 21A hvor spylebil har gjennomført rensing av avløpet.
- Som orientert i årsmøtet 2023 har styret fulgt opp alle leiligheter med større avvik på deres ventilasjonssystem. Det har vist seg å være et omfattende arbeid. Aarseth ventilasjon hadde ikke kapasitet så styret inngikk en avtale med Bravida ventilasjon. Det samarbeidet fungerte dessverre ikke tilfredsstillende, så styret fikk inngikk et samarbeide med Aktiv ventilasjon som har fungert vesentlig bedre. Mange leiligheter er nå utbedret, men det gjenstår noen. Videre har

det blitt oppdaget flere leiligheter med avvik under arbeidets gang som også påvirker nærliggende leiligheter. Det er gjennomført flere befaringer og koordineringer med beboere for å avdekke feil eller mangler samt tilkoblinger til felles luftinntak for leiligheter med balansert ventilasjon hvor matlukt har spredd seg til andre leiligheter. Arbeidet pågår fremdeles for fullt og blir ikke avsluttet før alle leiligheter har gjennomført nødvendige endringer. Styret har også bedt om skriftlig bekreftelse/dokumentasjon på utførte arbeider.

- For de med balansert ventilasjon har tilluftfilter utgått av produksjon så styret jobber med Aktiv for å ta fram en ny filterløsning. Det er også nye krav til ventilasjonsanlegg hvis kjøkken ombygges hvor styret har fulgt med flere leiligheter for korrekt gjennom føring for å

Brannvern

- Det ble gjennomført årlig test av brannklokke og brannvern test høsten 2023. Alt fungerte forskriftsmessig iht. til de krav som finnes for sameiet. Det var avvik på 2 brannklokker og brannporten i garasjen gikk ikke helt ned, feilene er rettet. Det er noen leiligheter som ikke hører brannklokkene så godt hvor styret har testet ut en løsning sammen med Schneider hvor det kan monteres en kombinert «buzzer» og brannvarsler i leiligheten. Denne løsningen fungerte utmerket og vil bli tilbudt beboere som ønsker en slik løsning for ca. kr 2.500 ferdig installert (kun kostnadsdekning til Schneider).
- Batterier på alle nødlys er byttet hvor brukstiden var utløpt og batteriet var ute av funksjon.
- Sameiets brannvarslere består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i leiligheten er det varmedetektorer. Alle varslere sjekkes årlig fra brannsentralen og varslere med registret avvik blir byttet løpende. Sameiet er koblet opp mot brannvesenet og automatisk utrykking ved utløst alarm fra detektorer eller sprinklersystem.
- Sameiet har gjennomført alle årlige kontroller av brannvarslingssystemet, brannslukkingsutstyr, nødlys og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernskontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røyk luker og rømningsplaner mm. hvor mindre avvik er rettet. Brakon sjekker også alle rapporter fra Schneider m.fl. inklusive sameiets egne periodiske kontroller og gjør en samlet rapport. Sameiet har gode rutiner og kontroll på alle brannverntiltak.

Orden

- Vaktmester går kontinuerlig runder for å holde orden i fellesområdene. Vi minner om at hensatte ting blir kastet fortløpende om de ikke blir merket.
- Vaktmester og styret gjennomfører løpende vårrengjøring av utearealet.
- Styret setter ut avfallscontainere 1 gang i året. Vi oppfordrer alle til å bruke gjenvinningsstasjoner løpende. Nærmeste anlegg er Smestad.
- Det foretas årlig kosting og rydding av fellesganger i bod anlegget. Sameiets renholds firma er PBT.
- Det er satt ut 2 strøkasser på vinteren som kan brukes når det er glatt inne på tunet. Beboere kan også hente strø fra kassene om det legger seg is og blir glatt i helger, helligdager, ferier osv.
- Det er satt ut feller for rotter og mus med kontroll 3 ganger i året i samarbeid med Anticimex.
- Styrer oppfordrer alle til å holde orden på sine balkonger og påminner at det ikke skal brukes som lagringsplass, dette fremgår også av sameiets husordensregler. Styret vil følge opp beboere ved behov inkl. generelt vedlikehold av tak og vegger på balkongene.
- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å bytte ut postkasseskilt, også ved utleie. Informasjon om bestilling av nye skilt finnes på vår hjemmeside www.cp2.no.
- Styret har ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende skjeggkre, men har lagt ut praktisk informasjon og råd om behandling av skjeggkre på hjemmesiden. Hvis det observeres skjeggkre og problemer vedvarer, anbefaler vi seksjonseiere å ta kontakt med sitt eget forsikringsselskap (evt. Nokas) for å bestille utryddelse.

- Det har vært observasjon av klesmøll i bod anlegget til Middelthuns gate 23. Det ble innført tiltak inkl. klesmøllfeller. Vi oppfordrer alle til å holde boden ren og ikke oppbevare mat, ikke rengjorte griller mm. som kan tiltrekke seg skadedyr.

Vedlikeholdsprosjekter og Vedlikeholdsplan

- Det er gjennomført rehabilitering av betongen på nedre dekket i garasjen. Da arbeidet var mer omfattende enn planlagt, ble noe av arbeidet flyttet til 2024 og vil bli gjennomført i løpet av våren/sommeren. Det som gjenstår er eventuelle skader på p-plasser under Middelthuns gate 25, og 4 plasser ved nummer 23. Kostanden for gjenstående arbeider inngår i budsjettet for 2024. CPP vurdere å legge nytt dekke på nedre plan etter at arbeidet er utført.
- Sameiets felles gasstank som eies og driftes sammen med Colosseum Park Syd 1 er byttet og arbeidet ble avsluttet i juni 2023. Gasstilførsel nedgravd inne på atriet ble stikkprøve kontrollert inkl. koblinger, gassledningen var i god stand. Det skal etableres inspeksjonsluker på gass skap som sitter montert på en del terrasser på bakkeplan.
- Fjerning av det største treet inne på atriet, planting av nytt, beskjæring, planting av nye busker i Essendrops gate er gjennomført. På oppfordring fra årsmøtet 2023 er det etablert rampe til lekeplassen/sittegruppen inne på atriet for letter tilgang med rullestol, rullator og barnevogn.
- Uteområdet ved siden av Invisibli (gamle barnehagen) er utbedret og oppdelt mellom CP1 og CP2.
- Sameiets inngangsdører er gjennomgått og kontrollert. Det er en del dører som har behov for større justeringer, og 4 dører må byttes da det ikke finnes flere justeringsmuligheter. Dørene har løpende blitt justert av Key West og flere låskasser er byttet. For å forlenge levetiden på dørene har styret fremforhandlet en serviceavtale med Elverhøy som er spesialister på ettersyn av dører. Vi har også innhentet 2 tilbud på bytte av 4 dører fra Elverhøy og OSEB hvor preliminært estimat er på 320TNOK inkl. mva.
- Belysningen på de store Colosseum Park skiltene på fasadene er rehabilitert og byttet til LED (den gamle belysningen hadde sluttet å virke). Dette arbeidet ble gjennomført i samarbeide med CP1
- Styret har tatt frem en ny vedlikeholdsplan i samarbeide med OBOS prosjekt som er vedlagt innkallingen. Vedlikeholdsplanen ble utarbeidet på bakgrunn av en større befaring, og gjennomgang av alle tiltak som er gjennomført de seneste årene. Som det fremgår på side 29 har sameiet en del forfallende vedlikehold de nærmeste årene. Av større anbefalte tiltak er det kun inngangsdører («oppgangsdører») som ansees prioritert. I samarbeid med Elverhøy vil vi følge opp dette løpende. Styret jobber med innhenting av tilbud på de mindre tiltakene som vil gjennomføres i omganger. Det ble også gjort kontroller av dører og vinduer i noen leiligheter, de ble vurdert i god stand. Styret er kjent med at noen leiligheter har slitasje på vinduer/dører og vi påminne alle om eget ansvar for løpende vedlikehold.
- På www.cp2.no vil du finne historikk på tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter.

Ansatte

- Sameiet har siden 2023 ingen ansatte. Rolf Berget, som tidligere var innleid vikar, arbeider for sameiet på kontrakt gjennom sitt firma. Han bistår CP1 og CPP på samme måte og Colosseum Park har derfor muligheten til vaktmestertjeneste på heltid mellom 07:00-15:00 alle hverdager.
- Eivind Schackt har vært innleid styreleder for sameiet fra 2022 og har kontrakt frem til ordinært årsmøte i 2024.

Informasjonsplattform

- Styret har en løpende avtale med Lettstyrt som leverandør av informasjonsportalen og hjemmesiden for vårt sameie, dere finner portalen her www.cp2.no. All kommunikasjon fra styret til seksjonseiere og leietakere m.fl. går gjennom hjemmesiden, og alle henvendelser fra seksjonseiere til styret skal gjøres her. På hjemmesiden finnes det samtidig mye informasjon om

rutiner og praktisk informasjon i sameiet som blir løpende oppdatert. Styret kan gjennom portalen sende ut SMS og e-post til beboere og seksjonseiere. Vi ber alle utleiere å gi oss beskjed om hvem som bor i seksjonen til enhver tid som skal opplyses til iht sameiets vedtekter. Dette er viktig slik at informasjon fra styret kan nå ut til alle beboere når nødvendig.

Gasskomiteen

- Se egen årsmelding fra gasskomiteen som er vedlagt til innkallingen

Naboklager

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

Tvister og nabosaker

- Sameiet har for tilfellet ingen tvister eller nabosaker. Det har vært en del dialog med sameiet Middelthunet vedrørende forsøpling under den avsluttende byggeperioden som nå er avsluttet.

Endring av Vedtekter

Styret har gått igjennom vedtektene til sameiet og fremlagt noen mindre endringer til vedtak som overensstemmer med gjeldende praksis. Det er også rettet noen skrivefeil.

Forslag til endringer er som følgende:

§ 1 andre stykket første setning.
«220 boligsseksjoner» **endres til** «220 boligseksjoner».
§ 3 tredje stykket.
«Felleskostnadene til næring innbetales akonto tilsvarende nærings andel etter budsjett + 10 %. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes så hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt, også selv om det har påløpt betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold.» **endres til** «Felleskostnadene til næringsseksjonene innbetales a-konto tilsvarende deres andel iht godkjent budsjett. De faktiske felleskostnadene til næringsseksjoner avregnes hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt. Avregningen skal inkludere påløpte betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold.».
§ 3.2 tiende punkt.
«f.eks» **endres til** «f.eks.»
§ 3.4 første setning.
«foretningsmessige» **endres til** «forretningsmessige».
§ 24.
«Innflyttingsgebyr for dekking av ringeklokke- og postkasseskilt» **endres til** «Innflytting».
«Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader i forbindelse med bytte av skilt for postkasse og ringeklokker. Ved utleie av seksjon skal samme beløp betales ved bytte av leietakere.» **endres til** «Ved innflytting skal ny seksjonseier betale en avgift pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader tilknyttet administrasjon og registrering av nye beboere. Dette inkluderer oppdatering av sameiets adgangssystemer. Ved utleie av seksjon skal samme avgift betales ved bytte av leietakere.».

Oppdaterte vedtekter er vedlagt innkallingen. Gjeldende vedtekter finnes på sameiets hjemmeside https://cp2.no/info_pages/4813

Endring av Husordensregler

Det foregår en hel del oppussing og oppgraderinger i leiligheter da eiendommen har passert 20 år. Styret har måttet følge opp løpende med flere seksjonseiere hvor det ikke ryddes, rengjøres og oppussings materiale hensettes flere steder på sameiets fellesområder. Videre er det er viktig å hensynta de regler

som gjelder ved endringer på faste installasjoner. Styret har hatt mye arbeide med oppfølgning av arbeider relatert ventilasjonssystemet i leiligheter hvor endringer ikke er forskriftsmessig gjennomført som påvirker nærliggende leiligheter. Det er fremlagt et forslag til nytt kapittel som gir retningslinjer for oppussing.

Sameiet har ca. 40% leietakere hvor det er mye flytting som medfører transport av møbler og inventarer. Inn- og utflytting kan påføre skader og unødvendig slitasje på sameiets fellesområder hvis det ikke tas hensyn og utvises forsiktighet. Det er fremlagt et forslag til nytt stykke for retningslinjer ved inn- og utflytting.

Postkassene ved inngangspartier er noe av førsteinntrykket i sameiet og bør fremstå i god orden. Det er en del postkasser med avvikende navneskilt og klistremerker mm. Styret har fremlagt et forslag til nytt stykke vedørende postkasser.

Det er fremlagt forslag til tillegg under sesjonen bod relatert til oppbevaring, og forbyggende tiltak for å unngå skadedyr.

Utover ovenstående er det fremlagt forslag til noen mindre endringer.

Forslag til endringer er som følgende:

1.1 Setningen «Det samme gjelder de retningslinjer som fremgår på sameiets hjemmeside www.cp2.no under praktisk info.» **tillegges**

4.2. «Det er ikke tillatt å slå av ventilasjonen i leiligheter som har balansert ventilasjon.» **endres til** «Det er ikke tillatt å slå av eller koble ut ventilasjonen i leiligheter.»

5. Ny seksjon som **tillegges**

5. INN- OG UTFLYTTI1NG

5.1 Ved inn- og utflytting skal styret varsles på forhånd og det må utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader.

5.2 Heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Alle beboere og flyttefirmaer m.fl. skal beskytte vegger og gulv i heisen for å unngå skader.

6. Ny seksjon som **tillegges**

6. OPPUSSING

6.1 Oppussing og oppgraderinger skal varsles styret på forhånd ved å sende inn en egenerklæring som finnes på sameiets hjemmeside.

6.2 Skal det utføres arbeider som kan forstyrre naboer skal det settes opp oppslag hvor det fremgår når det vil være støy, hvor lenge arbeidet vil vare, og kontaktperson med telefonnummer.

6.3 Oppussing som medfører endringer eller fornyelse av faste installasjoner i leiligheten som våtrom, kjøkken, ventilasjon, elektriske anlegg og gassanlegg mm. må følge lovpålagte regler og retningslinjer. Endringer relatert til ventilasjonsanlegget kan påvirke andre leiligheter, styret skal kontaktes for godkjenning av løsning.

6.4 Ved håndtering av byggematerialer eller utstyr til eller fra leiligheter i sameiets fellesområder, inklusive heis, skal det utvises ekstra hensyn for å unngå skader på vegger og gulv mm.

6.5 Oppussingsmaterialer, avfall, iSekker eller utstyr skal ikke oppbevares i sameiets fellesområder, dette gjelder også inne på atriet/tunet samt på fortau og p-plasser rundt sameiet. Bygge støv på gulv, trappeløp og heis skal rengjøres daglig.

6.6 Støyende arbeider skal kun foregå mellom 08:00-18:00 på hverdager og 09:00-16:00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

6.7 Kostnader for skader eller uforskriftsmessige arbeider som skulle bli påført sameiets eiendom ved oppussing/oppgradering dekkes av ansvarlig seksjonseier.

7. Tidligere seksjon 5.

"ANTENNE» **endres til** «TV og BREDBÅND»

Seksjon 7.1 «Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.» **endres til** «Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles TV og bredbåndsanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr fra sameiets samarbeidspartner.»

8. Tidligere seksjon 6.

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

9. Tidligere seksjon 7. Nye seksjonsdeler som **tillegges**

9.1 Det er forbudt å oppbevare brannfarlige væsker eller gassbeholdere i boder.

9.2 Mat, matrester, dyrefor mm. skal ikke oppbevares i boder da det kan tiltrekke seg skadedyr. Klær og tekstiler bør være godt innpakket for å unngå møll.

9.3 Tidligere 7.1. «Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene **endres til** «Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller bod området.»

10. Ny seksjon som **tillegges**

5. **POSTKASSER**

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

5.2 Det er ikke tillatt med klistremerker, lapper mm. på postkassene unntatt merking mot uønsket reklame.

Oppdaterte husordensregler er vedlagt innkallingen. Gjeldende husordensregler finnes på hjemmesiden https://cp2.no/info_pages/4812

Styrets arbeide

Styreleder er innleid og blir lønnet av sameiet etter medgått tid og fremlagte timelister som godkjennes av styret for utbetaling. Tabellen under viser timeforbruket på ulike oppgaver i sameiet i perioden 2019-2023. Det har vært mindre bruk av timer i 2023, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført 2 prosjekter som har vært bytte av gasstank og utbedring av nedre plan i garasjen, men dette har krevd mindre tid sammenlignet med det store takprosjektet i 2022.

Det er en omdefinering av drift/driftsmøter og faktura/leverandør/tilbud i tabellen mot tidligere hvor sistnevnte tidligere inkluderte drift. All drift ligger nå på en rad som inkluderer løpende oppfølgning med vaktmester og øvrige driftssaker på samme rad da dette henger sammen.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2023	2022	2021	2020	2019
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	8.5	16	20.5		23.5
Forberedelser/styremøte	17	47	71	40	44
Drift/Driftsmøter	89.5	41.5	72.5	58	64.5
Faktura/leverandør/tilbud/	17.5	132	114	101	134
Beboerkontakt	5	27	22	21.5	56.5
Årsmøtearbeid/regnskap	10	10	21	17.5	31
Byggesaker/befaringer	63	135	55	35	58
Styrekontakt	34.5	66.5	72.5	62.5	87.5
Beboersaker/nabosaker	13	15	9	14	19
Budsjett/økonmi/forreningsf.	7	19.5	4	9	10
Dialog/møter CPP/CP1/næring	18.5	20.5	16.5	15	35.5
Vedlikehold/gass	31	15	10	8	12
Totalt for året	314.5	545	488	381.5	575.5

Styret har fulgt opp løpende med Rolf Berget som vaktmester/driftsleder for å løse løpende oppgaver. I tillegg er det mye koordinering og bestilling av tjenester mm. Styreleder har jevnlige dialog med styrene i CP1 og CPP vedrørende felles anliggende, samarbeidet fungerer nå utmerket.

Styret har ukentlig dialog og kontakt hvor samarbeidet fungerer veldig bra inkl. fordeling av arbeidsoppgaver. Styret har avholdt 7 styremøter etter årsmøtet 2023.

Det er foreslått et styrehonorar på kr. 225.000 for øvrige styremedlemmer.

4. REGNSKAPET 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 12.104.713 mot budsjettert kr 12.075.207. Diverse inntekter er primært inntekter for adgangsbrikker.

Sum kostnader i 2023 var totalt kr 10.733.105 mot budsjettert kr 10.020.166 som er et avvik på kr 530.939. Dette er primært et teknisk avvik da vi mottok sluttfaktura for takprosjektet fra 2022 i januar 2023. Slutt faktura er iht avregning og sammenstillingen for prosjektet presentert på forrige årsmøtet.

Dette påvirket vedlikeholdskostnader og regnskapet med kr 855.449 mot budsjett.

Utbedringen av nedre dekket i garasjen gikk noe over budsjett da det var større skader enn forutsett. Kostnader belastet regnskapet var TNOK 1.026mot et budsjett på TNOK 950.

Reparasjon av belysning av fasadeskiltene er belastet regnskapet med TNOK 93 som ikke var i budsjett.

Sameiet har nå utført vaierskifte på alle heiser. Det var planlagt en heis i 2023 og en i 2024, men sameiet gjennomførte skifte av begge heiser i 2023 da vi blke tilbudt en større besparelse ved å ta begge samtidig. Det medførte høyere kostnader for heiser i 2023 og avvik mot budsjett på TNOK 141.

Sameiet hadde positive avvik mot budsjett for lønnskostnader (honorarer) og andre kostander på totalt. For nærmere detaljer se vedlagte regnskap og noter.

Finanskostnader er sameiets lån og belastet regnskapet med kr 715.858 i 2023. Budsjettet var på kr 551.533 og avviket er forårsaket av kraftig høyde renter i 2023.

Resultat for 2023 er kr 690.773 mot et budsjett på kr 1.503.508. Justert for sluttfakturaen fra takprosjektet er resultat i 2023 kr 1.546.222.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet. Overskudds likviditet er satt på høyrentekonto, men styret vurderer å nedbetale det ene lånet som kan påvirke regnskapet positivt med 50-60TNOK.

Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

5. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2024. Budsjettet er

basert på økte fellesutgifter med 4 % fra og med 1.1.2024.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.397.022 før avdrag på lån, og kr 983.123 etter avdrag på lån.

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

LÅN

Vi har tatt opp lån 2,7 MNOK, og 8 MNOK for å finansiere tak/gesimsprosjektet i Middelthuns gate 21, 23 og 25 samt takbytte i Middelthuns gate 21 og 23. Sameiets har begge lån i

Boligbanken med en rente på 7,45% p.t. Da renten har økt betraktelig i 2023 skal styret innhente alternative lånetilbud med hensikt å forhandle frem en bedre rente. Rentekostnader i budsjett er avsatt med kr 790.735 og avdrag med kr. 413.899. Som nevnt ovenfor vurderer styret å nedbetale det ene lånet i 2024.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Det gjenstår noen områder av betongdekket på nedre plan i garasjen som er en del av den bærende konstruksjon i sameiet. Dette vil bli utbedret i løpet av sommeren og det er avsatt 250TNOK til arbeidet.

Styret har lagt in totalt TNOK 1.900 for vedlikehold av bygninger for å kunne igangsette anbefalte tiltak fra den nye vedlikeholdsplanen. Det innhentes tilbud på de ulike tiltakene som vil utføres løpende, dette inkluderer bytte av 4 dører. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett. Det er avsatt TNOK 500 til vedlikehold av uteområder.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært lavere i 2023 og midlertidig strømstøtte har kun vært aktuelt for deler av året. Styret etterstreber fornuftig bruk av energi, spesielt for varmekabler. Energikostnader er forventet å ligge på samme nivå i 2024.

Styret har vurdert solpanel løsning for sameiet, men engangsinvesteringen er 2,4MNOK inkl. støtte så styret avventer videre utredning.

FORSIKRING

Sameiets har forsikring hos IF. Premien har økt 15% i 2024 pga. noe øke skadestestikk.
Forsikringspremien for perioden november 2023 til oktober 2024 er TNOK 805.
Boligselskapets forsikringspremie har normalt en generell økning og blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften økes med 4,3 % i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 14,7 respektive 13,7 % i 2024.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettert på samme nivå som 2023. Sameiet har ingen ansatte og kostnader for nåværende vaktmester Rolf Berget ligger under driftskostnader.

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

Oslo, 2. mai 2024 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schakt /s/
Styreleder

Alexander Karim Berntsen /s/
Styremedlem

Johan Plesner/s/
Styremedlem

Rune Braastad /s/
Styremedlem

Jan Mesicek /s/ Styremedlem

Sameiet Colosseum Park Syd 2

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	2	12 078 332	12 075 207	10 258 195
Diverse inntekter	3	26 381	0	161 850
Sum inntekter		**12 104 713**	**12 075 207**	**10 420 045**
Kostnader:				
Lønnskostnader	4	819 238	941 325	1 574 734
Driftskostnader	5	4 066 938	4 016 243	3 649 566
Vedlikeholdskostnader	6	4 795 097	3 809 998	12 023 052
Honorarer	7	289 988	286 000	642 895
Forsikringer	8	670 676	774 999	1 100 807
Andre kostnader	9	91 170	191 601	207 745
Sum kostnader		**10 733 105**	**10 020 166**	**19 198 799**
Driftsresultat		**1 371 607**	**2 055 041**	**-8 778 754**
Finansinntekter	10	35 025	0	11 479
Finanskostnader	11	715 858	551 533	230 429
Sum finansinnt.- og kostnader		**-680 834**	**-551 533**	**-218 949**
Resultat		**690 773**	**1 503 508**	**-8 997 703**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Resultatregnskap mot budsjett - fordelt

Hittil	315			320			CPP			Sum		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Felleskostnader	9 636 452	9 629 262	7 190	1 862 808	1 866 872	-4 064	579 072	579 073	-1	12 078 332	12 075 207	3 125
Diverse inntekter	18 659	0	18 659	5 681	0	5 681	2 040	0	2 040	26 381	0	26 381
Sum inntekter	**9 655 111**	**9 629 262**	**25 849**	**1 868 489**	**1 866 872**	**1 617**	**581 112**	**579 073**	**2 039**	**12 104 713**	**12 075 207**	**29 506**
Driftskostnader:												
Lønnskostnader	579 442	665 794	-86 352	176 435	202 727	-26 292	63 361	72 804	-9 443	819 238	941 325	-122 088
Driftskostnader	3 545 547	3 517 000	28 547	437 930	419 927	18 003	83 461	79 316	4 145	4 066 938	4 016 243	50 695
Vedlikeholdskostnader	3 555 853	2 822 160	733 693	913 801	741 318	172 483	325 443	246 520	78 923	4 795 097	3 809 998	985 099
Honorarer	209 278	202 286	6 992	59 384	61 594	-2 210	21 326	22 120	-794	289 988	286 000	3 988
Forsikringer	474 365	548 153	-73 788	144 440	166 907	-22 467	51 871	59 939	-8 068	670 676	774 999	-104 323
Andre kostnader	69 876	135 479	-65 603	15 397	41 416	-26 019	5 897	14 706	-8 809	91 170	191 601	-100 431
Sum driftskostnader	**8 434 361**	**7 890 872**	**543 489**	**1 747 386**	**1 633 889**	**113 497**	**551 358**	**495 405**	**55 953**	**10 733 105**	**10 020 166**	**712 939**
Driftsresultat	**1 220 750**	**1 738 390**	**-517 640**	**121 103**	**232 983**	**-111 880**	**29 754**	**83 668**	**-53 914**	**1 371 607**	**2 055 041**	**-683 434**
Finansinntekter	24 771	0	24 771	7 550	0	7 550	2 703	0	2 703	35 025	0	35 025
Finanskostnader	506 323	390 096	116 227	154 170	118 781	35 389	55 365	42 656	12 709	715 858	551 533	164 325
Sum finansinnt.- og kostnader	**-481 552**	**-390 096**	**-91 456**	**-146 620**	**-118 781**	**-27 839**	**-52 662**	**-42 656**	**-10 006**	**-680 834**	**-551 533**	**-129 301**
Resultat	**739 198**	**1 348 294**	**-609 096**	**-25 517**	**114 202**	**-139 719**	**-22 908**	**41 012**	**-63 920**	**690 773**	**1 503 508**	**-812 735**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer	12	66 617	26 318
Andre kortsiktige fordringer	13	238 767	211 721
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	14	571 292	555 492
Bank	15	4 768 403	6 730 235
Sum omløpsmidler		**5 645 079**	**7 523 766**
Sum eiendeler		**5 645 079**	**7 523 766**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	16	-6 098 618	-6 881 511
Annen egenkapital	17	29 700	1 007 360
Sum egenkapital		**-6 068 918**	**-5 874 151**
Langsiktig gjeld:			
Lån	18	10 753 670	11 228 895
Sum langsiktig gjeld		**10 753 670**	**11 228 895**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		588 900	1 697 835
Skyldige offentlige avgifter		0	290
Forskuddsbetalte felleskostnader		150 509	267 986
Overbetalt, sæfordelt lån		0	987
Påløpte renter		68 030	53 507
Annen kortsiktig gjeld		152 888	148 417
Sum kortsiktig gjeld		**960 327**	**2 169 021**
Sum gjeld og egenkapital		**5 645 079**	**7 523 766**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 645 079	7 523 766
Kortsiktig gjeld		960 327	2 169 021
Sum Arbeidskapital		**4 684 752**	**5 354 744**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse

	Note	2023	2022

Oslo, 05.04.2024
Styret for Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt Styreleder	Rune Braastad Styremedlem	Jan Mesicek Styremedlem
Johan Plesner Styremedlem	Alexander Karim Berntsen 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	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Felleskostnader Bolig	9 636 452	0	0	9 636 452
Felleskostnader CPS (snr. 221+222)	0	1 862 808	0	1 862 808
Felleskostnader CPP (snr. 223)	0	0	579 072	579 072
Sum felleskostnader	**9 636 452**	**1 862 808**	**579 072**	**12 078 332**

Note 3 Diverse inntekter

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Inntekt inngangsbrikker	14 769	4 497	1 615	20 881
Innflytningsgebyr	3 890	1 185	425	5 500
Sum andre inntekter	**18 659**	**5 681**	**2 040**	**26 381**

Note 4 Lønnskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Styrehonorar	194 506	59 225	21 269	275 000
Konsulenthonorar ekstern styreleder	313 332	95 406	34 262	443 000
Arbeidsgiveravgift	71 605	21 803	7 830	101 237
Sum lønnskostnader	**579 442**	**176 435**	**63 361**	**819 238**

Note 5 Driftskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Felleskostnader Essendropsgt. 5	1 437	438	157	2 032
Offentlige avgifter, kun vann- og avløp	875 213	312 576	62 515	1 250 305
Komm. avgifter, renovasjon	301 324	0	0	301 324
Ekstern vaktmestertjeneste (vikar for Kjell	599 683	0	0	599 683
Strøm/nettleie	288 492	87 843	12 537	388 872
Gass - ikke til avregning	0	0	0	0
Renhold	463 927	26 609	880	491 417
Containerleie, avfallshåndtering	123 052	5 358	5 537	133 947
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	10 716	3 263	1 172	15 150
Annen kostnad lokaler	0	0	0	0
Tv, bredbånd (kun bolig)	875 646	0	0	875 646
Diverse driftskostnader	6 057	1 844	662	8 563
Sum driftskostnader	**3 545 547**	**437 930**	**83 461**	**4 066 938**

Note 6 Vedlikeholdskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikehold bygninger	1 290 337	336 734	120 927	1 747 998
Vedlikehold garasjeanlegg	691 025	210 411	75 562	976 998
Vedlikehold tak, prosjekt	9 975	3 037	1 091	14 103
Prosjekt utbedring betongsåle garasje	0	0	0	0
Skadedyrkontroll	19 178	4 007	1 439	24 624
Vedlikehold/service adgangskontrollsystem	63 043	19 120	5 515	87 678
Etablering adgangskontroll til bodanlegg,og	0	0	0	0
Vedlikehold uteanlegg	232 322	77 985	23 481	333 789
Oppgradering/vedlikehold uteanlegg	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	42 179	12 843	4 612	59 634
Vedlikehold heis	449 600	141 028	50 673	641 302
Vedlikehold VVS	22 908	6 975	2 505	32 388
Vedlikehold ventilasjon	312 180	2 034	730	314 945
Vedlikehold elektrisk anlegg	127 953	43 718	15 566	187 237
Vedlikehold brannvernanlegg	200 483	55 908	23 341	279 732
Porttelefonanlegg	94 669	0	0	94 669
Sum vedlikeholdskostnader	**3 555 853**	**913 801**	**325 443**	**4 795 097**

Note 7 Honorarer

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Forretningsførsel	147 885	45 029	16 171	209 085
Revisjonshonorar	7 073	2 154	773	10 000
Juridisk honorar	14 250	0	0	14 250
Konsulenthonorar	4 332	1 319	474	6 125
Andre honorar	35 738	10 882	3 908	50 528
Sum honorarer	**209 278**	**59 384**	**21 326**	**289 988**

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

Note 8 Forsikringer

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Forsikringspremie	480 421	146 284	52 533	679 238
Forsikringskadeoppgjør	-6 056	-1 844	-662	-8 562
Sum forsikringer	**474 365**	**144 440**	**51 871**	**670 676**

Note 9 Andre kostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Datakostnader	39 043	6 008	2 158	47 209
Telefon	4 740	1 443	518	6 701
Heisalarm	0	0	0	0
Porto/kopi/arkiv/matr.	452	138	49	639
Årsmøte	9 877	3 007	1 080	13 964
Øreavrunding	-1	0	0	-1
Bankgebyr	6 790	2 067	742	9 600
Diverse kostnader	8 975	2 733	1 349	13 058
Sum andre kostnader	**69 876**	**15 397**	**5 897**	**91 170**

Note 10 Finansinntekter

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Annen renteinntekt	2 377	731	254	3 363
Renteinntekt, bank	22 394	6 819	2 449	31 662
Sum finansinntekter	**24 771**	**7 550**	**2 703**	**35 025**

Note 11 Finanskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Rentekostnader lån	506 323	154 170	55 365	715 858
Sum finanskostnader	**506 323**	**154 170**	**55 365**	**715 858**

Note 12 Kundefordringer

Kundefordringer	66 617
SUM Kundefordringer	**66 617**

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	137 318
Gass til avregning Cp1 og Cp2	101 450
Fordring CP1 Gass	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**238 767**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	268 410
Periodiserte kostnader	302 882
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	**571 292**

Note 15 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	4 717 872
Ekstra Driftskonto BB 9666.01.53079	12 518
Plasseringskonto 31+ BB	31 663
Skattetrekkskonto BB 96660150207	6 350
Sum bankinnskudd	**4 768 403**

Note 16 Egenkapital

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
EgenkapitalIB	-3 502 905	-2 440 533	-938 073	-6 881 511
avgang/tilskudd	-	22 500	69 620	92 120
-/+ årets resultat	739 198	-25 517	-22 908	690 773
Sum annen egenkapital UB	**-2 763 707**	**-2 443 550**	**-891 361**	**-6 098 618**

Sameiet vil i 2024 fakturere CPS med kr 127 593 (Egenkapital fratrukket andel lån 2 443 550- 2 315 957) og CPP med kr 59 691 (egenkapital fratrukket andel lån 891 631 – 831 670) som gjelder for lite fakturerte felleskostnader i 2023. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2024.

Note 17 Annen egenkapital/Vedlikeholdsfond (sparing vedl.h. gass)

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassvedl.hold IB	992 360	15 000	-	1 007 360
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2020	-965 660	-12 000	-	-977 660
Sum vedlikeholdefond/sparing gass UB	**26 700**	**3 000**	**-**	**29 700**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 18 Lån

Boligbanken 9666.01.52099		
Renter 31.12.23: 7,45%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2022	8 500 000	
Nedbetalt tidligere	127578	
Nedbetalt i år	354335	
Lånesaldo 31.12		-8 018 087
Boligbanken 9666.01.52080		
Renter 31.12.23: 7,45%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2022	2 900 000	
Nedbetalt tidligere	43 527	
Nedbetalt i år	120 891	
Lånesaldo 31.12		-2 735 583
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 753 670**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	12 596 941	12 078 332	12 075 207	10 258 195
Diverse inntekter	25 000	26 381	0	161 850
Sum inntekter	**12 621 941**	**12 104 713**	**12 075 207**	**10 420 045**
Kostnader:				
Lønnskostnader	941 325	819 238	941 325	1 574 734
Driftskostnader	4 477 260	4 066 938	4 016 243	3 649 566
Vedlikeholdskostnader	3 815 001	4 795 097	3 809 998	12 023 052
Honorarer	271 001	289 988	286 000	642 895
Forsikringer	850 000	670 676	774 999	1 100 807
Andre kostnader	79 599	91 170	191 601	207 745
Sum kostnader	**10 434 186**	**10 733 105**	**10 020 166**	**19 198 799**
Driftsresultat	**2 187 755**	**1 371 607**	**2 055 041**	**-8 778 754**
Finansinntekter	0	35 025	0	11 479
Finanskostnader	790 734	715 858	551 533	230 429
Sum finansinnt.- og kostnader	**-790 734**	**-680 834**	**-551 533**	**-218 949**
Resultat	**1 397 021**	**690 773**	**1 503 508**	**-8 997 703**

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.

05.04.2024
Sameiet Colosseum Park Syd 2

_____
styreleder

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap til...

Name	Date
Plesner, Johan Teleph	**2024-04-04**

Identification

bankID Plesner, Johan Teleph

Name	Date
Berntsen, Alexander Karim	**2024-04-26**

Identification

bankID Berntsen, Alexander Karim

Name	Date
Braastad, Rune	**2024-04-12**

Identification

bankID Braastad, Rune

Name	Date
Schackt, Eivind	**2024-04-04**

Identification

bankID Schackt, Eivind

Name	Date
Mesicek, Jan	**2024-04-25**

Identification

bankID Mesicek, Jan

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 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Colosseum Park Syd 2 som viser et overskudd på NOK 690 773. 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 29.04.2024

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, 29. april 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
29.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/29/2024 23:22:16

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.

Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2023/2024

Fellesanlegget
Anlegget omfatter en nedgravd propantank på 9,5m3 (byttet fra 17,8m3 våren 2023) under fortauet ved restaurant Tatakii i Essendropsgt. Anlegget fordeler gass fra et fordamper hus til næringsvirksomhet (restaurant Tatakii) og leiligheter i både CP1 og CP2. Tanken etterfylles etter behov.

Medlemmer
Alle som er tilknyttet gassanlegget er medlemmer. Vi har 41 medlemmer fra CP1 og 93 medlemmer fra CP2 inkludert næring. Alle medlemmer belastes for sin andel av driftskostnader knyttet til gassanlegget. Dette uavhengig om gasspeis er i bruk eller ikke, og det samme gjelder ved utkopling da det er anledning til å koble seg til anlegget igjen.

Gasskomiteen
Gasskomiteen har sist periode vært representert ved Sævar Thorisson (CP1) og Rune Braastad (leder) (CP2). Komiteen velges for to år i det ordinære årsmøtet for CP1 og CP2.

Løpende drift
Gasskomiteen har i 2023 og 2024 jobbet med driften av anlegget, sikret rutiner for gassavlesning, hatt kontakt med leverandører, lagt til rette for at peisbytter kan skje og prosjektet med utskifting av den gamle tanken.

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

Måleavlesninger er sjekket ut mot lister og det er gått runder med avlesning av tidsmålere i skap i oppgangene. Gass komitéen har i tillegg jobbet med følgende:

- Kontakt med eiere av leiligheter der gassavlesningen virker urimelig.
- Kontakt med eiere av leiligheter som kobler seg av gassanlegget. Disse må fortsatt betale sin andel av felleskostnader, men selvsagt ikke for gassforbruk.
- Kontakt med eiere av leiligheter som har fått koblet seg på gassanlegget uten at det er meldt fra om eller er registrert. Leverandører av gasspeiser og utstyr har fått beskjed om at alle slike tiltak må meldes til gasskomiteen.
- Kontakt med fagmiljøene som bistår oss i gasskontroll og avregning; Alfa Olis, Techem, Corroteam og Isovator/ADK.
- Tilførsel av gass er kontrollert i begge sameiene.
- 5 plan- og prosjektmøter vedrørende utskifting av gasstank.

I CP2 planlegges også en gjennomgang og oppgradering av alle gasskoplingsskap som står plassert på bakkenivå i CP2. Gasskomiteens historie er tatt vare på fra og med 2011.

Kontakt: Sameiet Colosseum Park 2 Syd, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo.
e-post: gasskomite@m19.no / cp2.no

Utskifting av gasstank
Vår felles gasstank ble skiftet ut 2023. Prosjektet var ferdig i mai 2023 og kan leses mer om i årsmeldingen 2022-2023.
Gasstanken er på 9,5m3 i volum ligger under bakken med sikkerhets hus over bakkenivå for kontroll og påfylling.

Gasspeisen
Det gjøres oppmerksom på at de som fortsatt har den opprinnelig monterte gasspeisen fra bygget var nytt, ikke lenger har tilgang på reservedeler. Skulle peisen av en eller annen grunn gå istykker må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 90.000,- og oppover.

Alle endringer vedr gasspeis skal meldes til gasskomiteen (ny peis, bytte av måler, utkobling av peis, tilkobling av ny peis). For informasjon og kommunikasjon benytter CP1 www.styret.com og CP2 cp2.no (Lettstyrt).

Alle som bytter til ABO-skap (gassmåler skap). Dette sikrer korrekt måleravlesning og bedre kontroll på forbruk. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO skap installeres. For de som har ABO-skap kan gassgrill kobles på.

Stenging av anlegg i leiligheten/seksjon
Ved årsmøtet i CP2 2023 ble det fremmet en sak hvor seksjonseiere som koblet seg fra gassanlegget ikke ønsket å betale sin andel for drift og vedlikehold av felles gassanlegg. Det ble ikke gjennomført votering.

Selv om gasstilkoblingen stenges i en leilighet, plikter seksjonseier å delta i den årlige sjekken av anlegget og betale sin andel av anleggets faste kostnader iht RETNINGSLINJER FOR GASSDRIFTEN PÅ COLOSSEUM PARK. Gasskomiteen har på oppfordring etter CP2 årsmøte 2023 sett på andre løsninger ved stenging av gassanlegg i leiligheter. Hver seksjon i et sameie må være med å bidra til felleskostnader som her gassanlegget. Dette på lik linje som heiser, trapper, uteområder, etc. Her må alle seksjonseiere være med å dekke kostnaden uavhengig om dette benyttes eller ei.

Enhver seksjon som har hatt gasspeis beholder retten til å reetablere gasspeis ved et senere tilfelle. Hvis en seksjon skulle få fritak fra å betale felleskostnader for gassanlegget, ville dette bli feil i forhold til andre seksjonseier som må dekke kostandene for den/de stengte seksjonen(e). Konsekvensen gjør at de øvrige seksjonseierne pålegges økte kostander, noe som ikke er en akseptabel løsning. En løsning som ble vurdert var at seksjonseier ved en reetablering måtte betale et «påkoblingsgebyr» som dekket felleskostnader årene seksjonen var avkoplet fra gassanlegget. Det ble også vurdert løsninger med å sette maks antall år før etterbetaling/innbetaling slår ut, ingen rettigheter til reetablering av gasspeis, seksjonen blir solgt flere ganger i tiden uten tilkobling av gasspeis mm. Oppsummert anser gasskomiteen at andre løsninger blir for komplisert og ville bidratt til skjevdeling mellom seksjonene. Løsningen er drøftet med begge styrene i CP1 og CP2.

Gasskomiteen konklusjon er at dagens løsning beholdes, der seksjonseier plikter å ta sin andel av gassanleggets faste kostnader.

Kontakt: Sameiet Colosseum Park 2 Syd, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo.
e-post: gasskomite@m19.no / cp2.no

Utdrag fra RETNINGSLINJER FOR GASSDRIFTEN PÅ COLOSSEUM PARK

4. Stenging av anlegg i leiligheten

Eiere som demonterer eller stenger gasspeis og gassutstyr plikter å benytte autorisert installatør som stenger forskriftsmessig. Selv om anlegget stenges, plikter seksjonseier å delta i den årlige sjekken av anlegget og betale sin andel av anleggets faste kostnader. Enhver seksjon som har hatt gasspeis beholder retten til å reetablere gasspeis ved et senere tilfelle. Ved reetablering skal søknad sendes til gasskomiteen. Dokumentasjon for plombering av anlegg skal oversendes gasskomiteen for registrering.

Økonomi

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

Utlegg for gassfyllinger blir belastet CP2 sin konto og Bori (før Sebra Forvaltning) overfører et a-konto beløp fra CP1 til CP2 hvert tertial basert på innsendt rapport. Avregningen gjøres en gang pr året i forbindelse med årsoppgjøret inkl. avregning mellom CP1 og CP2.

Driften av gasskomiteen utføres av 2 representanter, en fra CP1 og en fra CP2, som rapporterer til hvert sitt styre. En velges som gasskomteens leder. Styrehonoraret deles mellom representantene.

Budsjett og regnskap (felles for CP 1 og 2. Utgifter fordeles ut fra antall peiser)

Budsjett og regnskap for gassdriften i CP 1 og 2.										
	R2019		**R2020**		**R2021**		**R2022**		**R2023**	**B2024**
Inntekter	kr	510 780	kr	520 049	kr	510 780	kr	698 178	kr 552 634	kr 736 788
Utgifter										
Gassforbruk	kr	364 525	kr	298 762	kr	300 501	kr	416 700	kr 185 769	kr 370 000
Peisservice	kr	109 022	kr	109 331	kr	91 166	kr	103 147	kr 875	kr 110 000
Techem avregning	kr	95 475	kr	87 584	kr	59 636	kr	63 406	kr 134 108	kr -
Vaktmester										
Styrehonorar					kr	20 000	kr	50 000	kr 50 000	kr 50 000
Kosulent	kr	111 375	kr	103 500					kr 106 750	kr 110 000
Tilsyn/Kontroll	kr	25 585	kr	12 247			kr	61 207	kr 32 229	kr 70 000
Andre kostnader/Forvaltning	kr	17 839	kr	129 725			kr	3 718	kr 3 718	kr 26 788
Sum	kr	723 821	kr	741 149	kr	471 303	kr	698 178	kr 513 449	kr 736 788
Avregnes	kr	(213 041)	kr	(221 100)	kr	39 477	kr	-	kr 39 185	
Avsatt til ny tank i CP 2			kr	87 000	kr	87 000	kr	87 000	kr (231 300)	kr 29 700
Avsatt til ny tank i CP 1			kr	68 000	kr	68 000	kr	68 000	kr (204 000)	kr -

Årlig kontroll av gasspeisen

Det foretas årlig kontroll av alle gasspeiser. Dette ble sist gang gjennomført 30. september 2023 som ble avregnet 21. desember 2023. Neste kontroll vil bli utført i september 2024.

Kontakt: Sameiet Colosseum Park 2 Syd, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo.
e-post: gasskomite@m19.no / cp2.no

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

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

3.4. Drift av gassinstallasjonen

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

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

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

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

Bolig, kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

§ 6
Styret

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

§ 7
Styrets arbeidsoppgaver og fullmakter

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

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

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

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

gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger

truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

§ 8
Valgkomité

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

§ 22
Utvendige forhold

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

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

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

§ 23
Kameraovervåkning av fellesareal

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

§ 24
Innflytting

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

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

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

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

1. INNLEDNING

1.1 Seksjonseiere og leietakere plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter. Det samme gjelder de retningslinjer som fremgår på sameiets hjemmeside www.cp2.no under praktisk info.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseierens leilighet, herunder eventuelle leietakere. Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

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

2. FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Ved røyking utendørs, skal askebegre benyttes.

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.

2.4 I ganger, trapper, ved boder og i garasjeanlegg o.l. skal det ikke hensettes noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall.

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

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres og utvendig fasadearbeid, herunder maling/oppussing, kan ikke gjøres uten særskilt styrebehandling.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke lagres, settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer og det må ikke spyles slik at avrenning sjenerer naboene under.

3.3 Gass-grill og elektrisk grill kan benyttes så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for naboer. Kullgrill må ikke benyttes.

3.4 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets regler hva gjelder farge, størrelse og montering. Ved maling av vegger og tak innenfor seksjonseiernes balkong, skal det brukes godkjent merke, kvalitet og fargekode.

3.5 Seksjonseier har ansvar for at sluk og avløp på balkonger og takterrasser til enhver tid må holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for den enkelte, og alle slike skadesaker skal meldes til styret. Styret kontrollerer om bygningen kan være skadet, og avklarer om sameiets forsikring dekker skaden

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Beboer må påse at avløp heller ikke blir tilstoppet på annen måte.

4.2 Det er ikke tillatt å slå av eller koble ut ventilasjonen i leiligheter.

4.3 Brannvarslere må ikke tildekkes eller demonteres

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboere ikke forstyrres. Gjentatte brudd på denne regelen vil bli påtalt og kan føre til tvangssalg eller utkastelse av leietaker.

5.2 Skal det arrangeres selskap eller tilstelning som kan medføre støy, skal naboer varsles i rimelig tid.

5.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager og på lørdager kl. 09.00 – 16.00. På høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt.

5.4 Enhver som skal pusse opp leiligheten sin skal sende inn egenerklæring til styret som beskriver omfanget av den oppussing som skal skje.

5.5 Vedvarende eller daglig støy (f.eks. spilling av instrumenter eller lydapparater, etc., på høyt nivå) som kan forventes, og kan konstateres, å være til plage eller til sjenanse for andre beboere bør unngås. I tilfelle alle berørte parter likevel kan akseptere denne aktiviteten skal lengden, nivået og tidspunktet for støyen avtales nærmere slik at dette kan tilpasses alle berørte parter.

5. INN- OG UTFLYTTING

5.1 Ved inn- og utflytting skal styret varsles på forhånd og det må utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader.

5.2 Heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Alle beboere og flyttefirmaer m.fl. skal beskytte vegger og gulv i heisen for å unngå skader.

6. OPPUSSING

6.1 Oppussing og oppgraderinger skal varsles styret på forhånd ved å sende inn en egenerklæring som finnes på sameiets hjemmeside.

6.2 Skal det utføres arbeider som kan forstyrre naboer skal det settes opp oppslag hvor det fremgår når det vil være støy, hvor lenge arbeidet vil vare, og kontaktperson med telefonnummer.

6.3 Oppussing som medfører endringer eller fornyelse av faste installasjoner i leiligheten som våtrom, kjøkken, ventilasjon, elektriske anlegg og gassanlegg mm. må følge lovpålagte regler og retningslinjer. Endringer relatert til ventilasjonsanlegget kan påvirke andre leiligheter, styret skal kontaktes for godkjenning av løsning.

6.4 Ved håndtering av byggematerialer eller utstyr til eller fra leiligheter i sameiets fellesområder, inklusive heis, skal det utvises ekstra hensyn for å unngå skader på vegger og gulv mm.

6.5 Oppussingsmaterialer, avfall, iSekker eller utstyr skal ikke oppbevares i sameiets fellesområder, dette gjelder også inne på atriet/tunet samt på fortau og p-plasser rundt sameiet. Bygge støv på gulv, trappeløp og heis skal rengjøres daglig.

6.6 Støyende arbeider skal kun foregå mellom 08:00-18:00 på hverdager og 09:00-16:00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

6.7 Kostnader for skader eller uforskriftsmessige arbeider som skulle bli påført sameiets eiendom ved oppussing/oppgradering dekkes av ansvarlig seksjonseier.

7. TV OG BREDBÅND

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles TV og bredbåndsanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr fra sameiets samarbeidspartner.

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

8. SØPPEL/KILDESORTERING

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

9. BOD

9.1 Det er forbudt å oppbevare brannfarlige væsker eller gassbeholdere i boder.

9.2 Mat, matrester, dyrefor mm. skal ikke oppbevares i boder da det kan tiltrekke seg skadedyr. Klær og tekstiler bør være godt innpakket for å unngå møll.

9.3 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller bod området.

10. POSTKASSER

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

10.2 Det er ikke tillatt med klistremerker, lapper mm. på postkassene unntatt merking mot uønsket reklame.

11. SYKLER

11.1 Sykler skal plasseres på anviste plasser.

12. DYREHOLD

12.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte husdyr på sameiets fellesarealer.

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

13. SIKKERHET

13.1 Personer man ikke kjenner skal aldri gis adgang via callinganlegget, garasjeporter eller hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

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

15. SANKSJONER

15.1 Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet av beboere eller besøkende.

15.2 Utgifter til fjerning av søppel og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet vedkommende seksjonseier. Utgifter styret får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes vedkommende seksjonseier.

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Sameiet Colosseum Park Syd 2
Kundenummer:	473508
Prosjektnummer:	230140
Kundens representant:	Eivind Schackt
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	15.02.2023
Dokument ID:	121031

BESKYTTET

Innholdsfortegnelse

Generelt **3**
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 4
Avtaler 5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder **6**
Bygning utvendig 7
Bygning innvendig 13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg 16
Elektro 20
Tele og automatisering 23
Uteområder 25
Brannsikkerhet 28
Vedlikeholdsplan **30**
Tiltak som bør prioriteres 31
Tentativ plan for store prosjekter 32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

BESKYTTET

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Sameiet Colosseum Park Syd 2 ligger på Majorstuen i bydel Frogner. Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. I tillegg er garasjeanlegg i kjelleretasje. Bygningsmassen ble oppført 1998 - 1999 og boligene var de første årene utleieboliger eid av Selvaag Eiendom AS. Eiet tomt med et areal på 7390,2 m² og eiendomsnummer 0301-215/231.



Kilde: www.1881.no

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.
SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging».*



BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

Vegger og fasader

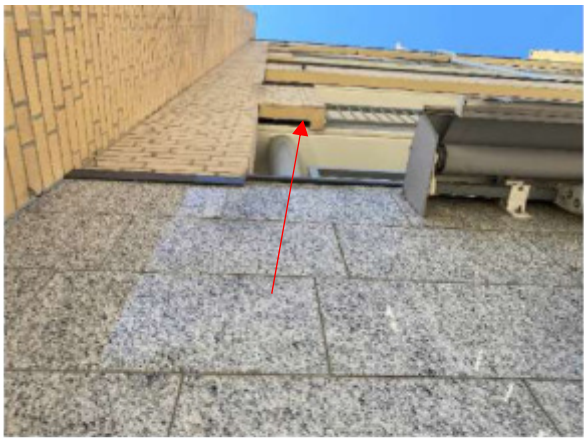
Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader
Fasader forblendet med teglstein og deler med pussystem. Teglstein og fuger ser ut til å være i god stand med kun mindre skader. Det ble registrert enkelte lokale skader i puss og armeringsduk.
Fasadene har behov for jevnlig rengjøring, spesielt mot gatesiden og utbedring av stedvise skader bør utføres løpende for å forhindre utvikling.
Kledning ved inntrukne balkonger er utført med dobbelgalset liggende kledning. Kledningen er godt skjermet for vær og fremstår i god stand. Normalt intervall for overflatebehandling er 6-12 år.
På takterrasser er kledning utfør med plastbelagt stål. Bellegget er falmet, men helt og uten synlige skader.
Jevnlig vedlikehold vil forlenge brukstiden.

Grunnmur
Grunnmur av betong belagt med natursteinsheller. Det registreres engelte riss og sprekker i fuger og det ble opplyst om at deler av grunnmur er rehabilitert nylig. Innvendige overflater er malt/støvbundet.



Behov for utbedring av skader og rengjøring



Sprekker/riss bør kontrolleres. Mulig fare for nedfall



Riss vil utvikle seg og bør utbedres løpende



Skadet bevegelsesfuge og riss

BESKYTTET

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
med ramme og karm av trevirke, utvendig beslått med aluminium. Befarte vinduer var utført med to-lags glass fra produksjonsåret 1999.
Vinduene fremsto i god stand uten synlige skader. Selv om aluminiumsbeslåtte vinduer er godt beskyttet, er det likevel behov for jevnlig smøring av mekanisme og bevegelige deler for å forlenge brukstiden. Justering utføres ved behov.
Det ble opplyst om mulig lekkasje fra innadslående dører.
Ytterdører
Ramme og karm i eloksert aluminium og glassfelt med to-lags glass fra byggeåret. Elektrisk sluttstykke åpning med brikke eller digitalt.
Med regelmessig vedlikehold som smøring av mekanisme og justering/etterstramming vil dørene ha lang gjenværende brukstid.

Det ble ved oppstartsmøte snakket om at det er ønskelig å skifte ut dørene.
I et bærekraftperspektiv bør bygningsdeler brukes så lenge de lar seg vedlikeholde.



Ytterdør med sidefelt



Behov for justering av ytterdører



Vindu og fransk balkong



Mekanisme må smøres for å forlenge brukstiden

BESKYTTET

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Inntrukne balkonger med betongelementer understøttet av betongvegger og ståldragere. Det er naturlig avrenning over kanten og til utvendig nedløp. Balkongenes fremkant bør rengjøres jevnlig for å forhindre ansamling av skitt og grønnalger som vil føre til skader over tid.
Rekkverk i aluminium med stående spiler.

Terrasser
Markterrasser over torgdekke belagt med betongheller.

Utvendige trapper
Trapper av betong belagt med naturstein. Trapper mot Middelthunsgate har behov for spekking under trinn og rengjøring.



Avrenning fra dekkekant og utstikkende utkastrør



Det må spekkes under trinn

BESKYTTET

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Tak ble ikke besiktiget grunnet vanskelig adkomst, men det ble opplyst om at alle tak er omtekket i perioden 2019-2023. Herunder også alle parapetbeslag og beslag på takflaten.

Torg og tak under terreng
Det antas at torg er tekket som grytetekking overstøpt med betong. Torgtekking har lang gjenværende brukstid.

Takterrasser
Alle takterrasser er omtekket i 2021.

Det må etableres rutine for kontroll av alle tak og takterrasser, minst en gang pr. år. Sikker tilkomst til tak må etableres.



Parapetbeslag er nye i 2019



Takterrasser er tekket i 2021

BESKYTTET

Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker
Via røykluker. Det må etableres trygg tilkomst til tak.

Overlys
Røykluker.

Takvinduer
Ikke aktuelt.

BESKYTTET

Utdypende bilder – bygning utvendig



Skadet tegl



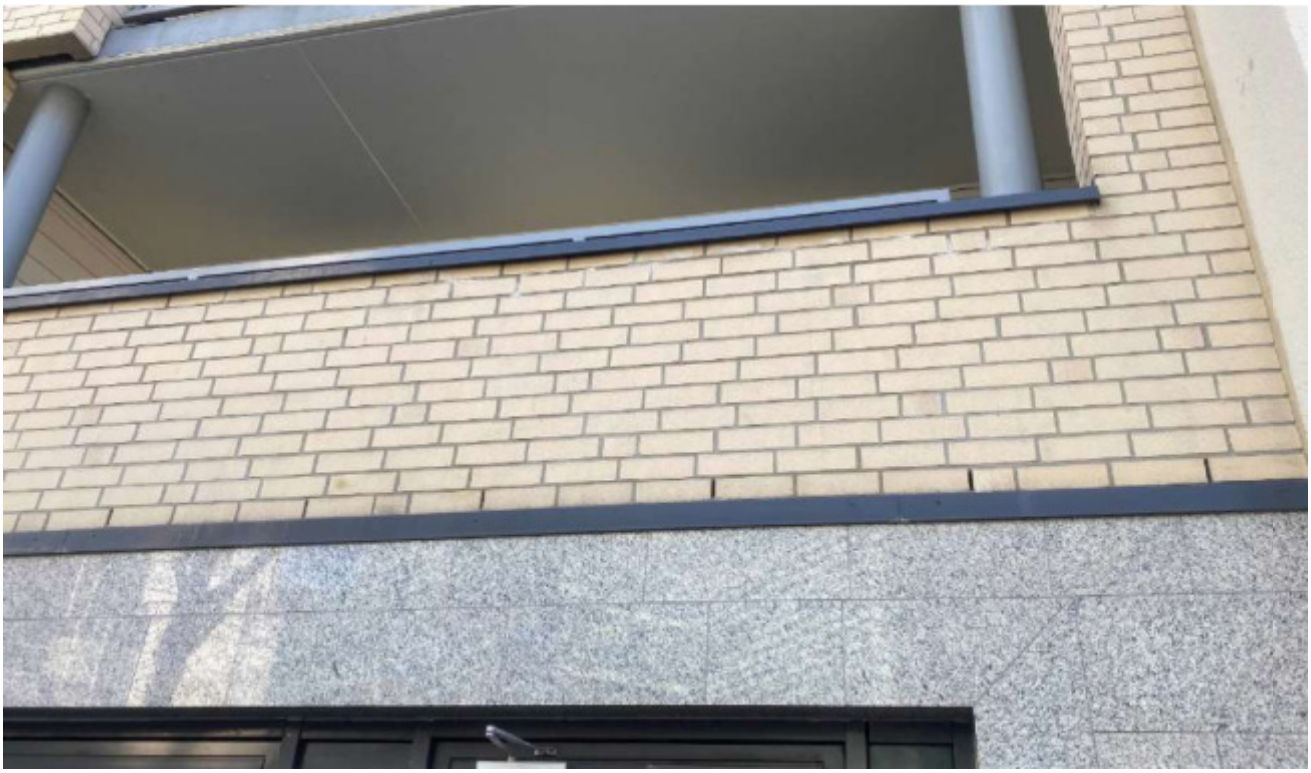
Sprukket bevegelsesfuge



Behov for innfesting



Eksempelbilde



Noe saltutslag

BESKYTTET

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Gulv belagt med keramiske fliser fra byggeåret og vinylbelegg fra 2015.
Vegger av malte gipsplater og brystning av keramiske fliser i inngangsparti.
Himlinger med malte gipsplater.
Oppganger er oppusset i 2015 og fremstår i god stand med noe bruksslitasje og mindre skader.

Bodarealer
Gulv med malt betong, vegger av malt og ubehandlet gips og betong og himlinger av ubehandlet betong.

Fellesgarasjer
Det er kjente betongskader i garasjekjeller og utbedring er under planlegging.



Fuge er skadet



Skader etter stige



Sprukket flis



Noe skader i maling

BESKYTTET

Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Malte betongtrapper belagt med vinylbelegg på inntrinn. Belegg i trapper er utskiftet i 2015.

Rekkerkerk og håndløper
Det er håndløper på kun en side.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har påmontert vinkellist av metall.



Svingtrapp med håndløper på en side



Kontrastmerke på trinn

BESKYTTET

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende.
Åtestasjoner er plassert langs fasade.

Krypkjellere
Ikke aktuelt.

Lagring av organisk materiale mot gulv og vegger mot terreng bør unngås.

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.
Bodvegger av gipsplater på trestendere og dører av metall.

Integrerte postkasser av stål.



Hull i bygningskropp



Hull i bygningskropp. Rist mangler



Inventar i boder



Integrert postkasseanlegg

BESKYTTET

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

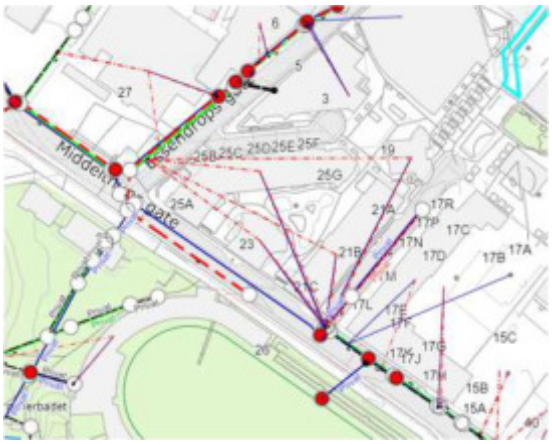
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunnledninger er felles for området og går igjennom parkeringsanlegg.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Vannrør av kobber og PEX. Avløpsrør av jern og plast. Innvendige rørføringer har lang gjenværende brukstid. NB: originalt finnes ikke sluk i våtrom. Vannstoppeventil må monteres

Stoppekraner
Stoppekraner på fellesområder: Plassert i teknisk rom og i bodområdet. Noe mangelfull merking. Det ble registrert rust på kraner i luker. Kraner bør funksjonstestes regelmessig.
Stoppekran i bolig: Plassert i vannfordelingskap i våtrom og under kjøkkenvask.

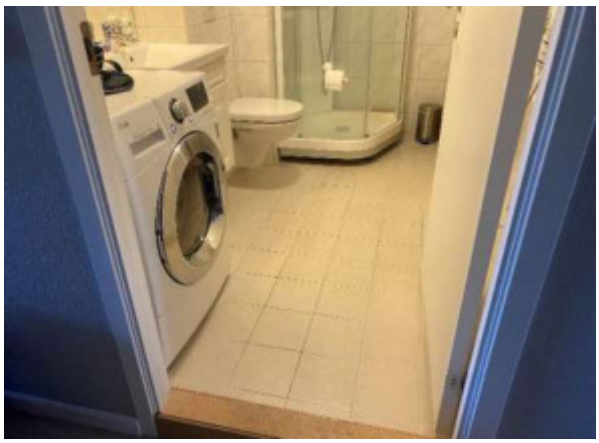
Isolasjon av sanitæranlegg
Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er i god stand.



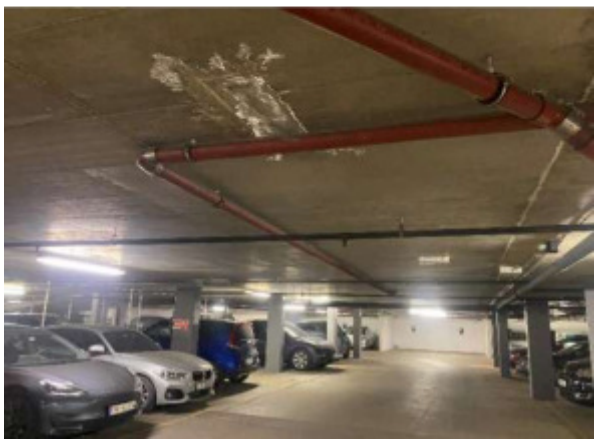
Kart over området viser kort strekk på stikkledning



Rust på kran. Kraner må funksjonstestes



Sluk mangler i våtrom. Følgene av lekkasjer kan bli store



Bunnledninger i garasje

BESKYTTET

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Vannfordelingsskap i bolig



Rørisolasjon i kjeller



Kobberrør til utekran



Lett tilgjengelige kjellerstrekk

BESKYTTET

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Interne beredere i boliger. Det ble registrert beredere i kjøkkenskap og i våtrom.

Beredere må ha overløp til avløp.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Ikke aktuelt.

Systemer for kjøling
Ikke aktuelt.

BESKYTTET

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Det ble registrert både mekanisk og balansert ventilasjon.

Rutinemessig service og filterbytte er nødvendig.

Rutine for rengjøring
Må etableres. Normalt intervall er 5-8 år.



Tilluft i bolig



Avtrekk i bolig

BESKYTTET

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

Stigeledninger og underfordelinger
Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

Anlegget kontrolleres av Elsjekk AS.

Belysningsutstyr
Generelt er det elektriske anlegg i god stand.

Belysning fra byggeåret bør byttes ut med LED-armaturer med bevegelsessensorer. Det anbefales å kartlegge omfanget. Styret opplyser om at kartlegging er utført.

Utendørs pullertbelysning får ofte utfordringer med jordingsfeil. Utbedringer må forventes.



Inntakskabel og stigeledninger



Hovedtavle



Eldre belysningsarmatur



Eldre belysningsutstyr

BESKYTTET

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

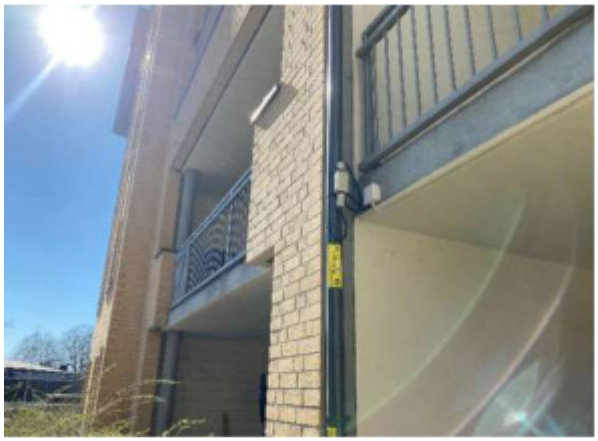
Lading av elbiler
Anlegg i fellesgarasje.

Snøsmeltesystemer
Det er varmekabel overløpsrør fra tak.

Trapper, ramper, veier og lignende?

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.

Bygningsmassen har takflater som kan være egnet.



Varmekabel i nedløpsrør



Eksempelbilde

BESKYTTET

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Anlegg fra Defigo er installert i 2020. Det ble opplyst om at anlegget ikke fungerer tilfredsstillende. Styret arbeider med oppfølging av leverandør.
Det er mulig å åpne dører med brikke på det opprinnelige Stanley-anlegget.

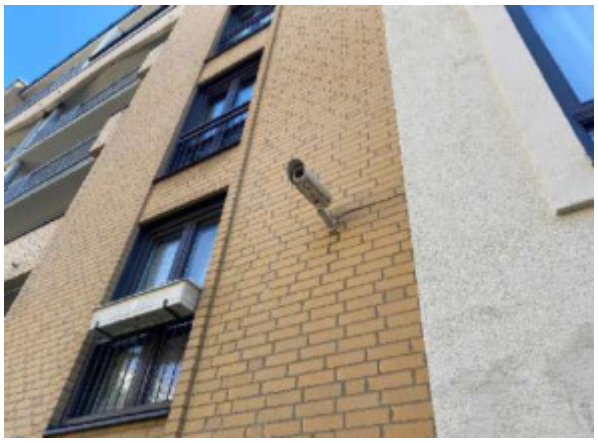
TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv løsning.

Overvåkningsanlegg
Overvåkningsanlegg skal ha et tydelig formål. Vurder om det er bedre å gjøre alternative tiltak fremfor å overvåke.

System for katodisk beskyttelse av betong
KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig. Foruten i parkeringskjeller er det ikke forhold som tilsier at det er behov for KB-anlegg.



Driftsutfordringer med Defigo-anlegg



Overvåkning i gårdsrom

BESKYTTET

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
11 stk Mitsubishi personheiser fra byggeåret.
Periodisk kontroll utføres av Norsk Heiskontroll AS.

Det foreligger serviceavtale med Uniheis AS.

OBOS Prosjekt har ikke tilgang til kontroll- og servicerapporter.
Når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og Kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting.

Uavhengig heiskonsulent kan benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.



Heis fra byggeåret



Solide heiser Mitsubishi

BESKYTTET

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Det er ingen kjente pågående lekkasjer, men det er tegn til tidligere vanninntrengning.

System for avfall og gjenvinning
Nedkast i gårdsrom med sorteringsanlegg ved innkjøring til parkeringsanlegget.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng
Eiendommen er oppført over parkeringsanlegg og grunnforholdene er stabile.

Vegetasjon
Gressarealer og beplantning med bed, busker og hekker. Enkelte store trær som må følges opp.



Tegn etter mulig tidligere vanninntrengning



Avfallsnedkast



Anlegg for avfallssortering



Store trær i gårdsrom

BESKYTTET

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Parkbenker og kunst utplassert i gårdsrommet.

Lekeplass
Område med fallunderlag i gårdsrommet.

Veier og parkeringsplasser
Brosteinsbelagte gangstier. Plenområder og beplantning med bed, busker og hekker. Enkelte større trær som kan ha behov for beskjæring.

Bommer og pullert
Det er ikke mulig å kjøre bil inn i gårdsrommet.



Fallunderlag



Parkbenk

BESKYTTET

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, branncelle og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slangetromler for slukkevann i fellesareal med serviceavtale.
Boligene er opprinnelig utstyrt med husbrannslanger plassert i kjøkkenskap. Husbrannslanger skal kontrolleres rutinemessig. Finnes rutine for dette? Utstyret kan erstattes av håndslukkere med skum/pulver.

Brannvarsling og nødlys
Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg fra byggeåret. Avvik avdekkes i rutinemessig kontroll og det bør avsettes midler til løpende reparasjoner og utskifting av branntekniskt utstyr.
Bygningsmassen er utstyrt med kombinert oppgangsbelysning/nød-/ledelys fra 2015.

Leilighetsdører og branndører
Leilighetsdører med brannmotstand B30.
Dersom det registreres funksjonssvikt i automatiske døråpner/lukker må utbedring iverksettes omgående.



Håndslukker i fellesareal



Husbrannslange må kontrolleres regelmessig



Brannpanel fra byggeår



Brannklassifisert leilighetsdør

BESKYTTET

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

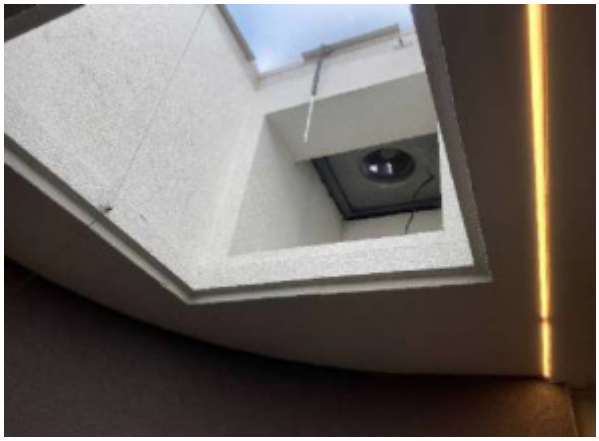
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Ikke aktuelt.

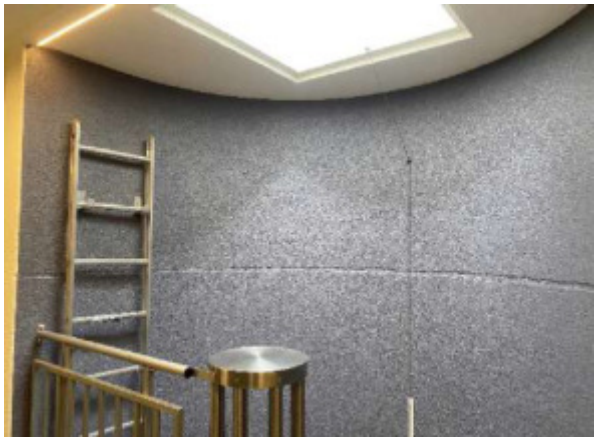
Røykventilasjon
Det er røykeluker og mekaniske aggregater i oppganger. Årlig service må utføres.

Brannskyveporter
Brannskyveport i garasjeanlegg. Årlig service må utføres.

Gassanlegg
Sentralisert gassanlegg for 24 boliger. Ny gasstank er installert i 2023.
Styret opplyser om at det foreligger avtale om service og kontroll.



Røykventilasjon



Røykluke/overlys

BESKYTTET

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

BESKYTTET

Tiltak som bør prioriteres

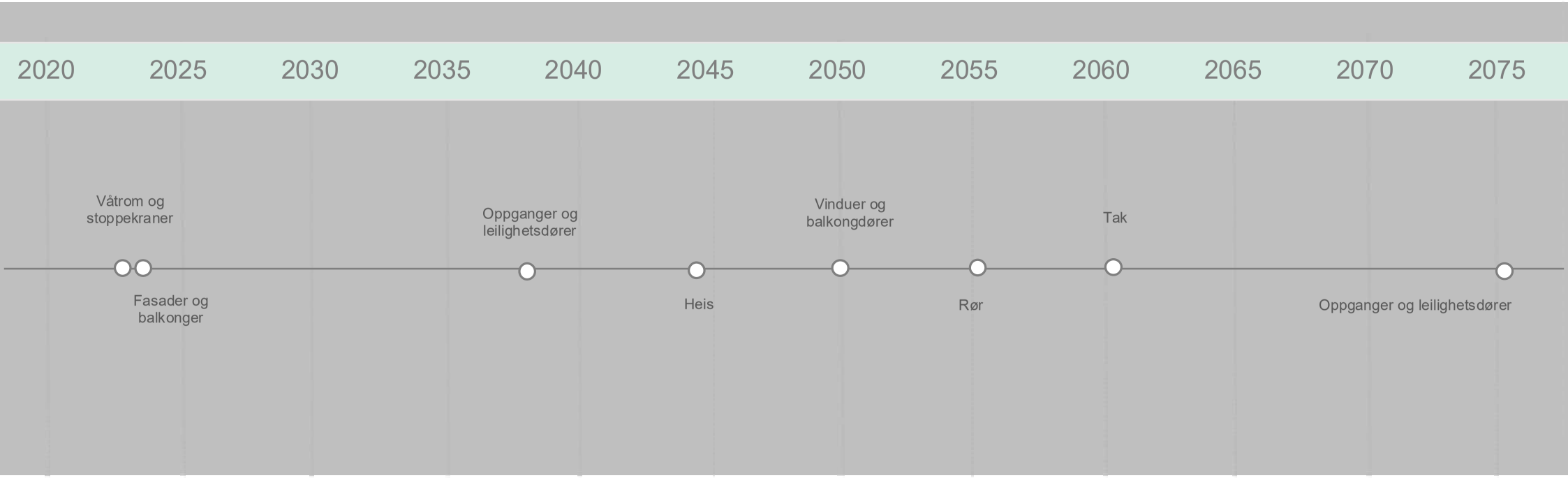
Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Våtrom	Kartlegge våtrom og vanninstallasjoner og etablere lekkasjesikring.	50 000,-
Fasader	Utbedre skader i teglforblending og pussystem. Utskifting av bevegelsesfuger der disse er sprukket. Lokal rengjøring.	450 000,-
Belysning	Kartlegge antall armaturer fra byggeår og planlegge for utskifting.	25 000,-
Overlys	Etablere sikker løsning for tilgang til tak.	50 000,-
Balkonger	Overflatebehandling av forkanter. Bør gjentas med intervall 5-8 år eller ved behov.	250 000,-
Oppganger	Utbedre lokale skader på gulv, vegger og himlinger.	50 000,-
Uteareal	Utbedre fuger i kantstein.	20 000,-
Stoppekraner	Funksjonsteste stoppekraner. Om nødvendig skiftes kraner som ikke lar seg stenge.	25 000,-
Oppgangsdører	Utskifting av oppgangsdører.	1 680 000,-
Totalt		**2 600 000,-**

BESKYTTET



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Protokoll fra ordinært årsmøte i

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Tirsdag 14. mai 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd i Essendrops gate 3.

Til stede var 27 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste og 0 fullmakter.
Til sammen 27 stemmeberettigede seksjonseiere som tilsvarer 9 385 stemmer av totalt 25 032.

Til stede fra Bori BBL var Geir Nygård og Christina Solvang.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Eivind Schackt

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Geir Nygård

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Johannes Sjøflot

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signert oppmøteliste og signerte fullmakter, 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

Den utsendte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et overskudd på kr 690 773,- fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 225 000 eks. arbeidsgiveravgift. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr 668 000.

Vedtak: Godkjent

5. ENDRING AV VEDTEKTER

Styret har lagt frem forslag til noen mindre endringer i vedtektene.

Vedtak: Styrets forslag til endring av vedtekter ble godkjent.

6. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Styret har lagt fram forslag til endring av husordensreglene.

Vedtak: Styrets forslag til endring av husordensregler ble godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Eivind Schackt innstilles som styreleder for 2 år.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlem bolig for 2 år

Innstilt ble: Rune Braastad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av styremedlem bolig for 1 år.
Innstilt ble Johan Plesner

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av styremedlem næring for 1 år.
Innstilt ble Erlend Vatne

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble avsluttet 1945

Oslo, 14.05.2024

Eivind Schackt _/s/
Møteleder

Geir Nygård _/s/
Referent

Johannes Sjøflot /s/
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte har styret følgende sammensetning:

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 3
Fellesutgifter

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

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameierbrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt 3.1 til og med 3.3 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, deles på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk. Felleskostnadene til næring innbetales akonto tilsvarende nærings andel etter budsjett + 10 %. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes så hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt, også selv om det har påløpt betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold. Næringsseksjonen skal ved avregning ikke tildeles andel renter ved årets slutt med mindre det er rentebærende gjeld som næring også har en andel av.

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

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg og installasjoner som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer med 30 % av sameiets totale kostnader
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Næringsseksjonene besørger og bekoster fjerning av eget avfall.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser dekkes av næringsseksjonene med 30 %.
- Vedlikehold og drift av utendørs parkeringsplasser innenfor seksjonens tilleggsdel

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader til drift og vedlikehold av øvrige tekniske installasjoner.
- Vaktmester tjenester forbundet med fellesarealer tilhørende garasjedelen skal fordeles til garasjelaget for videre fordeling.
- Kostnader forbundet med Gass anlegget skal håndteres via gasskomiteen og fordeles etter prinsipper besluttet av gasskomiteen.

- Drift og vedlikehold av søppelrommet.
- Kostnader til drift og vedlikehold av sprinkelanlegg i søppelrommet.

3.4. Drift av gassinstallasjonen

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

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

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

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

Bolig, kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

§ 6
Styret

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

§ 7
Styrets arbeidsoppgaver og fullmakter

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

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Valgkomité

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

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

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

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

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres. Akseltrykk på "torget" er 1,5 tonn og må ikke overskrides.

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

bruk for sameiets boligseksjoner.

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

§ 22
Utvendige forhold

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

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

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

§ 23
Kameraovervåkning av fellesareal

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

§ 24
Innflyttingsgebyr for dekking av ringeklokke- og postkasseskilt

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

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

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

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

1. INNLEDNING

1.1 Seksjonseiere og leietakere plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler og vedtekter.

1.2 Ordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter seksjonseierens leilighet, herunder eventuelle leietakere. Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

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

2. FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Ved røyking utendørs, skal askebegre benyttes.

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.

2.4 I ganger, trapper, ved boder og i garasjeanlegg o.l. skal det ikke hensettes noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall.

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

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres og utvendig fasadearbeid, herunder maling/oppussing, kan ikke gjøres uten særskilt styrebehandling.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke lagres, settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer og det må ikke spyles slik at avrenning sjenerer naboene under.

3.3 Gass-grill og elektrisk grill kan benyttes så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for naboer. Kullgrill må ikke benyttes.

3.4 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets regler hva gjelder farge, størrelse og montering. Ved maling av vegger og tak innenfor seksjonseiernes balkong, skal det brukes godkjent merke, kvalitet og fargekode.

3.5 Seksjonseier har ansvar for at sluk og avløp på balkonger og takterrasser til enhver tid må holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Skader oppstått av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for den enkelte, og alle slike skadesaker skal meldes til styret. Styret kontrollerer om bygningen kan være skadet, og avklarer om sameiets forsikring dekker skaden

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Beboer må påse at avløp heller ikke blir tilstoppet på annen måte.

4.2 Det er ikke tillatt å slå av ventilasjonen i leiligheter som har balansert ventilasjon.

4.3 Brannalarmen må ikke tildekkes eller demonteres.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboere ikke forstyrres. Gjentatte brudd på denne regelen vil bli påtalt og kan føre til tvangssalg eller utkastelse av leietaker.

5.2 Skal det arrangeres selskap eller tilstelning som kan medføre støy, skal naboer varsles i rimelig tid.

5.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager og på lørdager kl. 09.00 – 16.00. På høytidsdager er slikt arbeid ikke tillatt.

5.4 Enhver som skal pusse opp leiligheten sin skal sende inn egenerklæring til styret som beskriver omfanget av den oppussing som skal skje.

5.5 Vedvarende eller daglig støy (f.eks. spilling av instrumenter eller lydapparater, etc., på høyt nivå) som kan forventes, og kan konstateres, å være til plage eller til sjenanse for andre beboere bør unngås. I tilfelle alle berørte parter likevel kan akseptere denne aktiviteten skal lengden, nivået og tidspunktet for støyen avtales nærmere slik at dette kan tilpasses alle berørte parter.

6. ANTENNE

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

6.2 Det er ikke tillatt uten styrets samtykke å sette opp private antenner utenfor leilighetene eller på egen balkong.

7. SØPPEL/KILDESORTERING

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

8. BOD

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

9. SYKLER

9.1 Sykler skal plasseres på anviste plasser.

10. DYREHOLD

10.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte husdyr på sameiets fellesarealer.

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

11. SIKKERHET

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

12. MELDEPLIKT

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

13. SANKSJONER

13.1 Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet av beboere eller besøkende.

13.2 Utgifter til fjerning av søppel og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet vedkommende seksjonseier. Utgifter styret får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes vedkommende seksjonseier.

SELVAAG

NOTAT

TIL:	Styret i Sameiet Colosseum Park 2	**Dato:**	2012-06-12
FRA:	Selvaag Eiendom AS v/ Hege Brattlid	**Arkivref:**	
KOPI TIL:			

SAK 2012/01: Etablering av bruksretter til arealer

1.1 Historikk:
I etterkant av at Selvaag Eiendom startet salg av leiligheter i Colosseum Park er det avdekket enkelte arealer hvor bruken over mange år ikke er i samsvar med seksjoneringen, og som det er formålstjenlig for alle parter å avklare bruksrett til skriftlig. På den måten vil vi unngå uklarheter og uoverensstemmelser både nå og i fremtiden.

1.2 Bruksrett for boligene i Sameie CP2:

- Bruks- og adkomstrett til heis- og trappeoppgang i Middelthunsgate 23. Arealet tilligger i dag i snr 222 - Vedlegg 1
- Adkomstrett til hoved tavle og trafo i garasje – Arealet tilligger i dag snr 222 - Vedlegg 2
- Adkomstrett til 4 VVS sjakter – Arealet tilligger i dag snr 222 - Vedlegg 2
- Adkomstrett til hoved stoppekran - Arealet tilligger i dag snr 222 - Vedlegg 6

1.3 Bruksrett for næringsseksjon gnr 215, bnr. 231, snr 222:

- Adkomst- og bruksrett til rom mot Fabrikkgt. – Arealet tilligger i dag i området mellom CP1 og CP2 - Vedlegg 3
- Adkomst- og bruksrett til fellesrom for næring – Vedlegg 4
- Adkomst- og bruksrett til fellesgang utenfor snr 3 – Vedlegg 5

1.4 Bruksrett for næringsseksjon gnr 215, bnr. 231, snr 222:

- Adkomst- og bruksrett til teknisk rom + bod – Vedlegg 6
- Adkomst- og bruksrett til 2 boder i snr. 223 – Vedlegg 7

1.5 Bruksrett for p-plassene i diagonalen og Fabrikkgata, tillagt næringsseksjonen i sameiermøte av 7. februar 2011

- Adkomst- og bruksrett til parkeringsplasser i hhv diagonalen og Fabrikkgata – Vedlegg 8

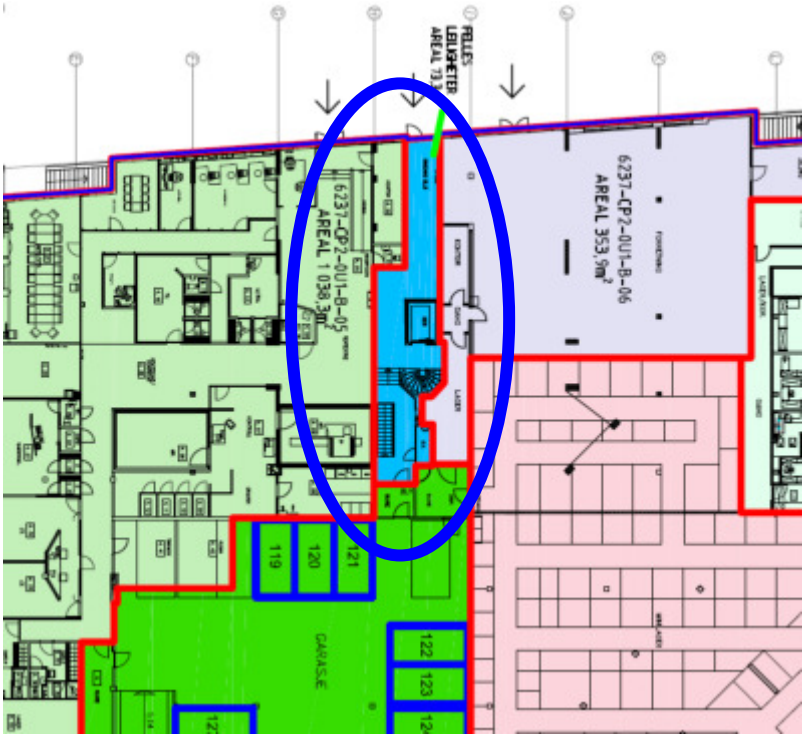
Adkomst- og bruksretter vil bli formalisert ytterligere gjennom en skriftlig avtale mellom partene.

Styret i sameiet Colosseum Park bekrefter at opplysningene i vedlagt notat er korrekte. Notatet vil bli lagt ved sameievedtektene ved vedtaktsendring i neste årsmøte. Oslo, 22. oktober

styrets leder Ø. Øverby

Vedlegg 1: Oppgang Middelthunsgate 23 B

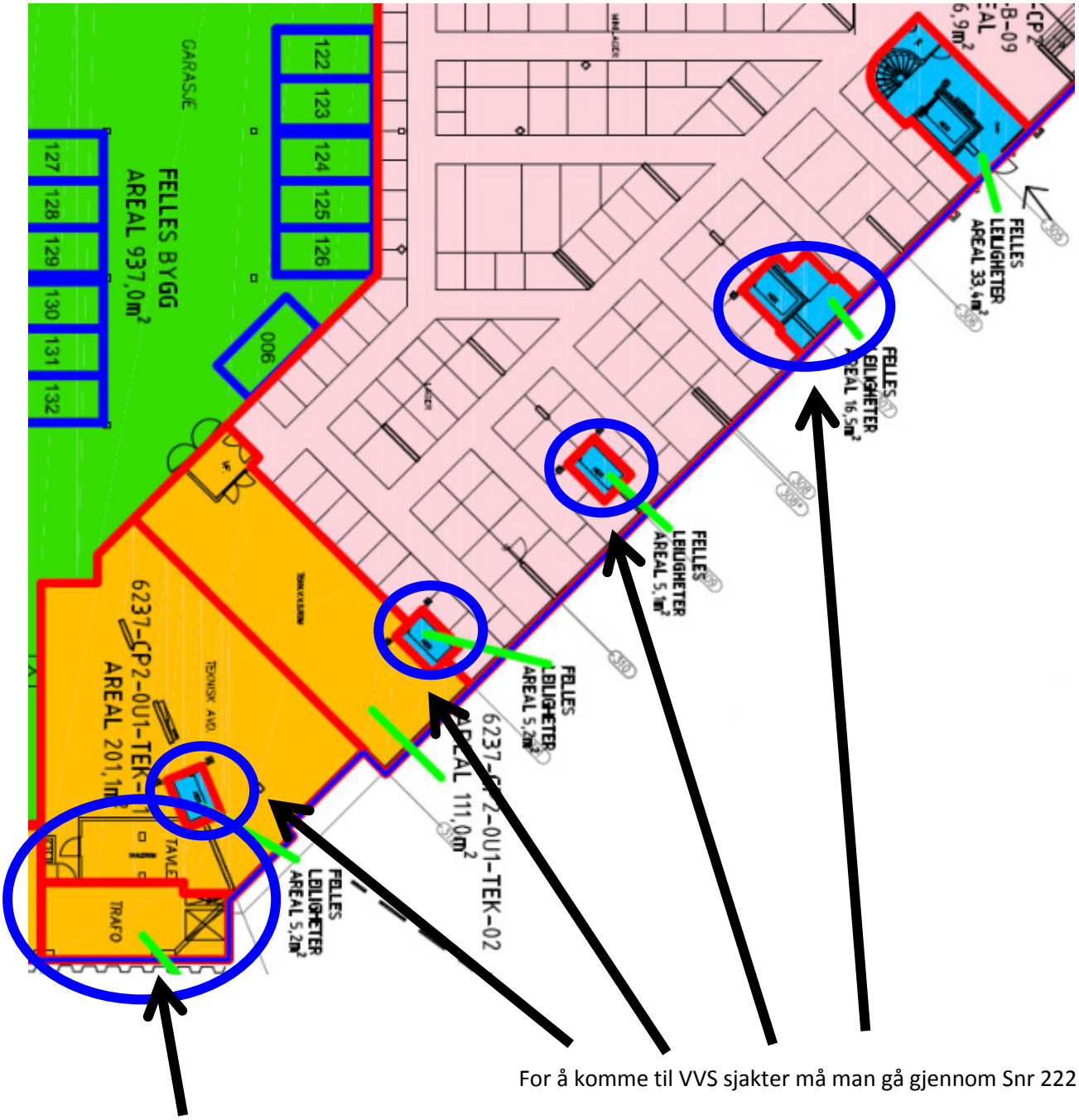
Dagens faktiske løsning;



Seksjoneringen:



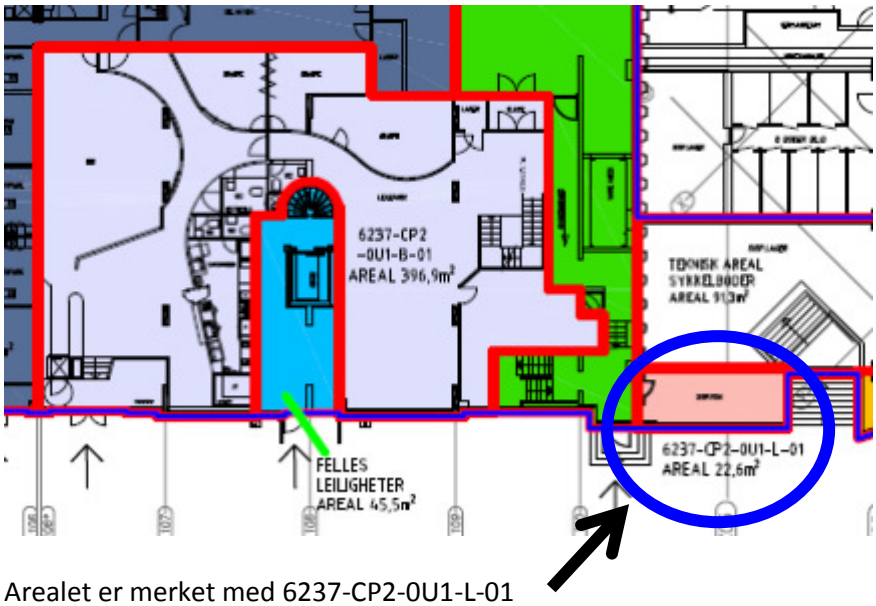
Vedlegg 2: Trafo / Hovedtavle / VVS sjakter:



For å komme til VVS sjakter må man gå gjennom Snr 222

For å komme til hovedtavle / Trafo må man gå gjennom Snr 222

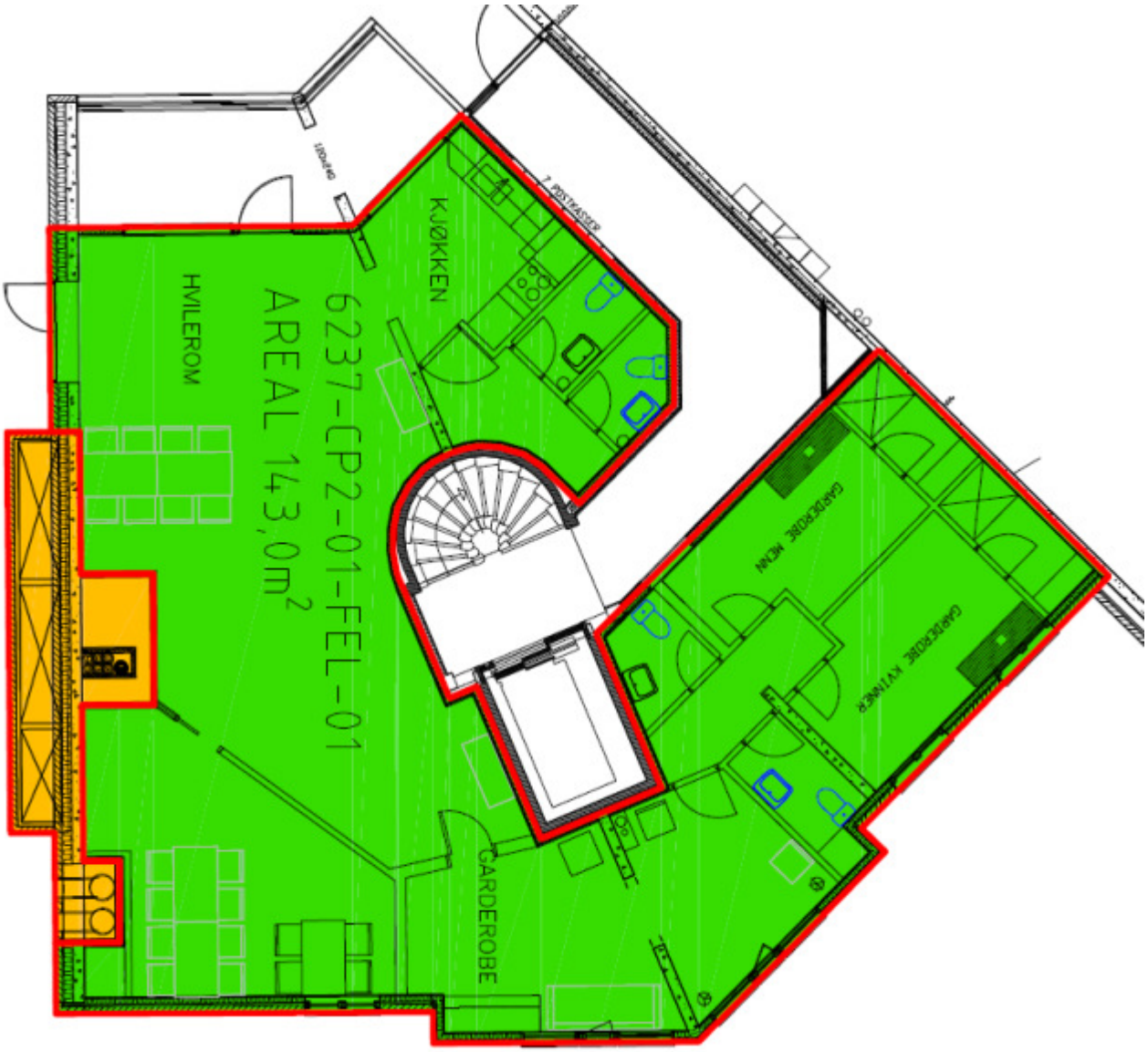
Vedlegg 3: Lagerrom:



Arealet er merket med 6237-CP2-0U1-L-01

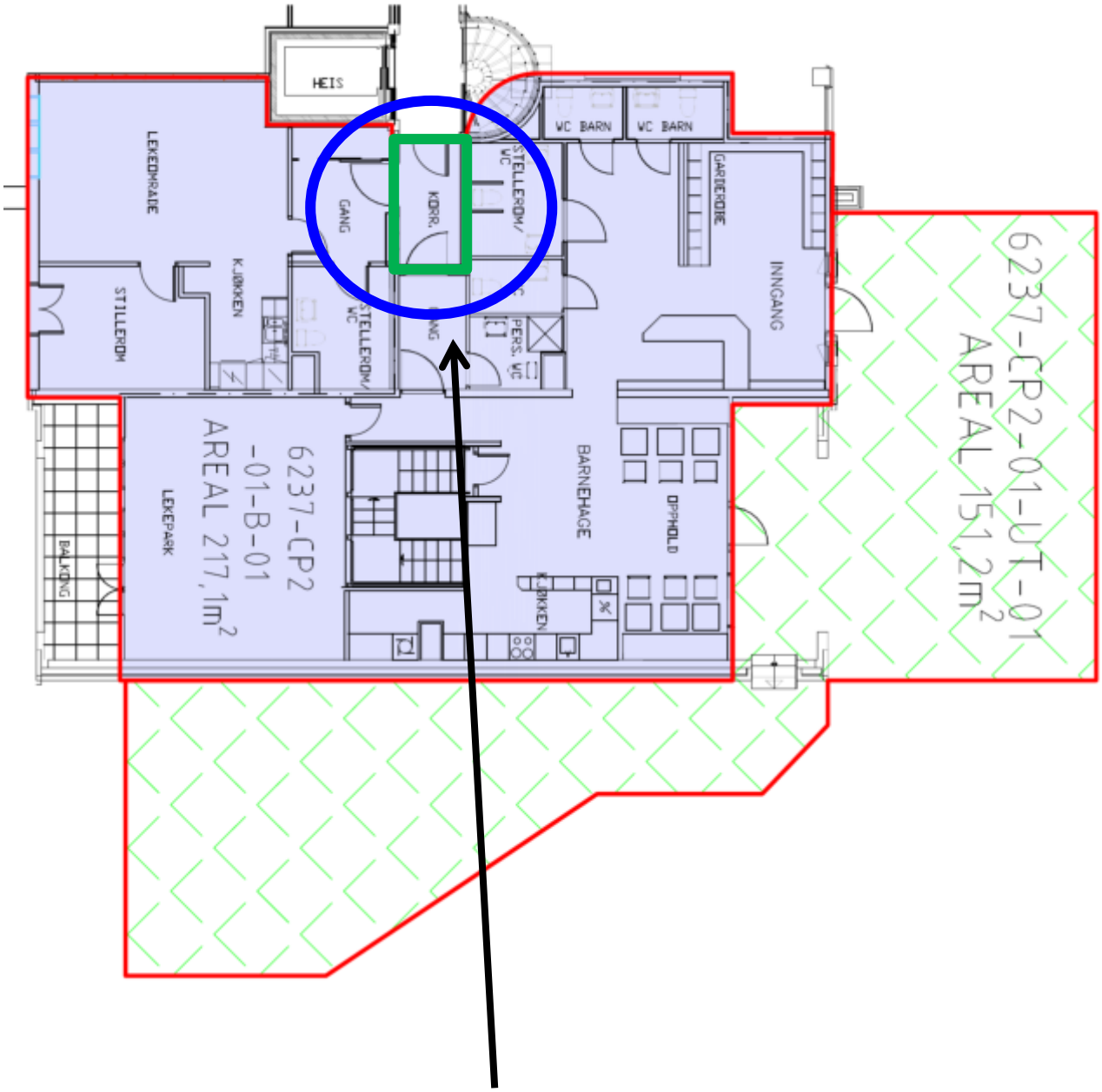
Arealet har adkomst fra fellesarealet i CP2.

Vedlegg 4: Spise / Garderobe rom:



Arealet er merket 6237-CP2-01-FEL-01. Grønt og gult område.

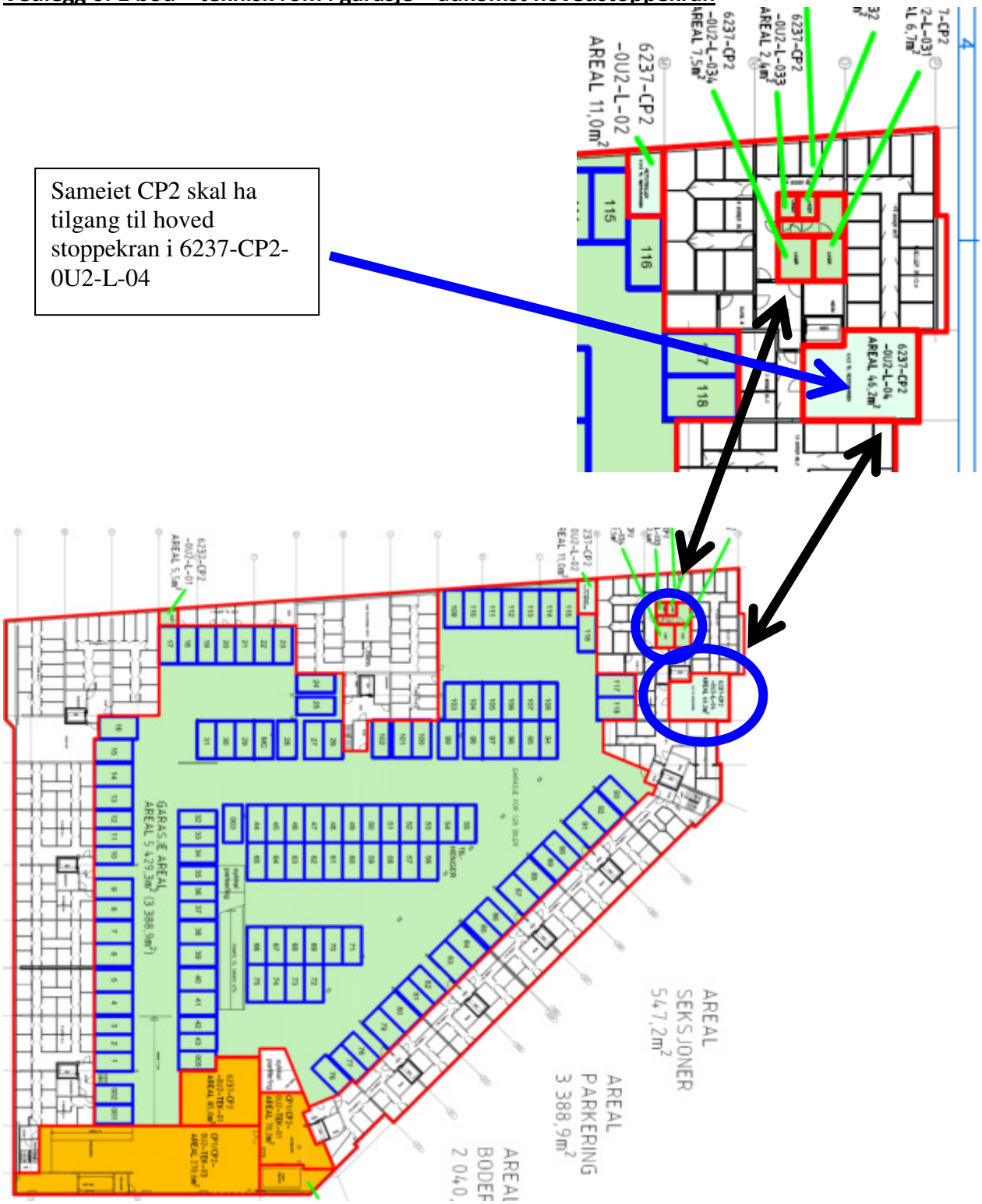
Vedlegg 5: Korridor for barnehagen:



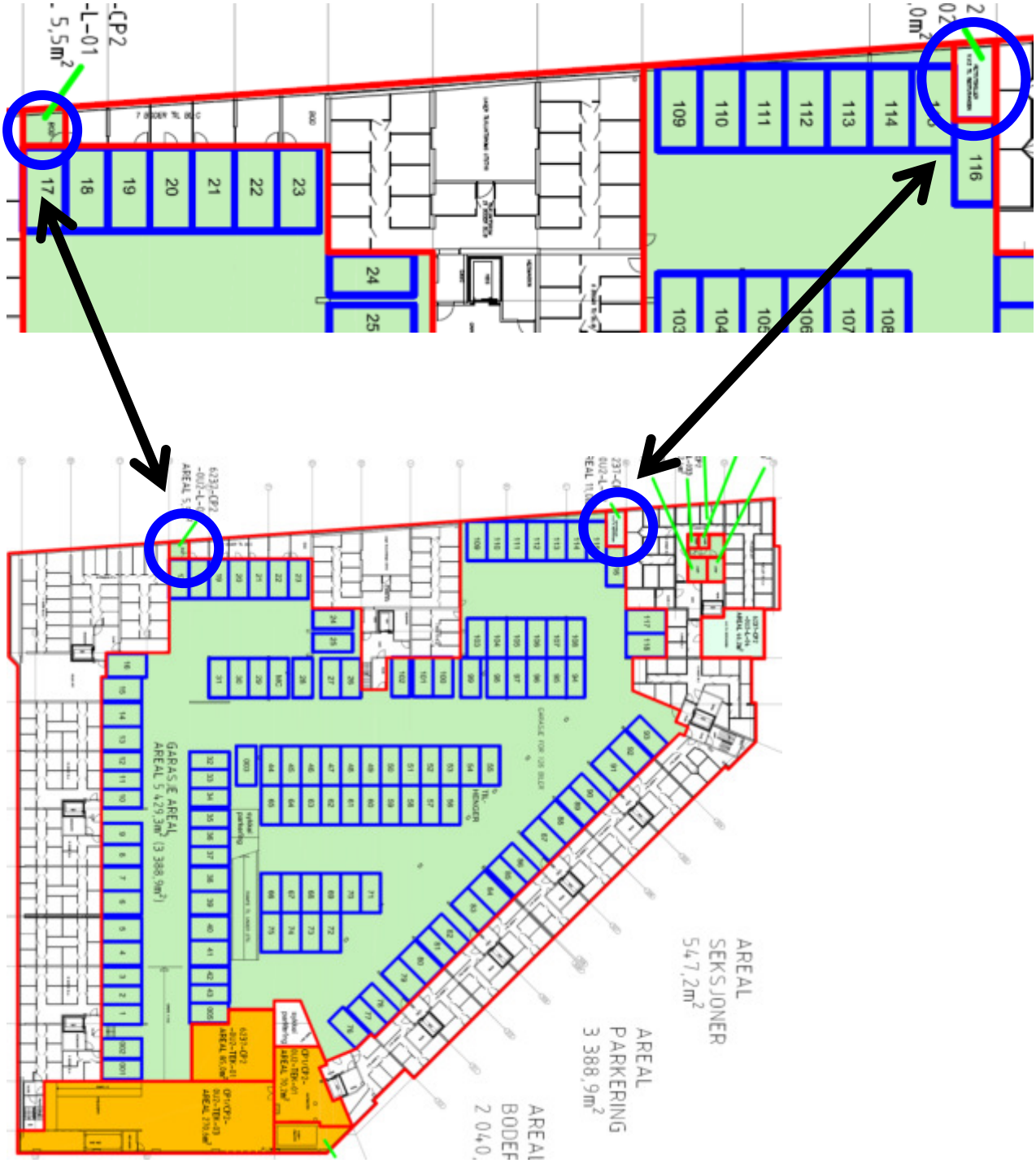
Areal merket med grønn firkant er i dag innlemmet i barnehagen. Arealet var opprinnelig et fellesareal.

Vedlegg 6: 1 bod + teknisk rom i garasje + adkomst hovedstoppekran

Sameiet CP2 skal ha tilgang til hoved stoppekran i 6237-CP2-0U2-L-04

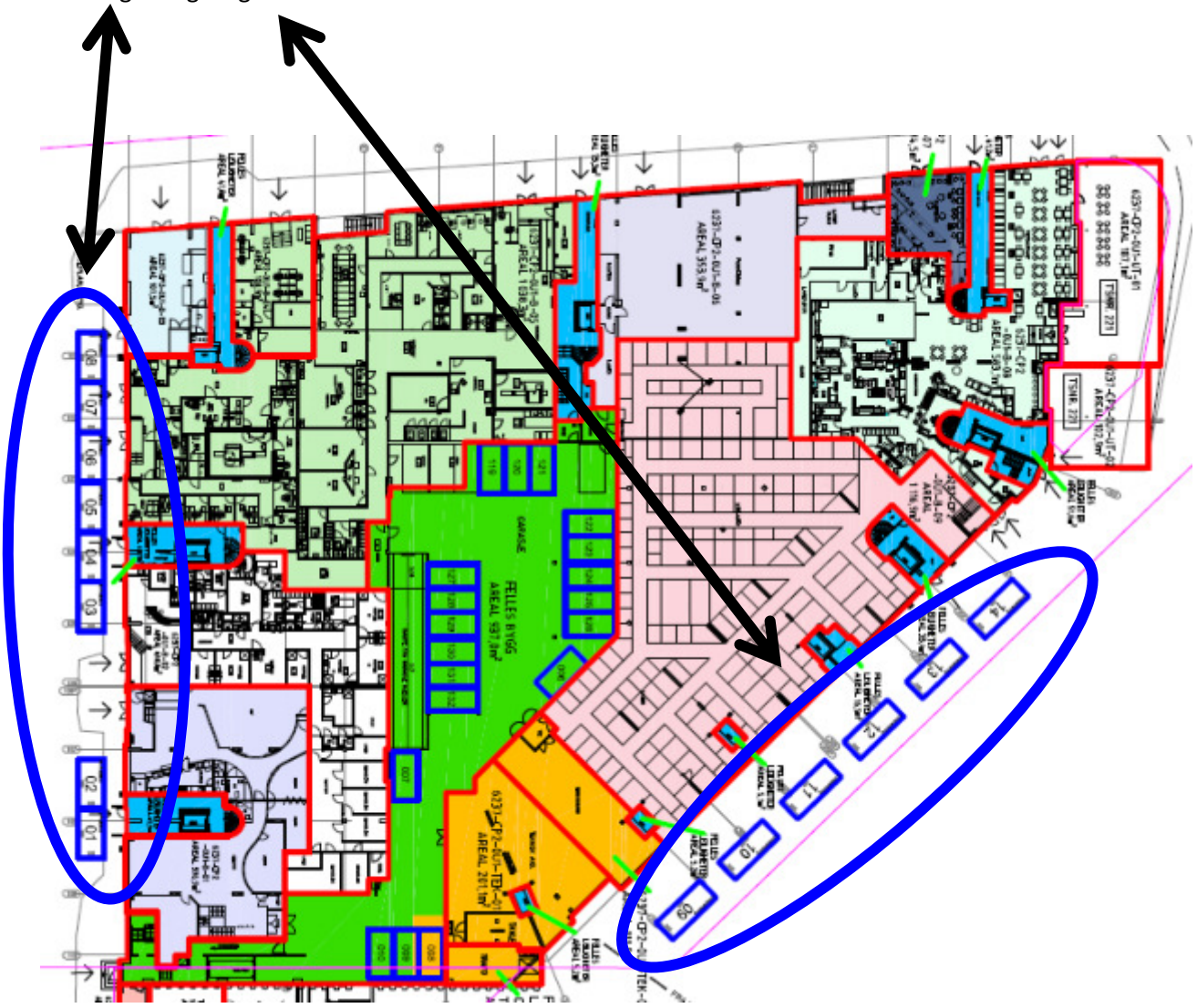


Vedlegg 7: 2 boder i garasje



Vedlegg 8: Parkeringsplasser ute:

Fabrikkgata og diagonalen



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



Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0219 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3585257/24929903
Bestilling: C3 2024-09-17 (6) 41

Dato
17.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8814	105	18.2.1999	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	231	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
18 FEB 1999
OSLO BYSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR.: 8814

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	215	231		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 3 3 5 1 6 2 9 6	SELVAAG EIENDOM A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15	Se vedl.			27				39				51			
4				16	oversikt.			28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr 8814 Tinglyst 18 02 1999 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 22.01.99	Selvaag Eiendom AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
215	231		1-223	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
15 FEB 1999	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Middelthunsgt. 21 - 25 gnr. 215, bnr. 231

Vedlegg til seksjonsbegjæring datert 22. Januar 1999

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs Areal
1	B	87		56	B	55		111	B	82		166	B	77	
2	B	54		57	B	55		112	B	82		167	B	77	
3	B	54		58	B	87		113	B	107		168	B	77	
4	B	42		59	B	57		114	B	113		169	B	77	
5	B	87		60	B	57		115	B	82		170	B	77	
6	B	55		61	B	87		116	B	82		171	B	77	
7	B	55		62	B	55		117	B	92		172	B	77	
8	B	87		63	B	55		118	B	98		173	B	77	
9	B	57		64	B	87		119	B	82		174	B	132	
10	B	57		65	B	57		120	B	82		175	B	49	
11	B	87		66	B	57		121	B	150		176	B	73	
12	B	55		67	B	87		122	B	82		177	B	77	
13	B	55		68	B	55		123	B	82		178	B	77	
14	B	87		69	B	55		124	B	85		179	B	77	
15	B	57		70	B	117		125	B	111		180	B	77	
16	B	57		71	B	118		126	B	75		181	B	77	
17	B	87		72	B	57		127	B	103		182	B	77	
18	B	55		73	B	57		128	B	111		183	B	77	
19	B	55		74	B	124		129	B	75		184	B	77	
20	B	87		75	B	165		130	B	103		185	B	77	
21	B	57		76	B	121		131	B	111		186	B	77	
22	B	57		77	B	92		132	B	75		187	B	77	
23	B	87		78	B	100		133	B	103		188	B	77	
24	B	55		79	B	75		134	B	111		189	B	49	
25	B	55		80	B	109		135	B	75		190	B	73	
26	B	57		81	B	104		136	B	103		191	B	77	
27	B	57		82	B	75		137	B	111		192	B	77	
28	B	87		83	B	109		138	B	75		193	B	77	
29	B	76		84	B	104		139	B	87		194	B	77	
30	B	79		85	B	75		140	B	95		195	B	77	
31	B	87		86	B	109		141	B	75		196	B	77	
32	B	54		87	B	104		142	B	108		197	B	77	
33	B	54		88	B	75		143	B	108		198	B	77	
34	B	87		89	B	109		144	B	74		199	B	77	
35	B	47		90	B	104		145	B	82		200	B	77	
36	B	42		91	B	75		146	B	85		201	B	77	
37	B	87		92	B	94		147	B	85		202	B	77	
38	B	55		93	B	88		148	B	85		203	B	49	
39	B	55		94	B	75		149	B	85		204	B	73	
40	B	87		95	B	107		150	B	85		205	B	77	
41	B	57		96	B	106		151	B	85		206	B	77	
42	B	57		97	B	107		152	B	85		207	B	77	
43	B	87		98	B	113		153	B	85		208	B	77	
44	B	55		99	B	71		154	B	85		209	B	77	
45	B	55		100	B	71		155	B	85		210	B	77	
46	B	87		101	B	107		156	B	85		211	B	77	
47	B	57		102	B	113		157	B	85		212	B	77	
48	B	57		103	B	82		158	B	145		213	B	77	
49	B	87		104	B	82		159	B	85		214	B	77	
50	B	55		105	B	107		160	B	60		215	B	78	
51	B	55		106	B	113		161	B	75		216	B	78	
52	B	87		107	B	82		162	B	77		217	B	78	
53	B	57		108	B	82		163	B	77		218	B	78	
54	B	57		109	B	107		164	B	77		219	B	78	
55	B	87		110	B	113		165	B	77		220	B	78	
												221	N	5251	
												222	N	140	
												223	N	4 300	

Sum tellere: 27 396 **Nevner: 27 396**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

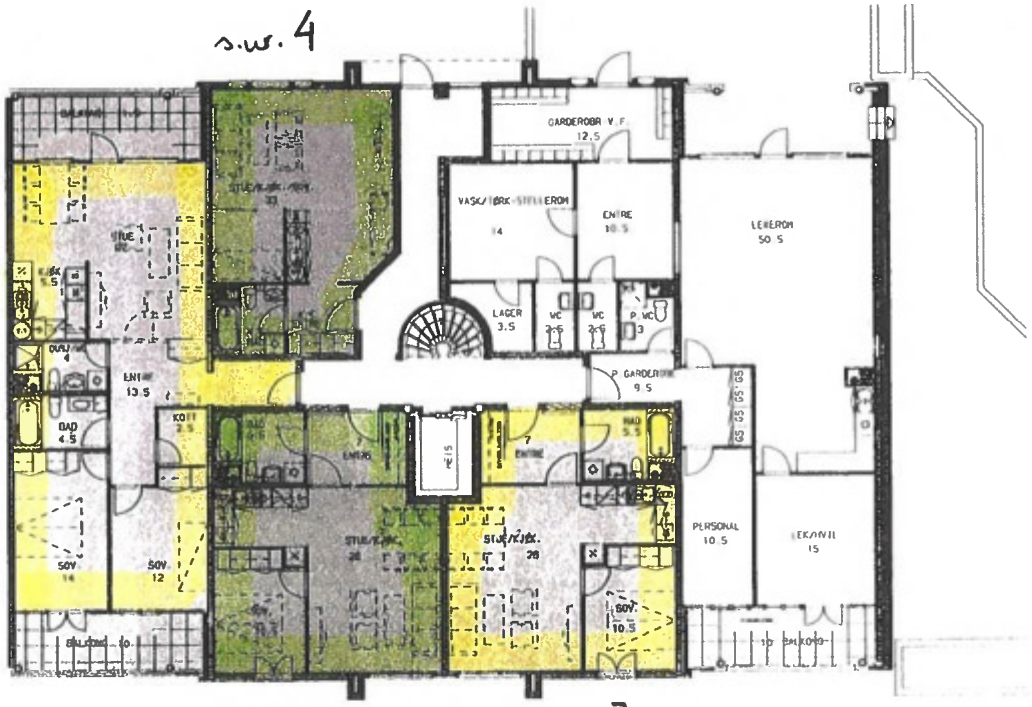
Vedlegg 1 S 1/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A, 1. etg.:

s.nr. 4



s.nr. 1

s.nr. 2

s.nr. 3

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

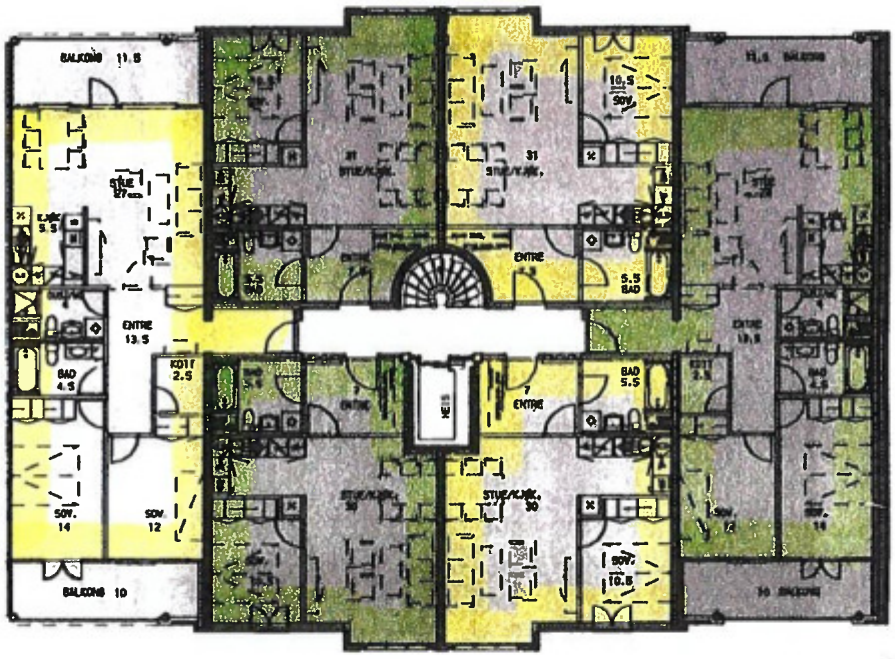
S 2/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A, 2.- 4. etg.:
2. etg.

s.nr. 10 s.nr. 9



s.nr. 5

s.nr. 8

s.nr. 6 s.nr. 7

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 3/80

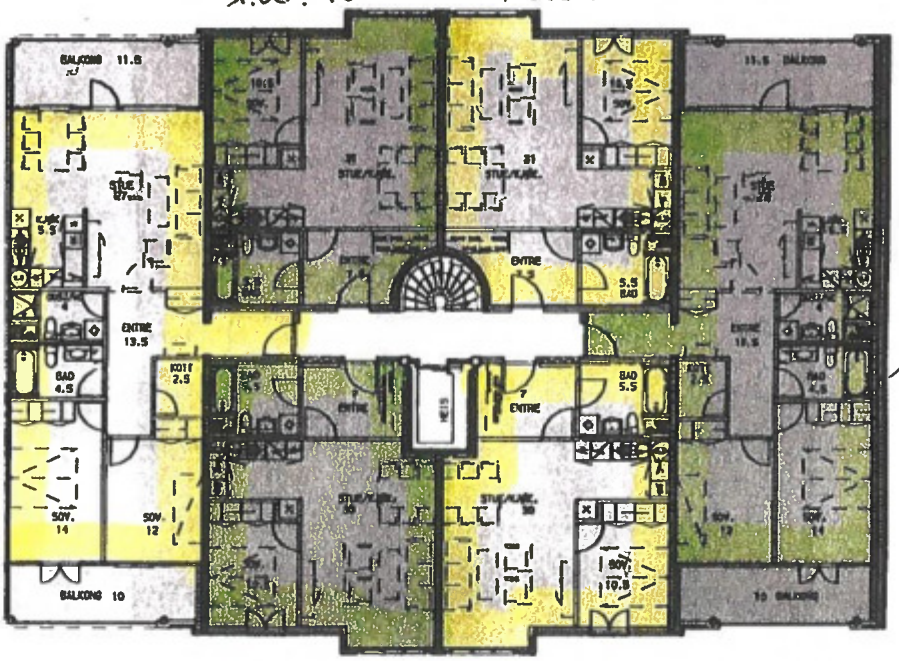
Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A, 2.- 4. etg.:
3. etg.

s.nr. 16 s.nr. 15

s.nr. 11



s.nr. 14

s.nr. 12 s.nr. 13

20 JAN. 1999

1:200

s. 4/80

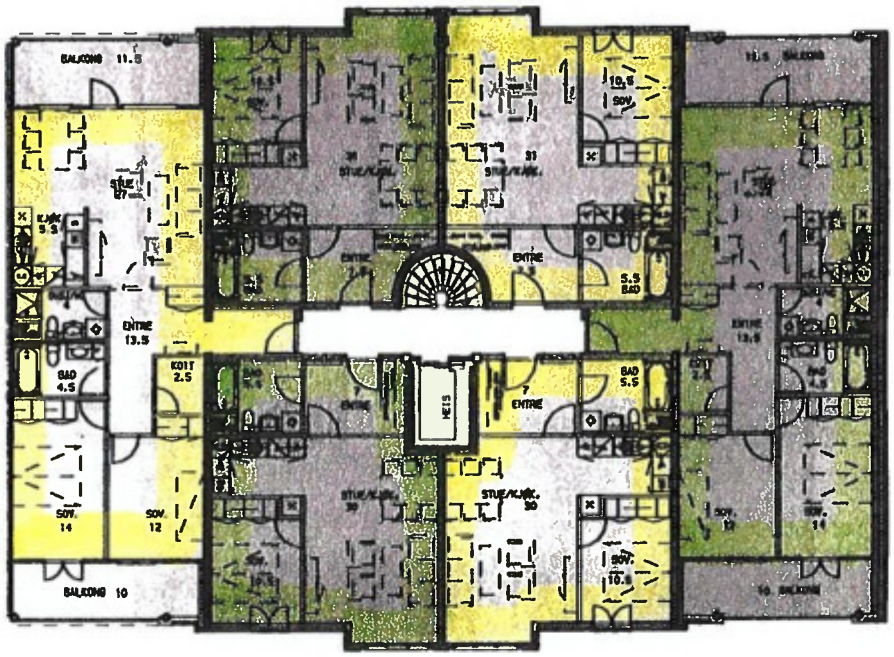
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B/
MÅLE- OG D[illegible]
10 FEB 1999

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang ~~A~~, 2.- 4. etg.:
4. etg.

s.nr. 22 s.nr. 21

s.nr. 17



s.nr. 20

s.nr. 18 s.nr. 19

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 5/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEGEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang 4 5. etg.:

s.nr. 27 s.nr. 26

s.nr. 23



s.nr. 24 s.nr. 25

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

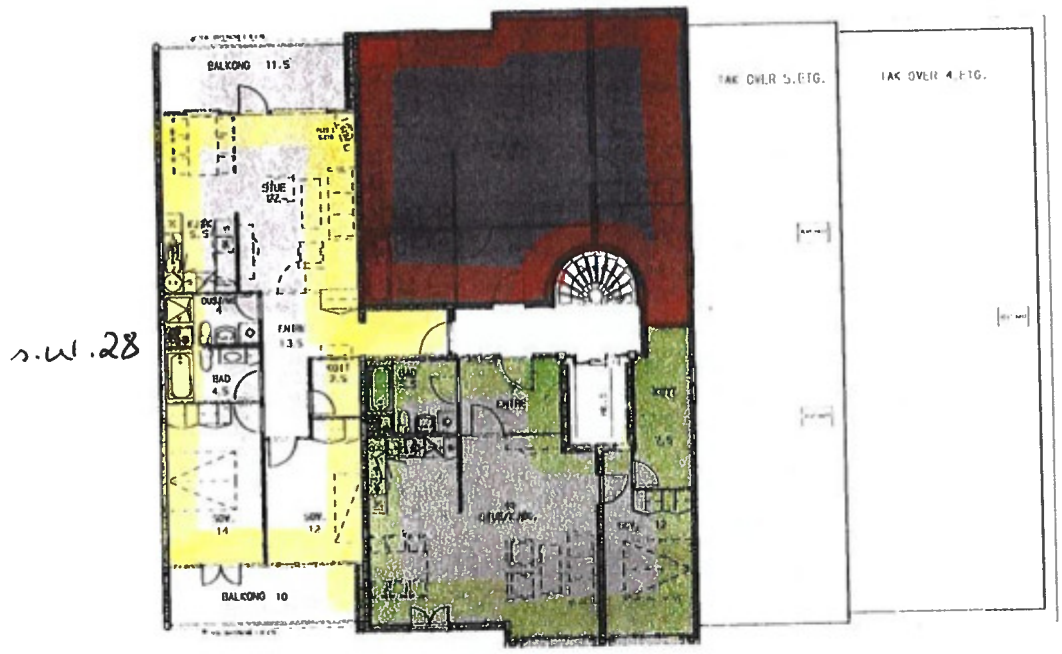
s 6/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A, 6. etg.:

s.nr. 30



s.nr. 28

s.nr. 29

20 JAN. 1999

1:200

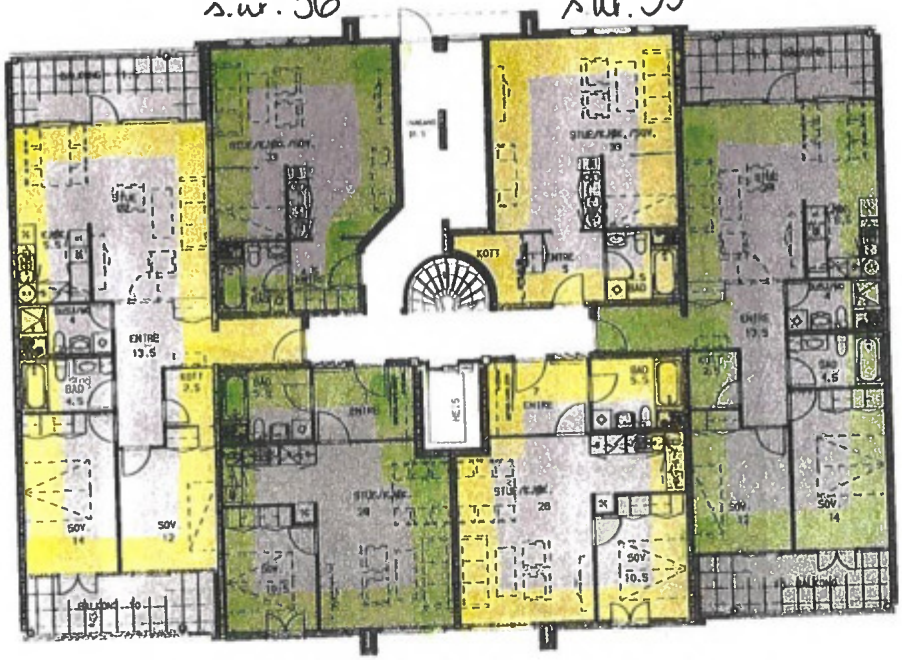
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s 7/60

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG OPPLESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang B, 1. etg.:



20 JAN 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S 8/80

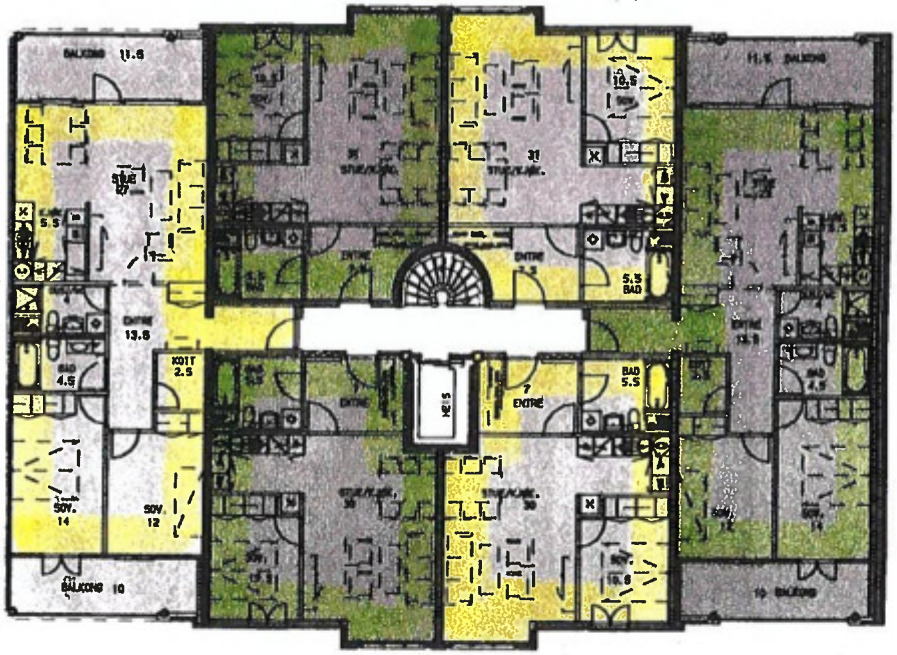
Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang B, 2.- 6. etg.:
2. etg.

s.nr 42 s.nr. 41

s.nr. 37



s.nr. 40

s.nr. 38 s.nr. 39

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S 9/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

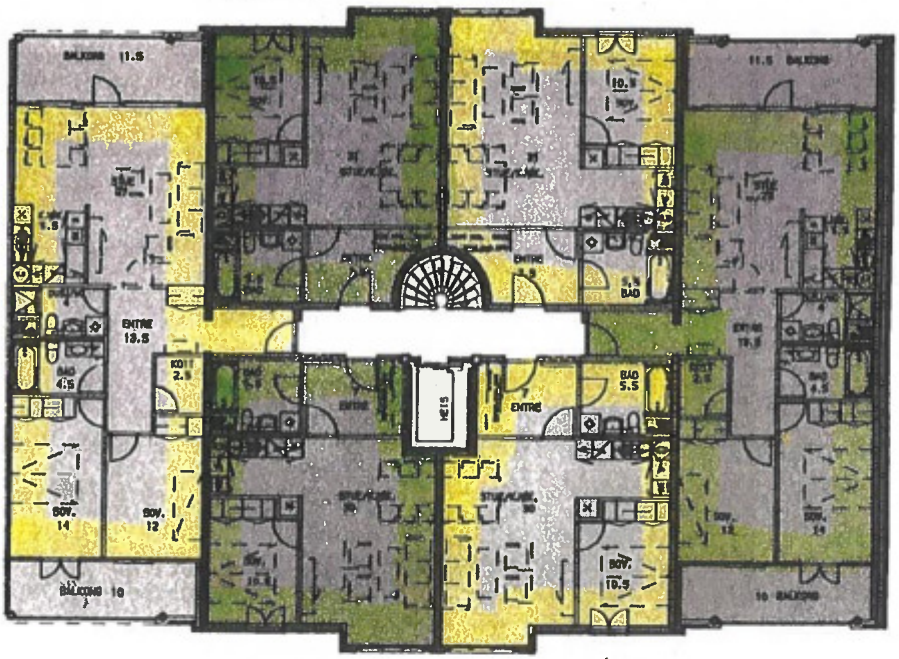
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang B, 2.- 6. etg.:

3. etg.

s.nr. 48 s.nr. 47

s.nr 43



s.nr 46

s.nr 44 s.nr 45

20 JAN 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

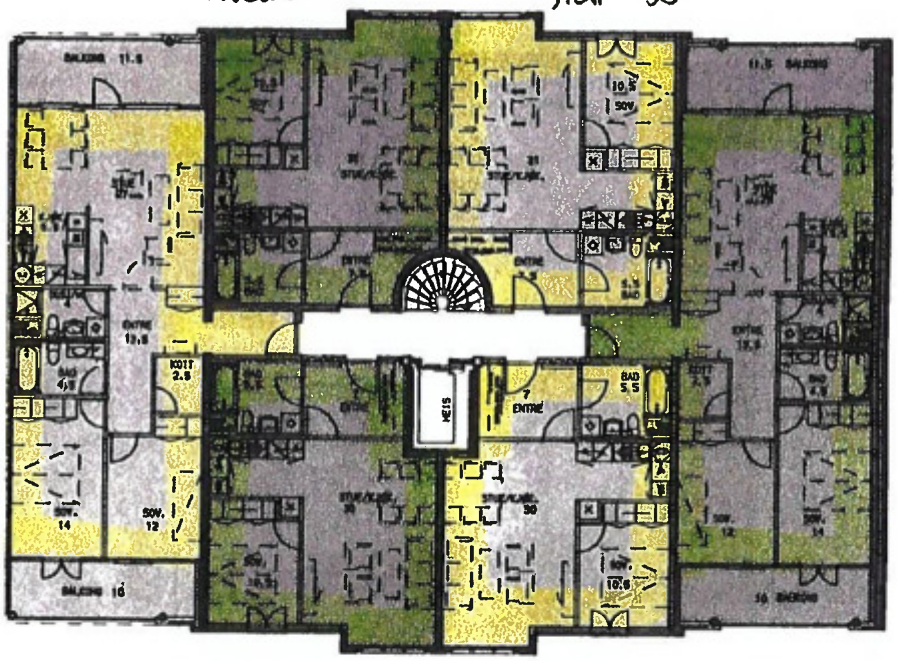
S 10/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang B, 2.- 6. etg.:
4. etg.

s.nr. 54 s.nr 53



s.nr. 52

s.nr. 49

s.nr. 50 s.nr 51

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

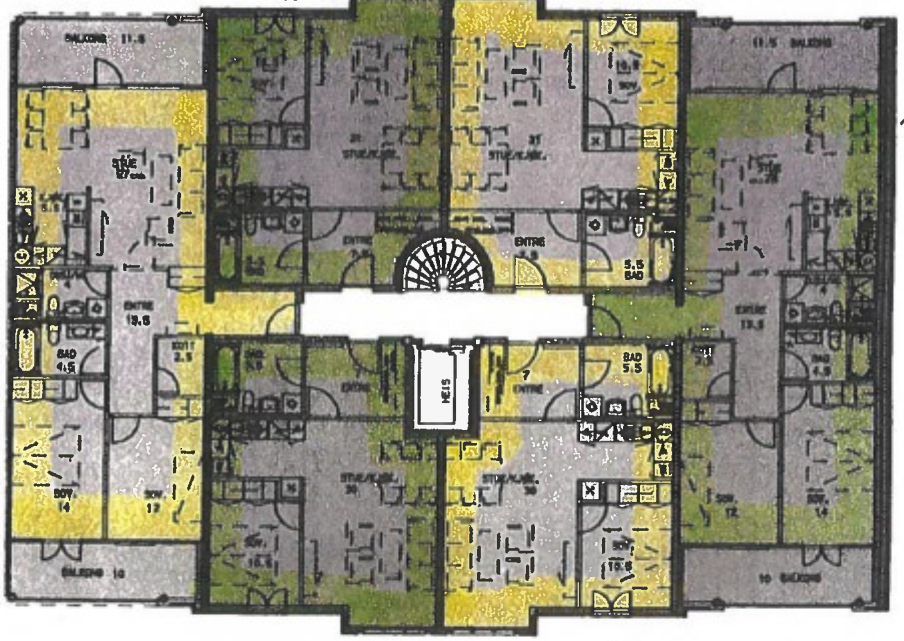
S. 11/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang B, 2.- 6. etg.:

5. etg.



20 JAN. 1999

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s 12/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

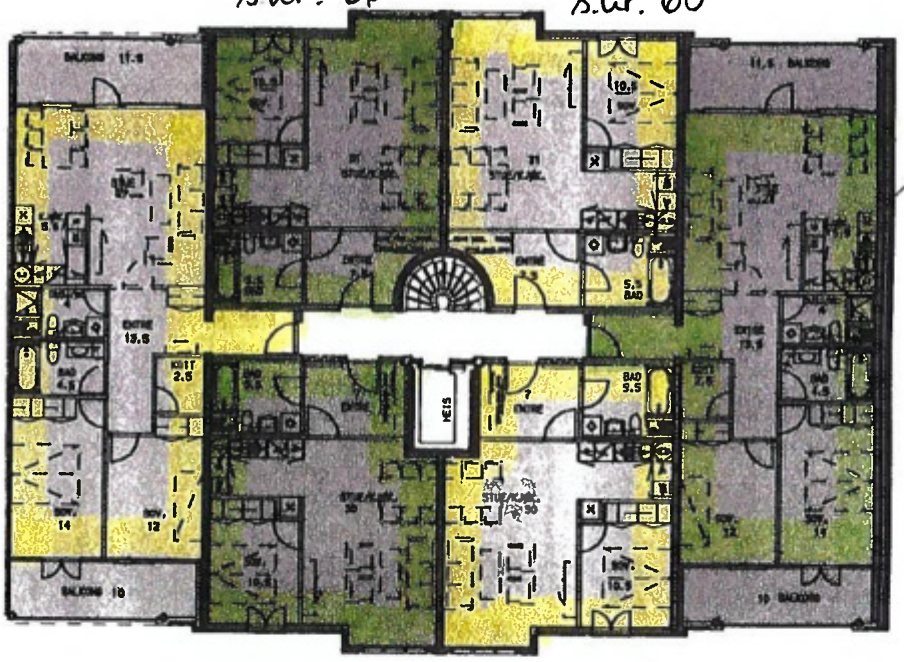
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang B, 2.- 6. etg.:
6. etg.

s.nr. 66 s.nr. 65

s.nr. 64

s.nr. 61



s.nr. 62 s.nr. 63

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S 13/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang B, 7. etg.:



20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S 14/90

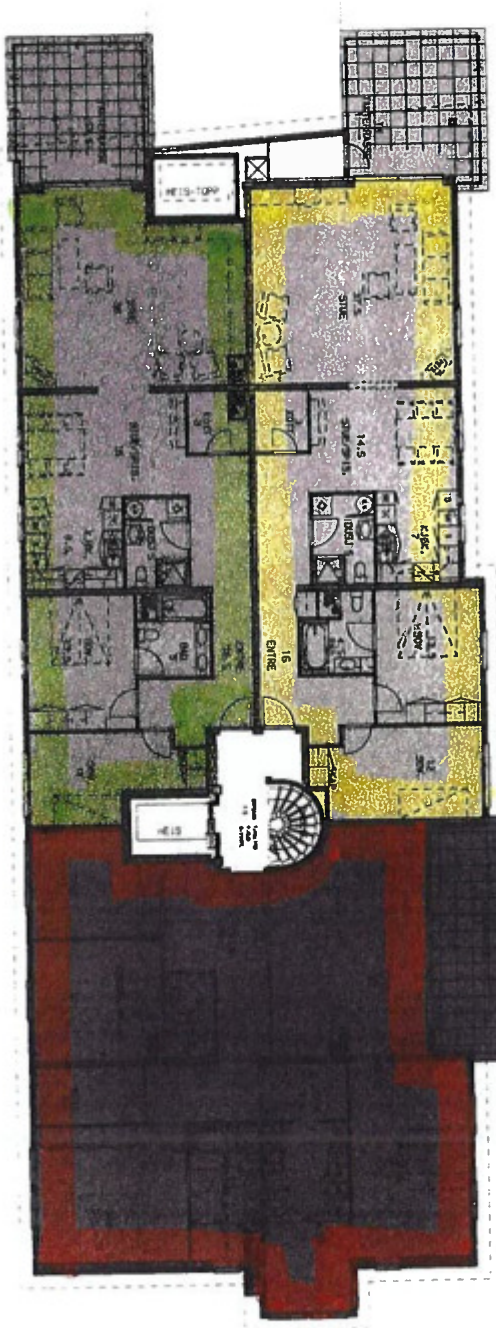
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang B, 8. etg.:

s.nr. 74

s.nr. 76



s.nr. 75

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S 15/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
20 FEB

Oppgang C, 1. etg.:

s.nr. 77



s.nr. 79

s.nr. 78

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S 16/80

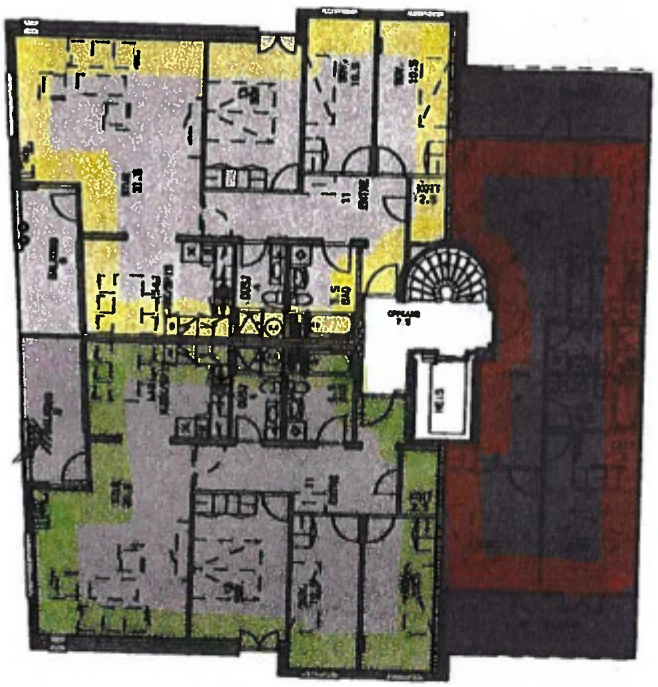
Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B
MÅLE
10 FEB 1999

Oppgang C, 2.- 5. etg.:

2. etg.

s.vr. 80



s.vr. 82

s.vr. 81

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 17/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C, 2.- 5. etg.:
3. etg.

s.nr. 83



s.nr. 85

s.nr. 84

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 18/80

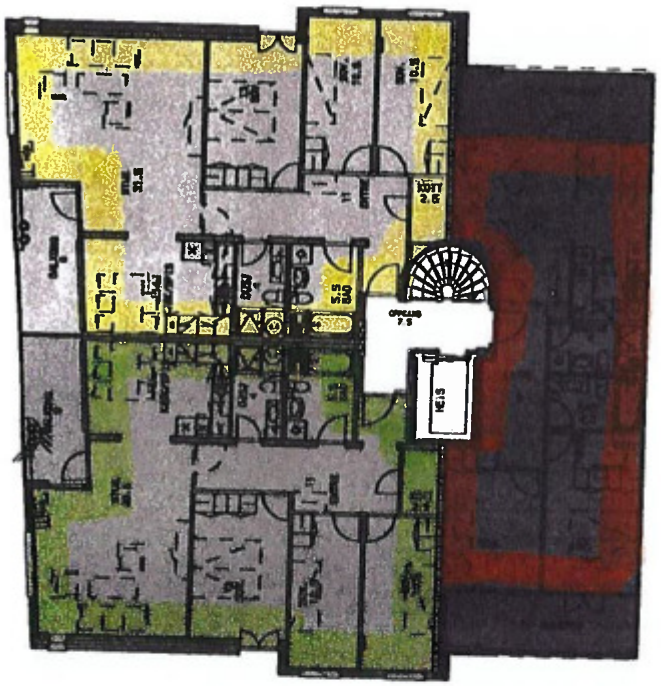
Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang G, 2.- 5. etg.:

4. etg.

s. nr. 86



s. nr. 88

s. nr. 87

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 19/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEFEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C, 2.- 5. etg.:

5. etg.

s.nr. 89



s.nr. 91

s.nr. 90

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

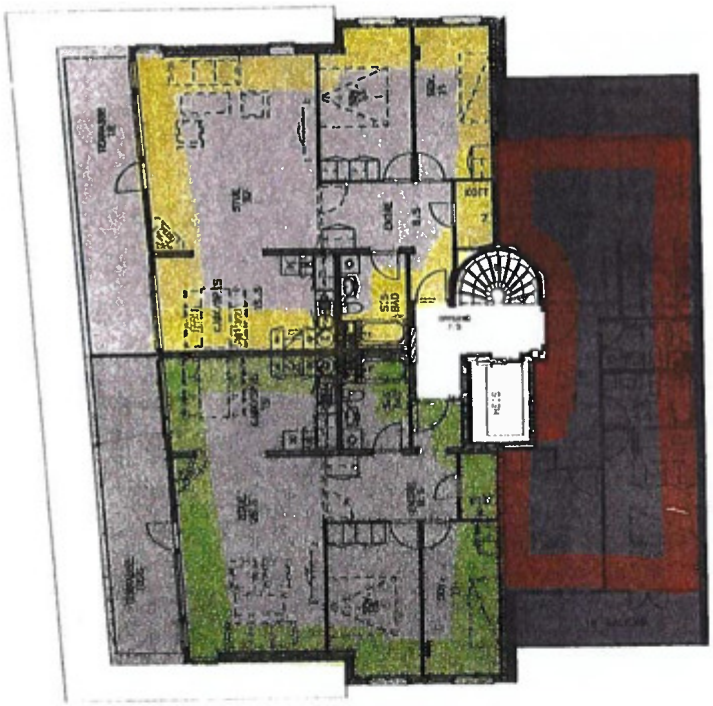
S 20/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C, 6. etg.:

s.w. 92



s.w. 94

s.w. 93

20 JAN. 1999

1:260

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 21/80

Middelthunsgate 21
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG [illegible]

10 FEB 1999

Oppgang C, 7. etg.:



s. nr. 95

s. nr. 96

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 22/80

Middelthunsgate 23
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

1. etg.:

s.nr. 99



s.nr. 100

s.nr. 98

s.nr. 97

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 23/80

Middelthunsgate 23
G. nr. 215 b. nr. 231

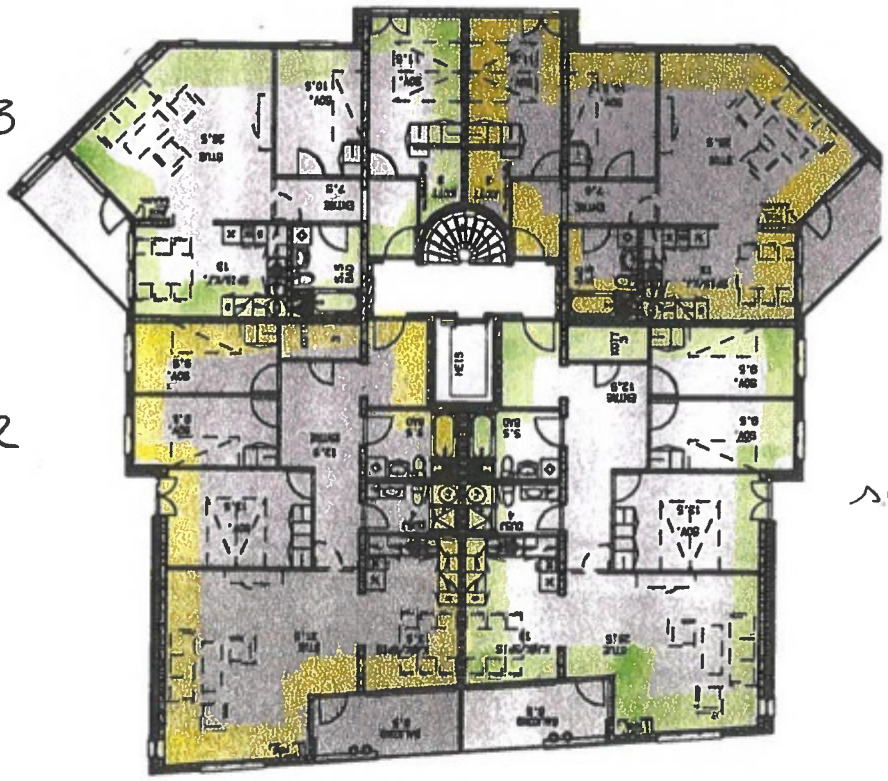
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

2.- 5. etg.:

2. etg.

s.nr. 103

s.nr. 104



s.nr. 102

snr. 101

20 JAN. 1999

1:200

s. 24/80

Middelthunsgate 23
G. nr. 215 b. nr. 231

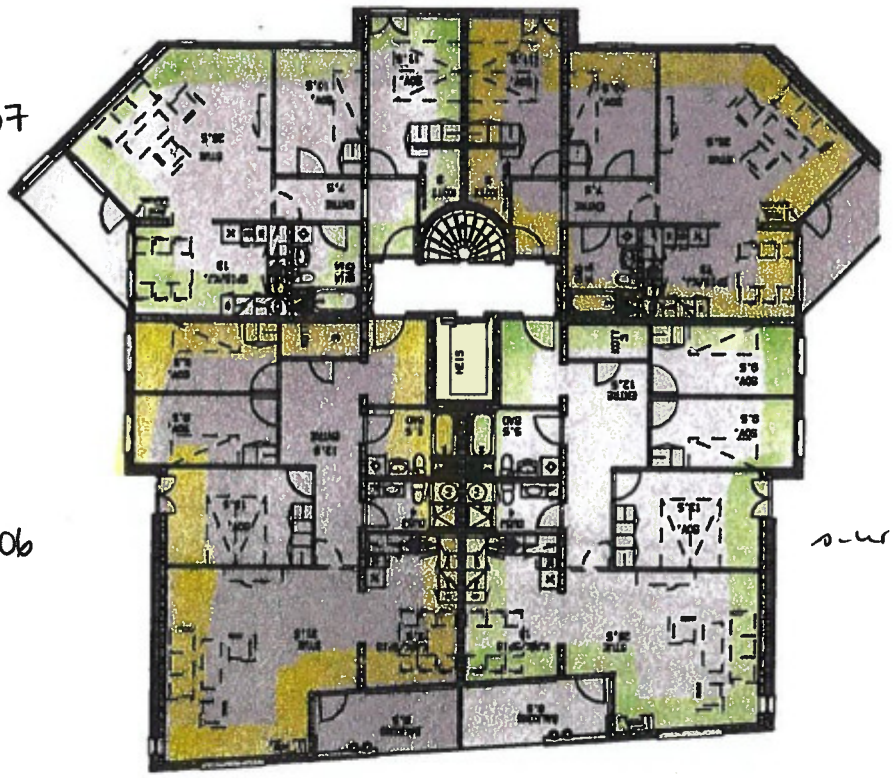
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
10 FEB 1999

2.- 5. etg.:

3. etg.

s.nr. 107

s.nr. 108



s.nr. 106

s.nr. 105

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 25/80

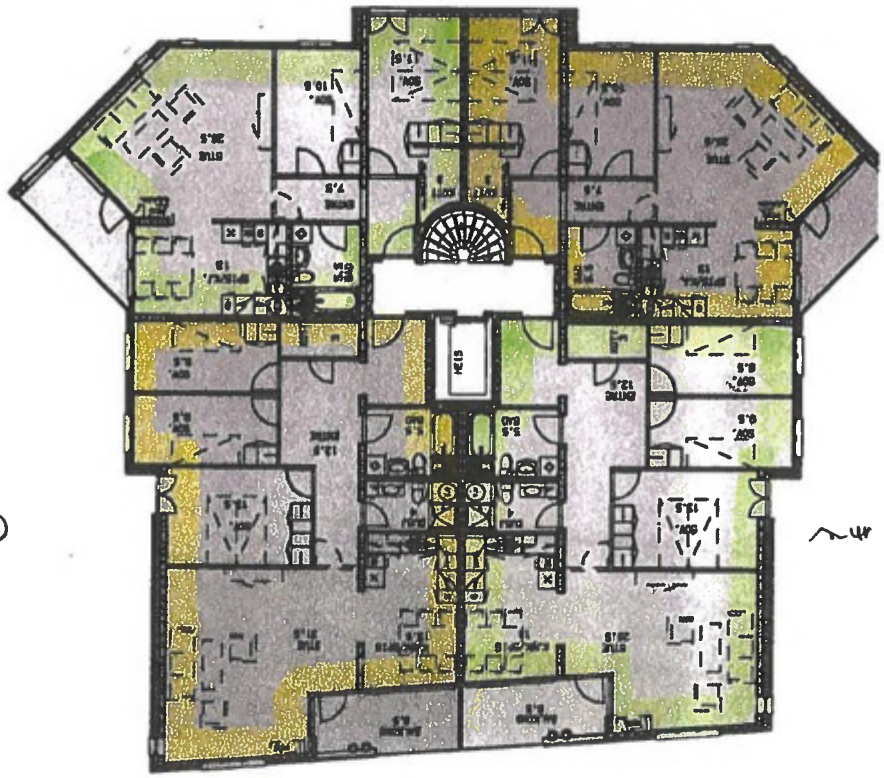
Middelthunsgate 23
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

2.- 5. etg.:

4. etg.

sv. nr. 111



n.v. nr. 112

s.v. nr. 110

v. nr. 109

1:200

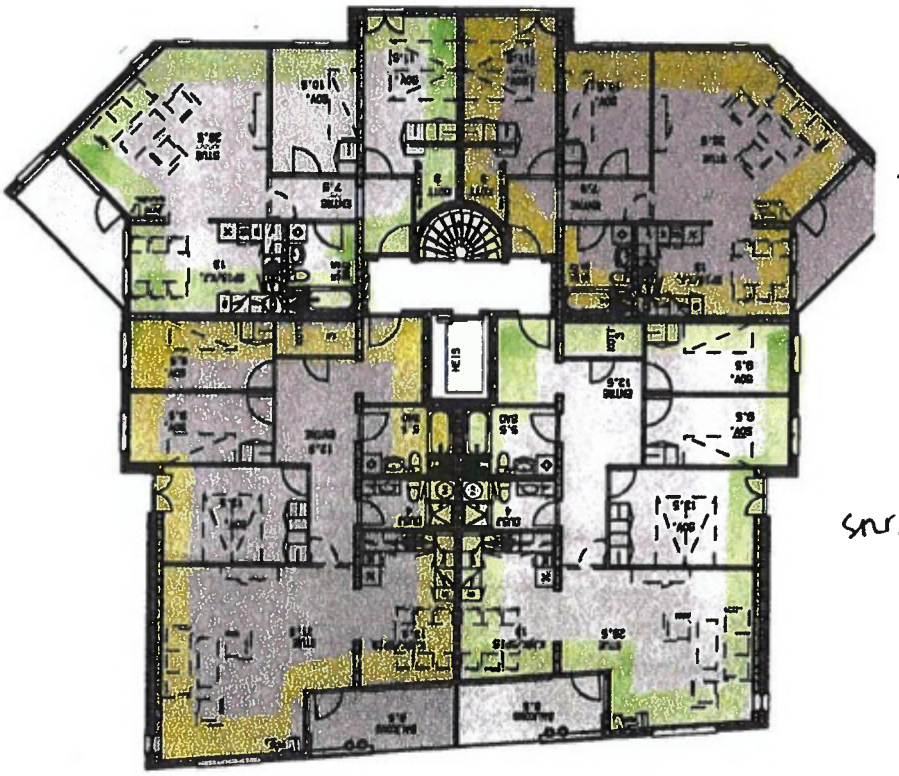
S.26/40

Middelthunsgate 23
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- G DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

2.- 5. etg.:

5. etg.



20 JAN. 1999

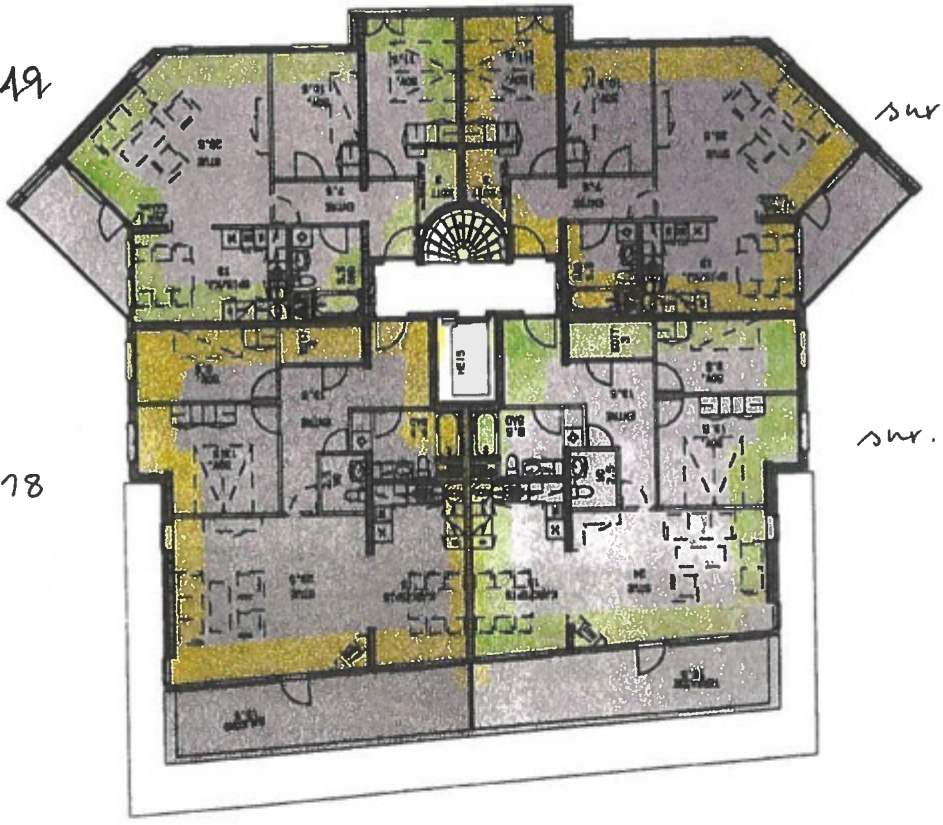
1:200

s. 27/80

Middelthunsgate 23
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEEKSJONEN
10 FEB 1999

6. etg.:



20 JAN. 1999

1:200

s. 28/80

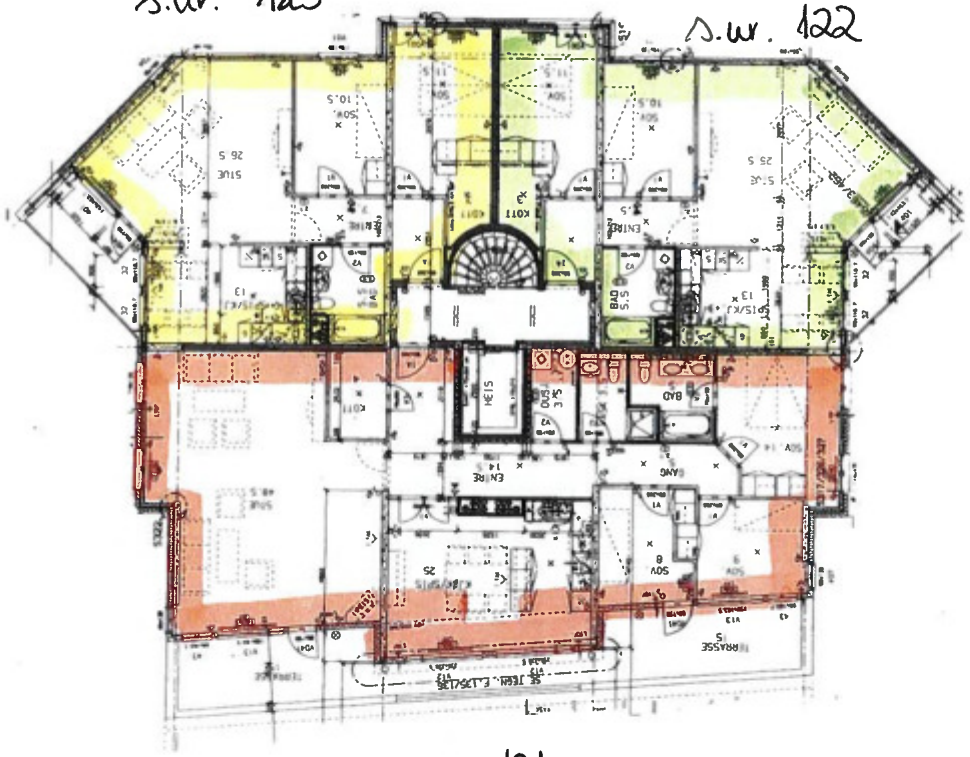
Middelthunsgate 23
G.nr. 215 b.nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG TAKSERINGSKONTOR
10 FEB 1999

7. etg.:

s.nr. 123

s.nr. 122



s.nr. 121

1:200

S.29/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 1. etg.:



20 JAN. 1999 1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 30/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:

s.nr 127

s.nr 128

s.nr 129

oppg. A, 2. etg.



20 JAN. 1999

1:200

S. 31/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

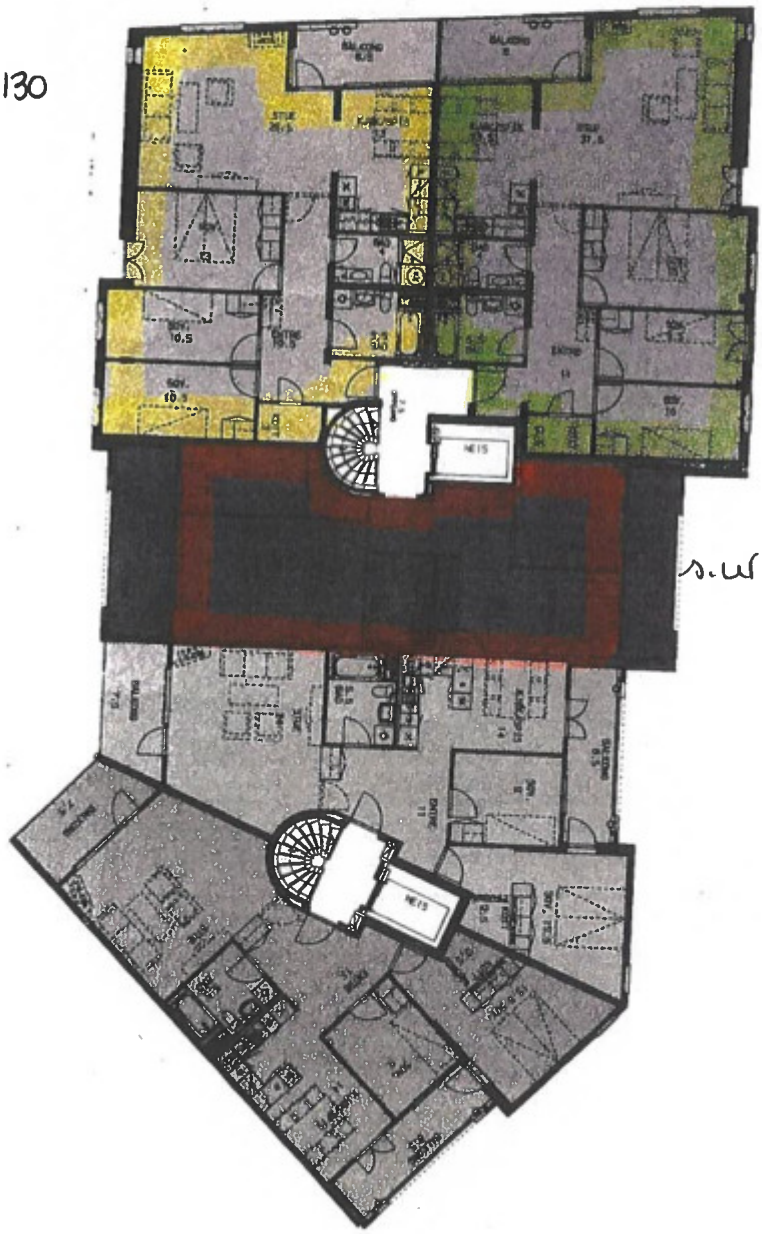
Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:

s.nr. 130

s.nr. 131

s.nr 132

oppg. A, 3. etg.



1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 32/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

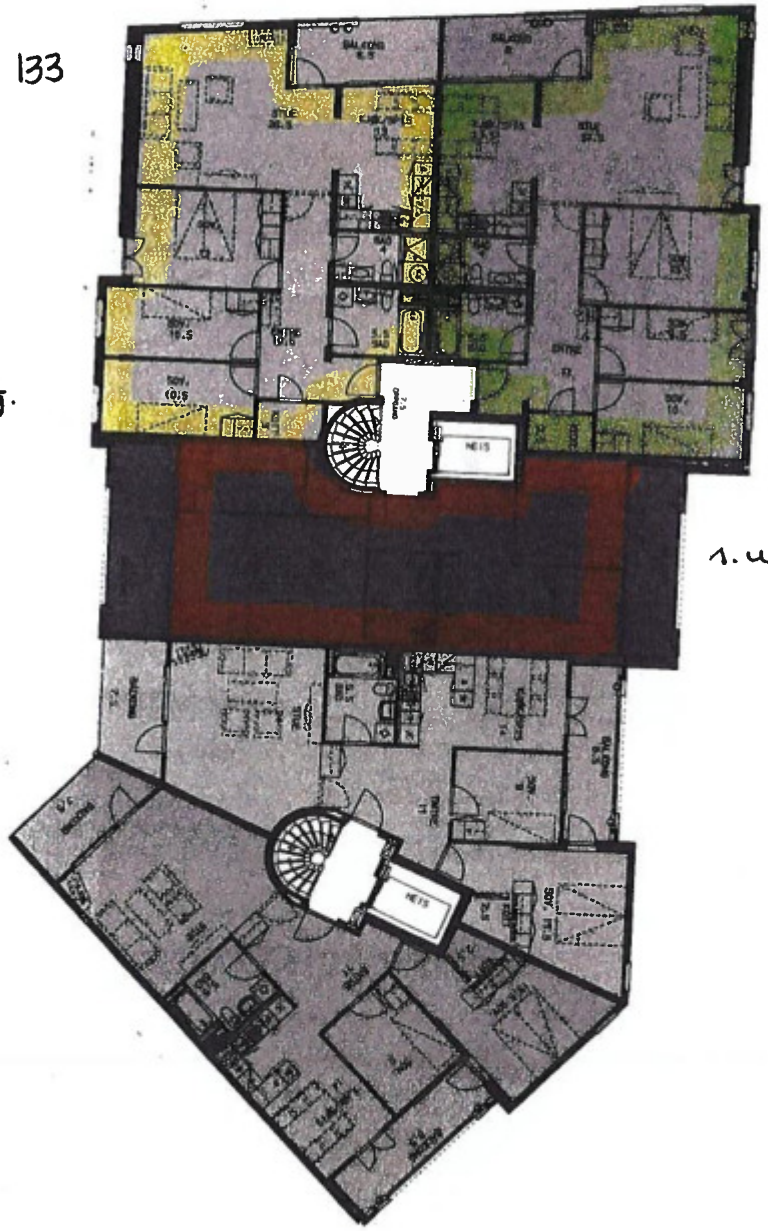
Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:

s.nr 133

s.nr. 134

oppg. A, 4. etg.

s.nr 135



20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 33/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:

s.nr. 136

s.nr 137

s.nr 138

opps. A, 5. etg.



JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S.34/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 6. etg.:

s.nr. 139

s.nr. 140

OPPG A.

s.nr. 141



20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 35/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESYSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 7. etg.:



Svr. 142
Svr. 143
oppgang A

20 JAN. 1999

1:200

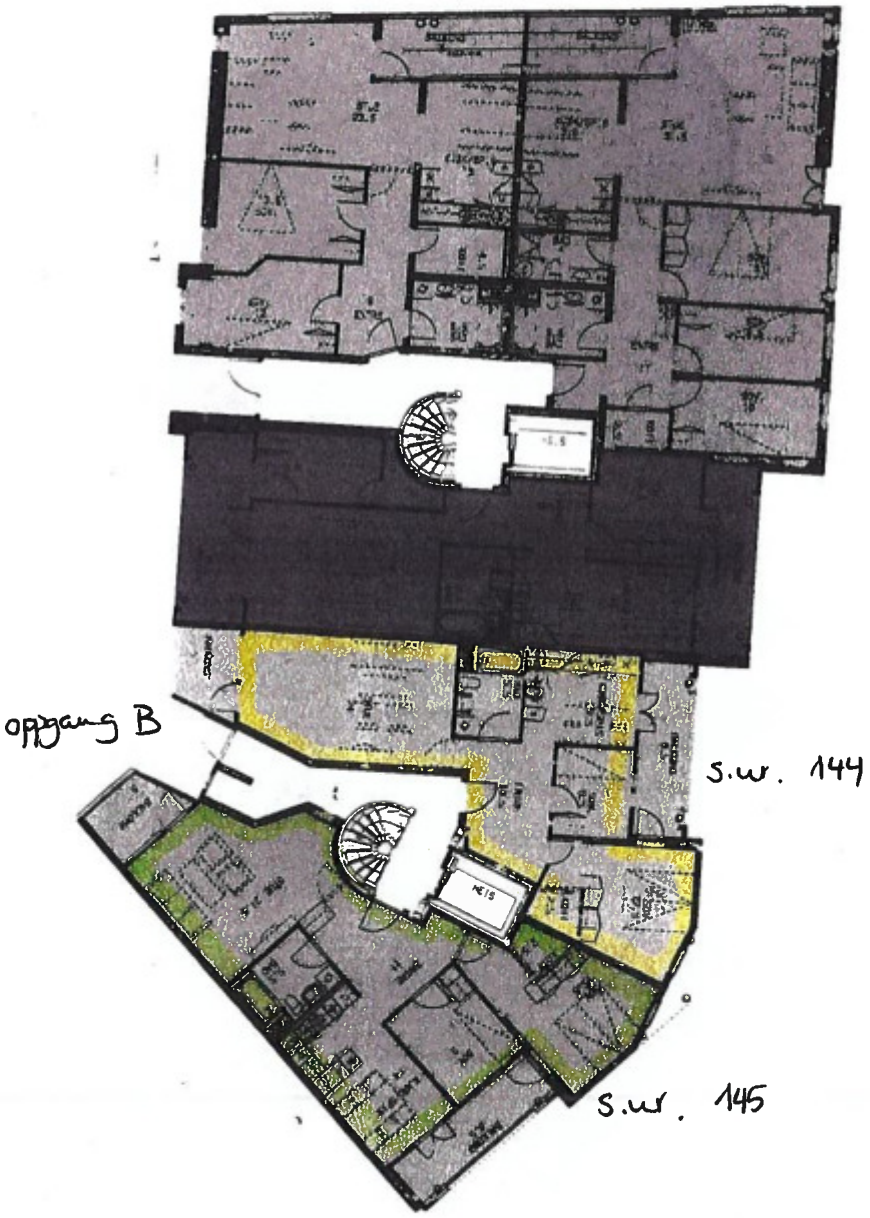
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S/36/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 1. etg.:



20 JAN. 1999

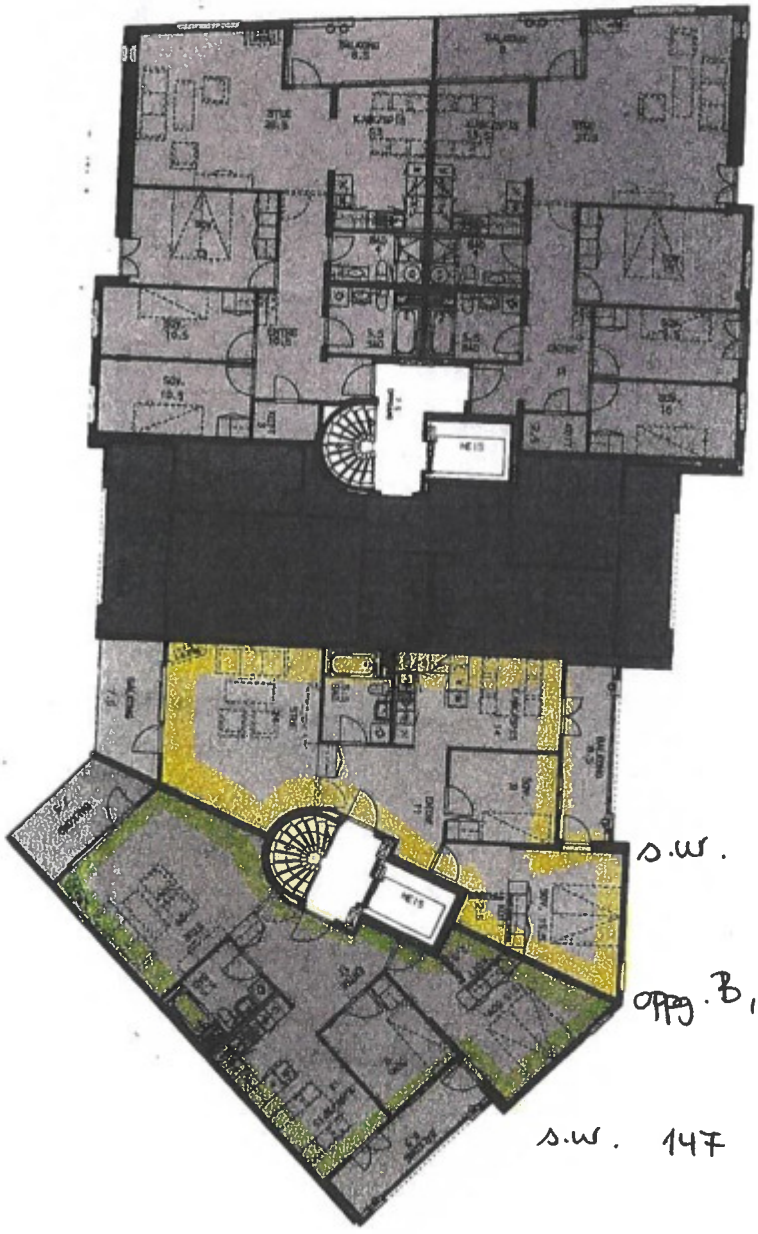
1:200

S. 37/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEGASJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:



S.W. 146

oppg. B, 2. etg.

S.W. 147

1:200

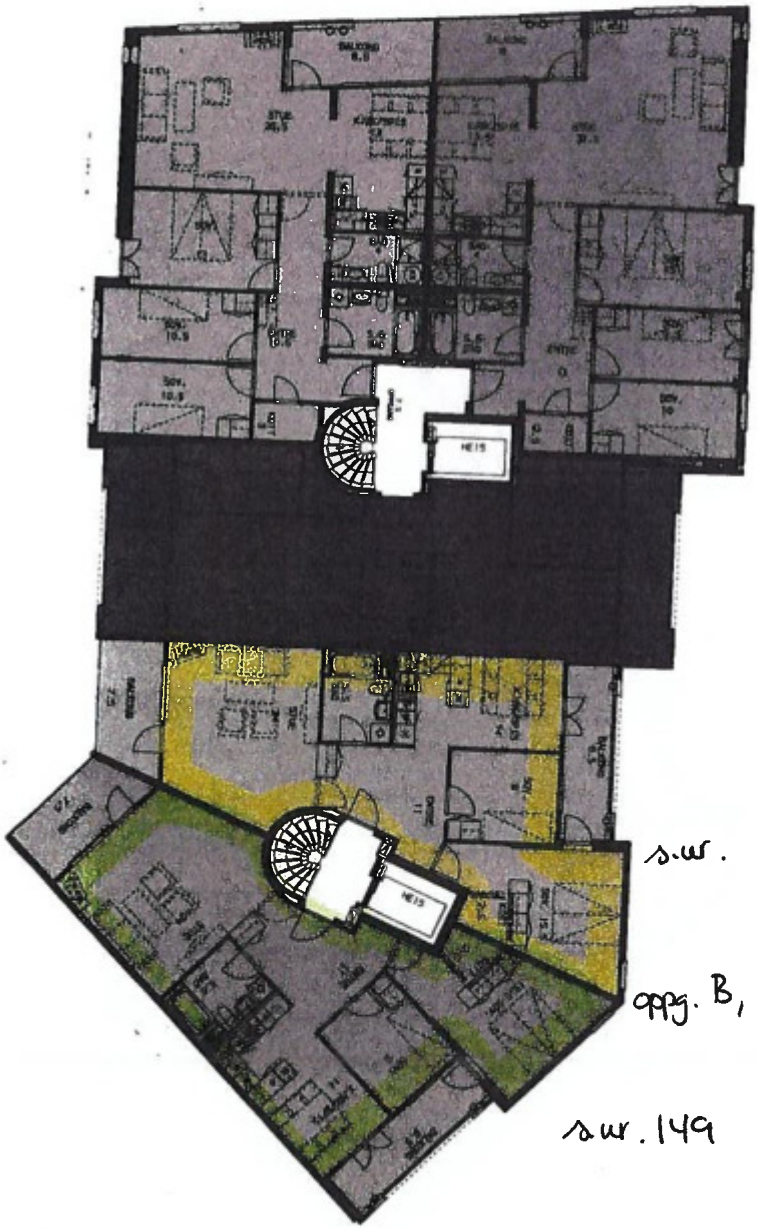
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 38/60

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:



s.nr. 148

oppg. B, 3 etg.

s.nr. 149

20 JAN. 1999

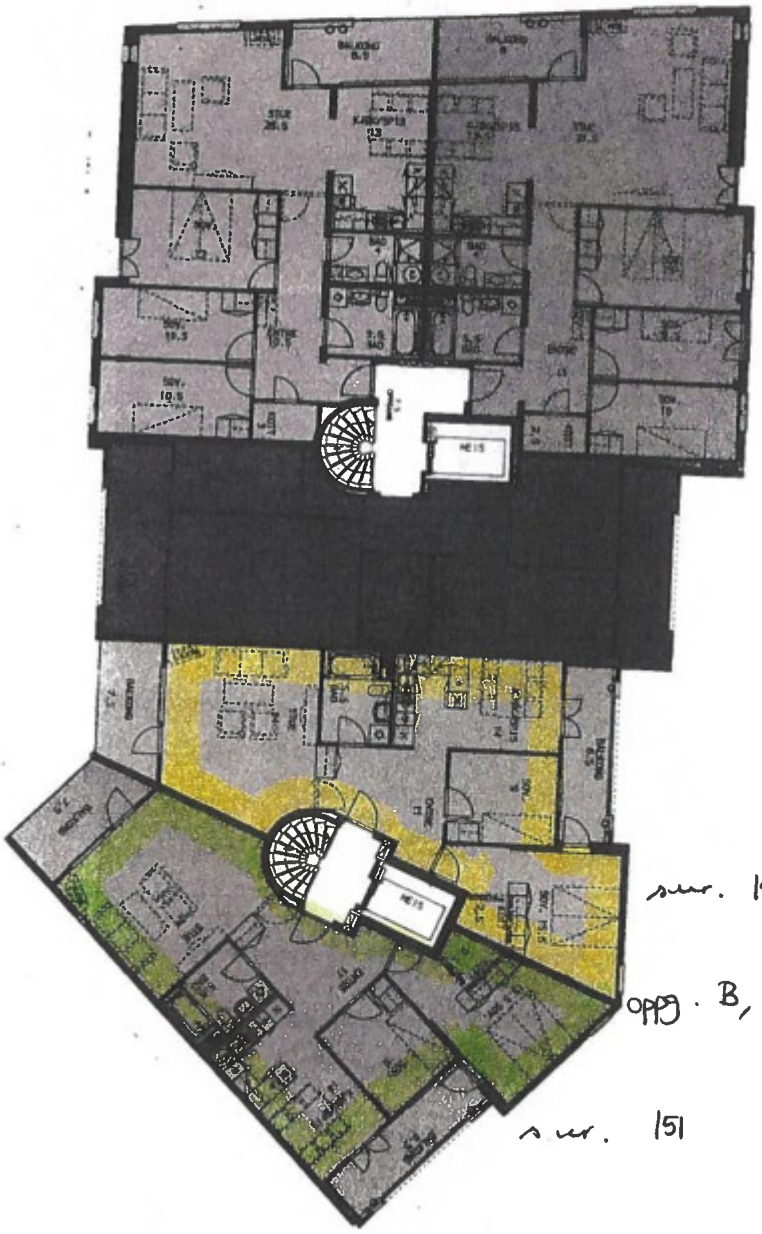
1:200

S. 39/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:



snr. 150

oppg. B, 4. etg.

snr. 151

20 JAN. 1999

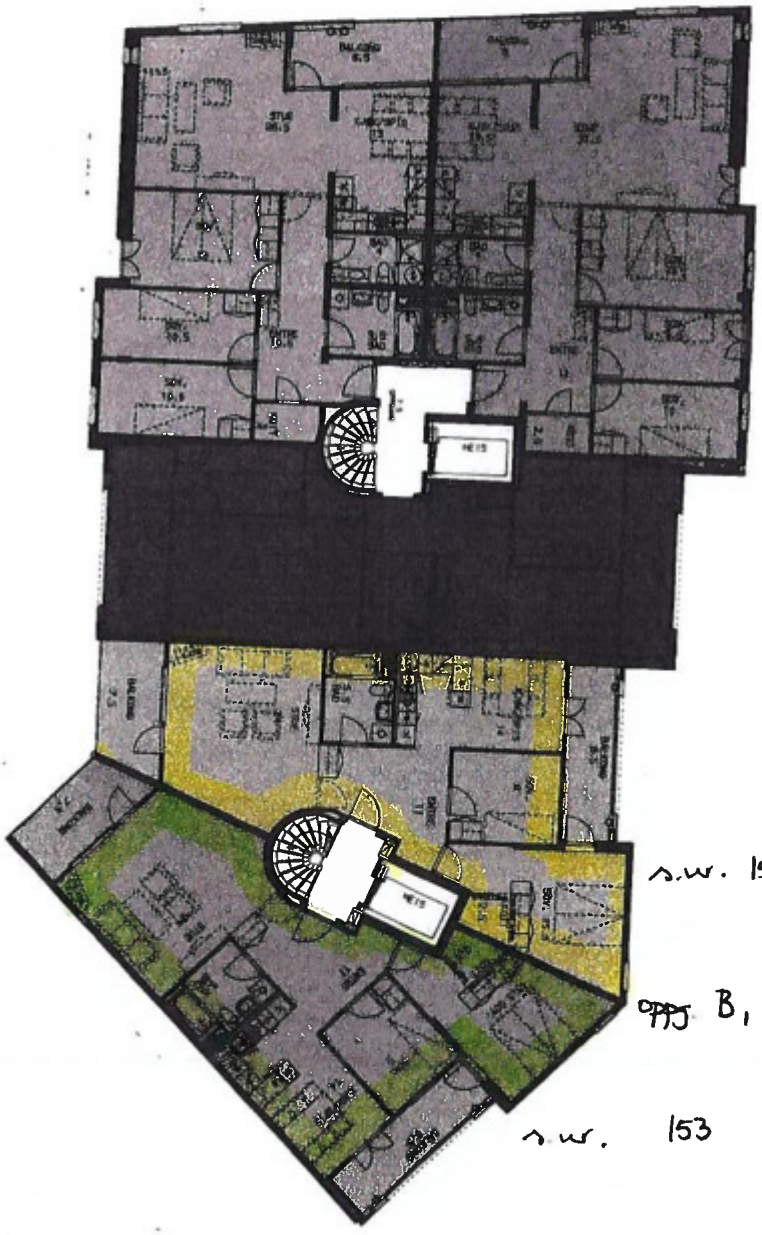
1:200

S. 46/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 2.- 5. etg.:



s.w. 152

~~opp~~ B, 5. etg.

s.w. 153

1:20

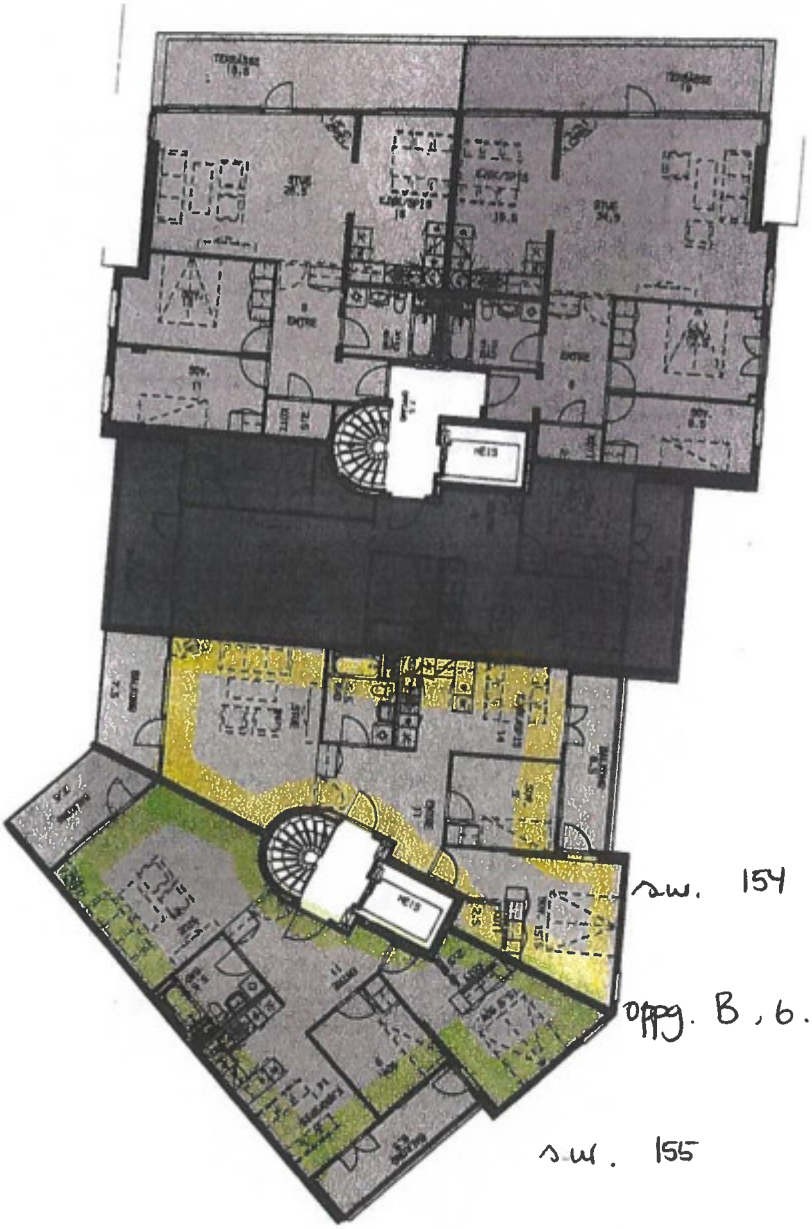
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 91/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 6. etg.:



20 JAN. 1999

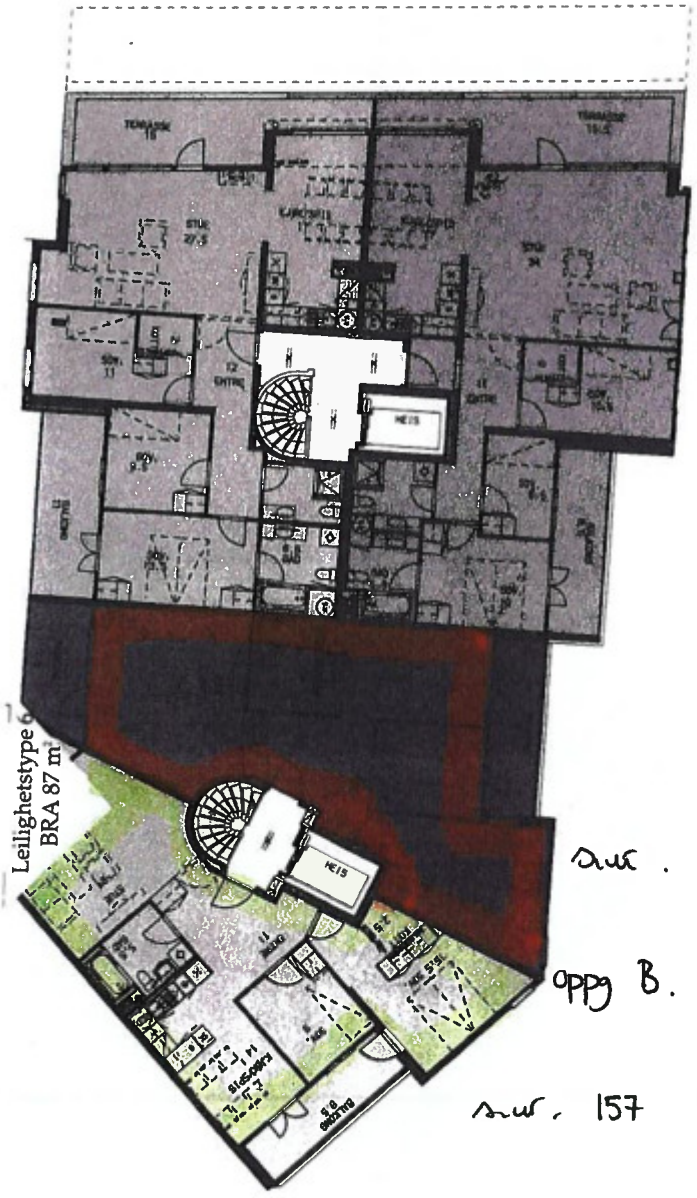
1:200

S. 42/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang A-B, 7. etg.:



suc. 156

oppg B.

suc. 157

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

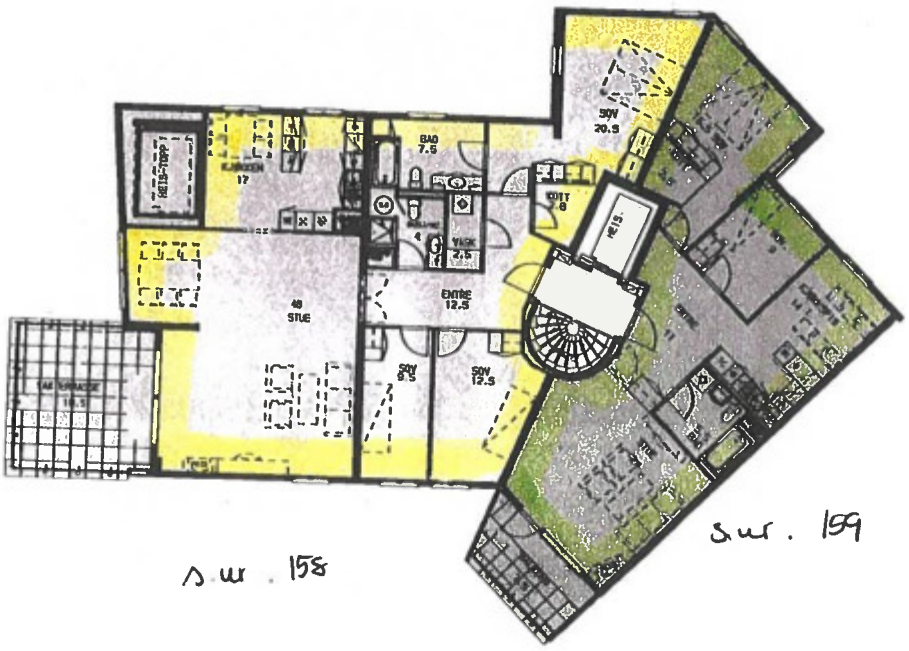
S 43/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETA
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJO

10 FEB 1999

Oppgang B, 8. etg.:



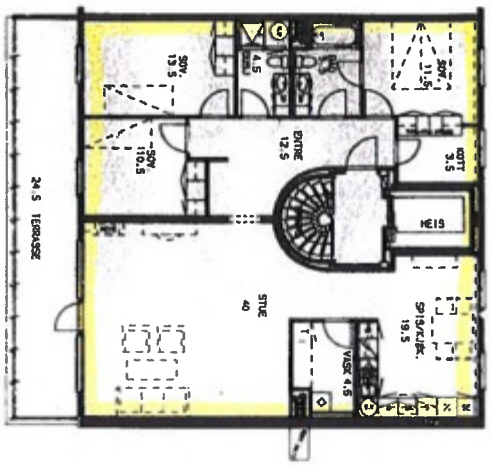
1:200

S. 44/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C, 8. etg.:



S NR 174

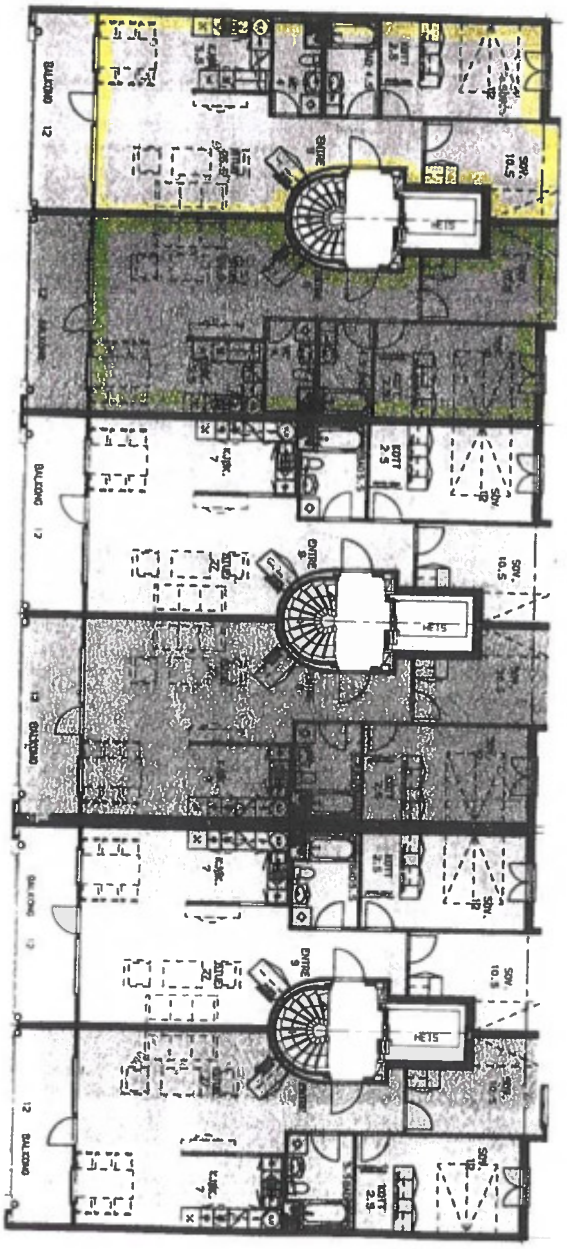
1:200 20 JAN. 1999

S. 45/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s. nr. 172

oppg. C, 7. etg

s.nr. 173

20 JAN. 1999

1:200

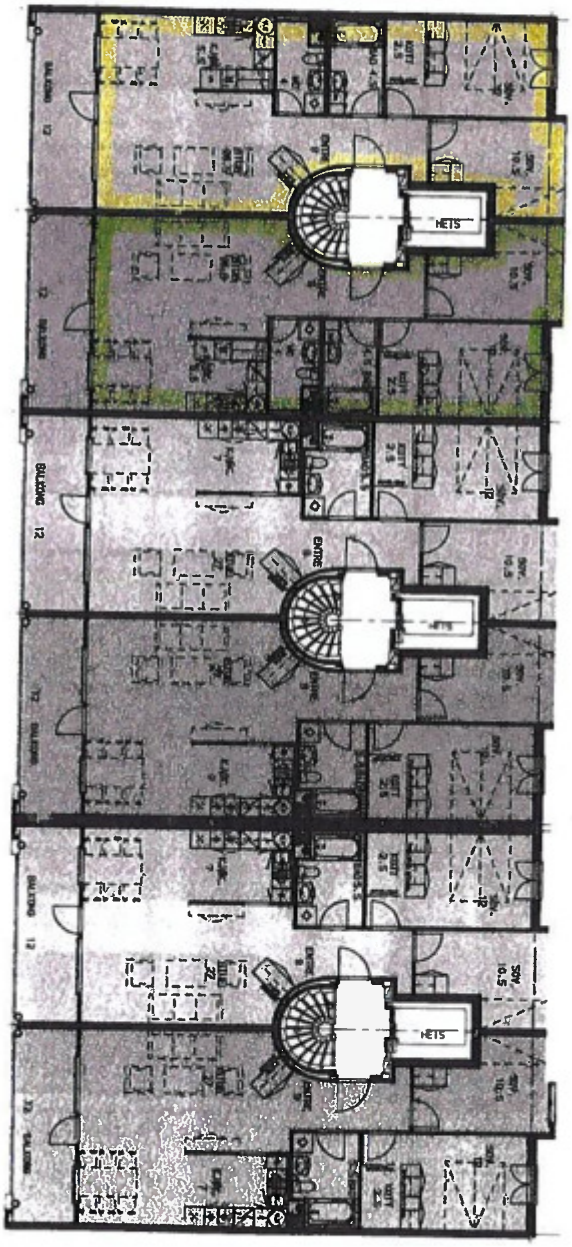
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s. 46/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 170

oppg C, 6. etg

s.nr. 171

1:200

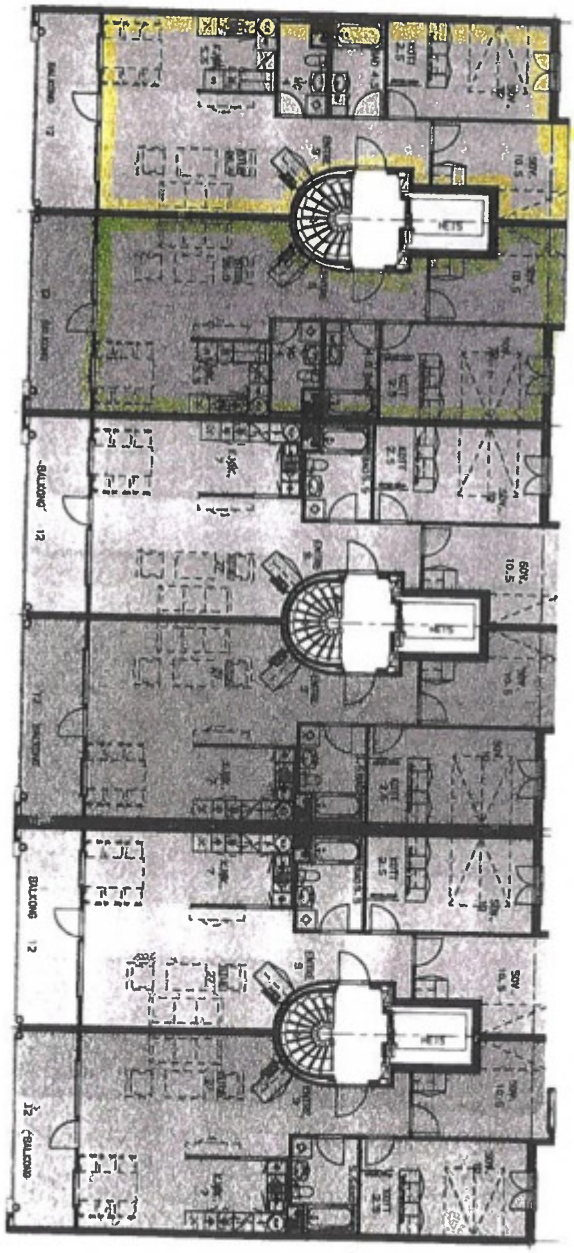
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 47/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 168

oppg. C, 5 etg.

s.nr. 169

20 JAN. 1999

1:200

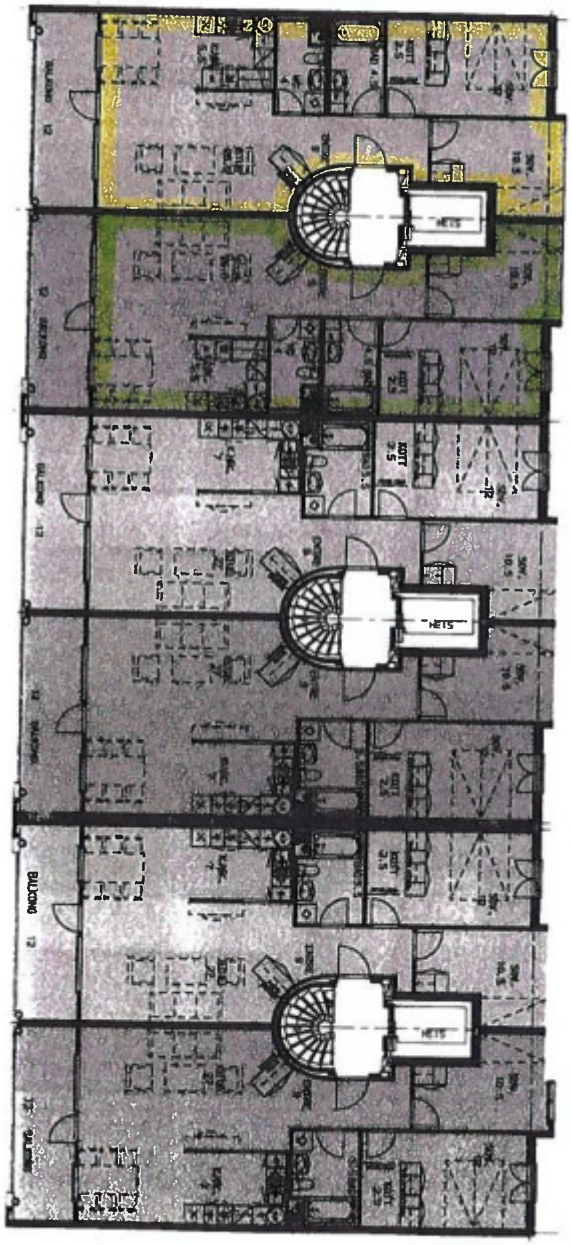
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s. 48/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKS.
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



snr. 166

oppg. C, 4. etg

s.u.r. 167

1:200

20 JAN 1999

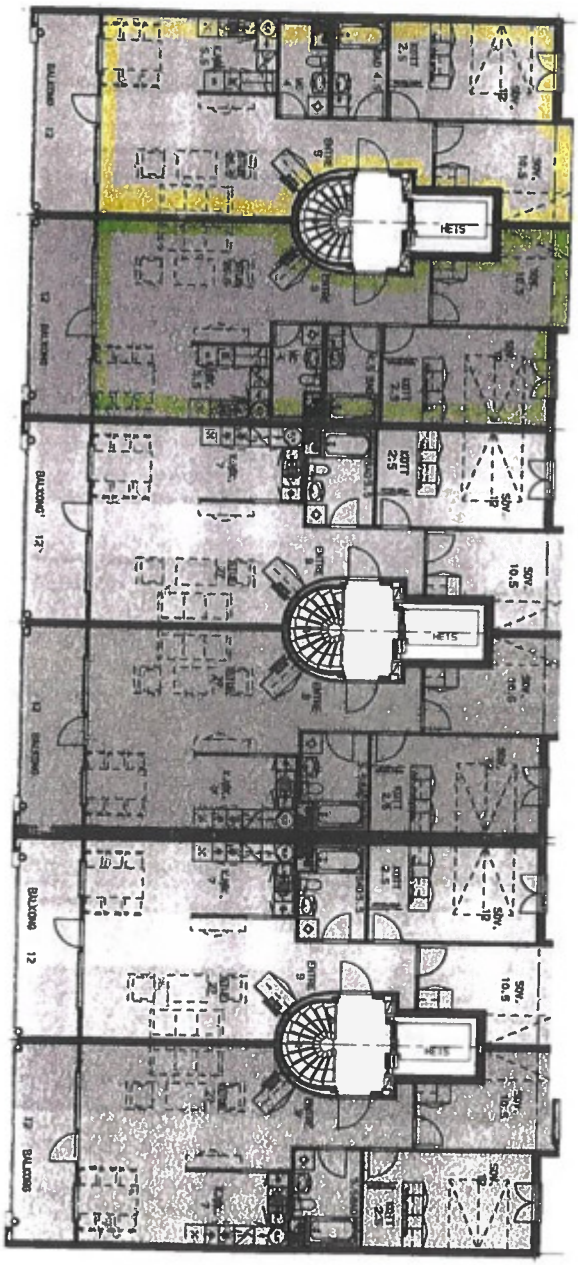
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s. 49/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
SAKSBEHANDLINGSSEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 164

oppg. C, 3. etg

s. nr. 165

1:200

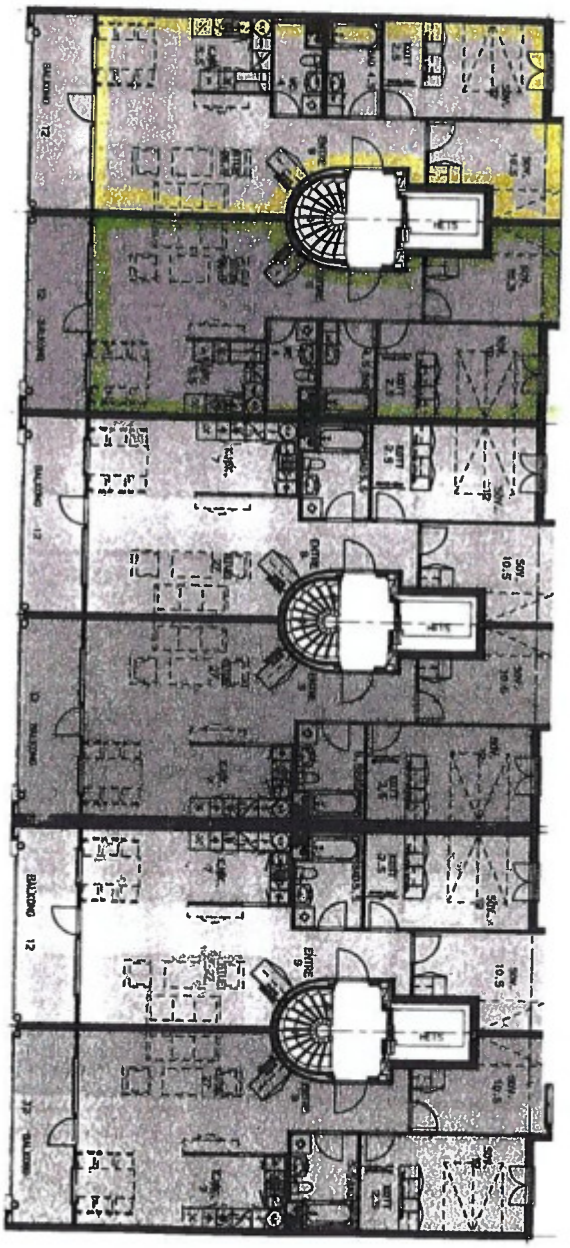
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 50/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



S.NR. 162

oppg. C, 2. etg.

S.NR. 163

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 51/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

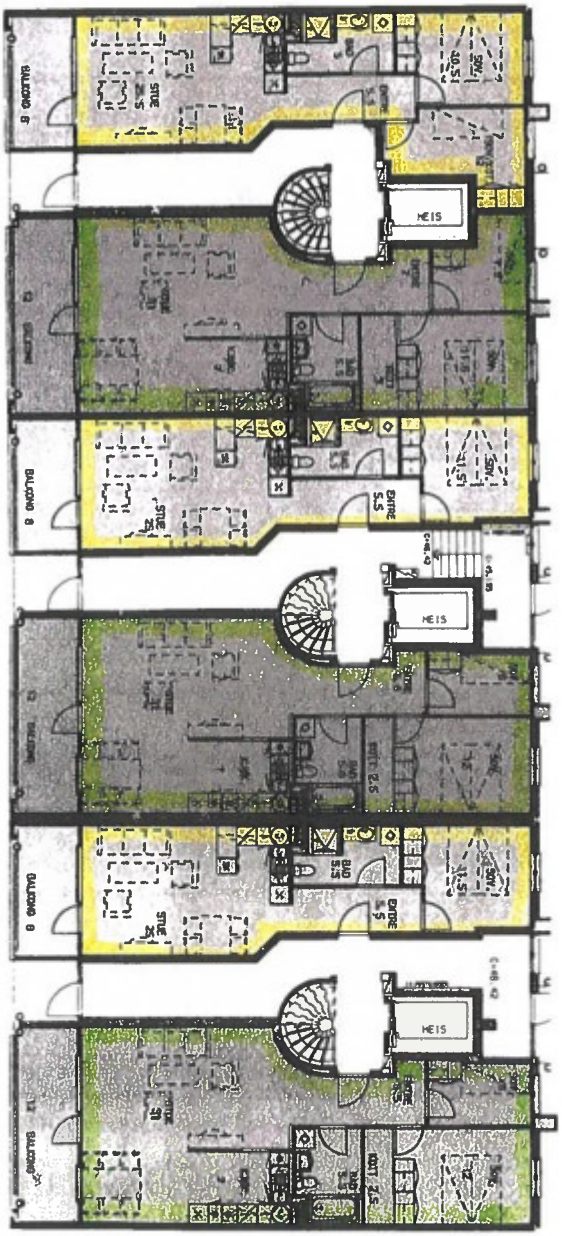
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- G DISPOSISJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 1. etg.:

oppg. C

s.nr. 160

s.nr. 161



20 JAN 1999
1:200

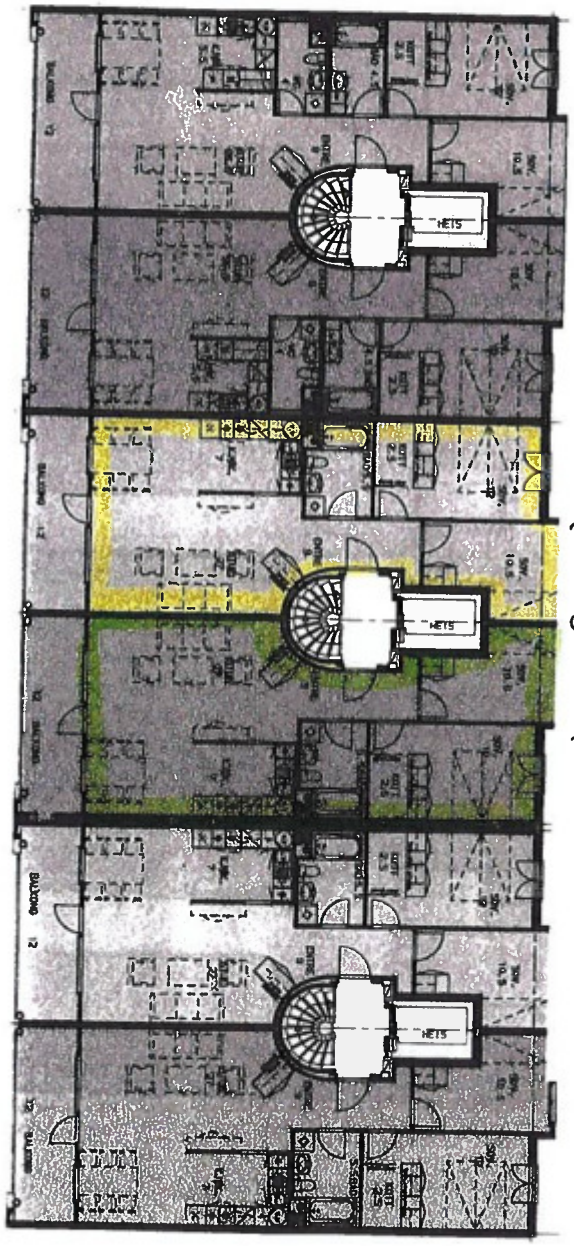
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 52/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.w. 187

oppg. D. 7. etg

s.w. 188

20 JAN. 1999

1:200

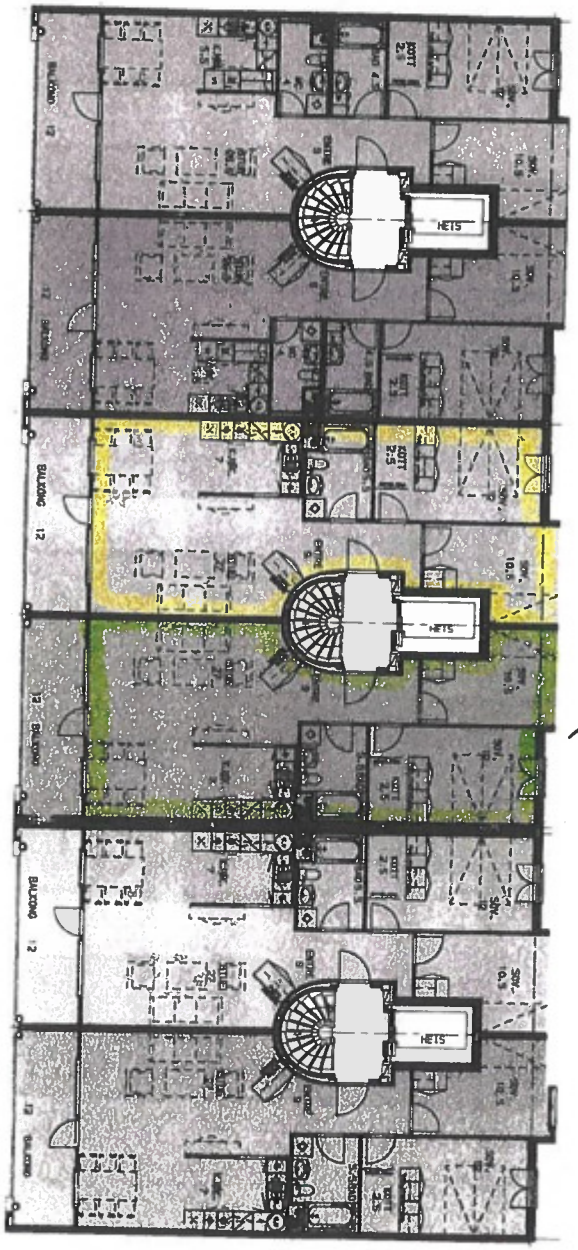
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 53/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s. ur. 185

oppg. D, 6. etg.

s. ur 186

20 JAN. 1999

1:200

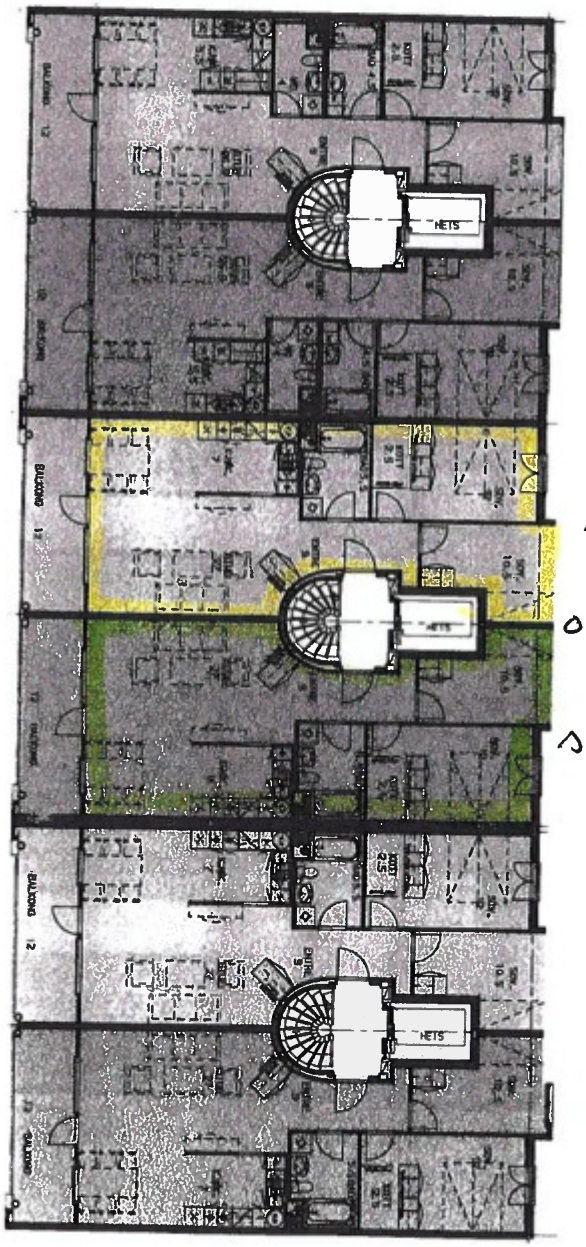
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S.54/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.ur. 183

oppg. D, 5 etg.

s.ur. 184

1:200

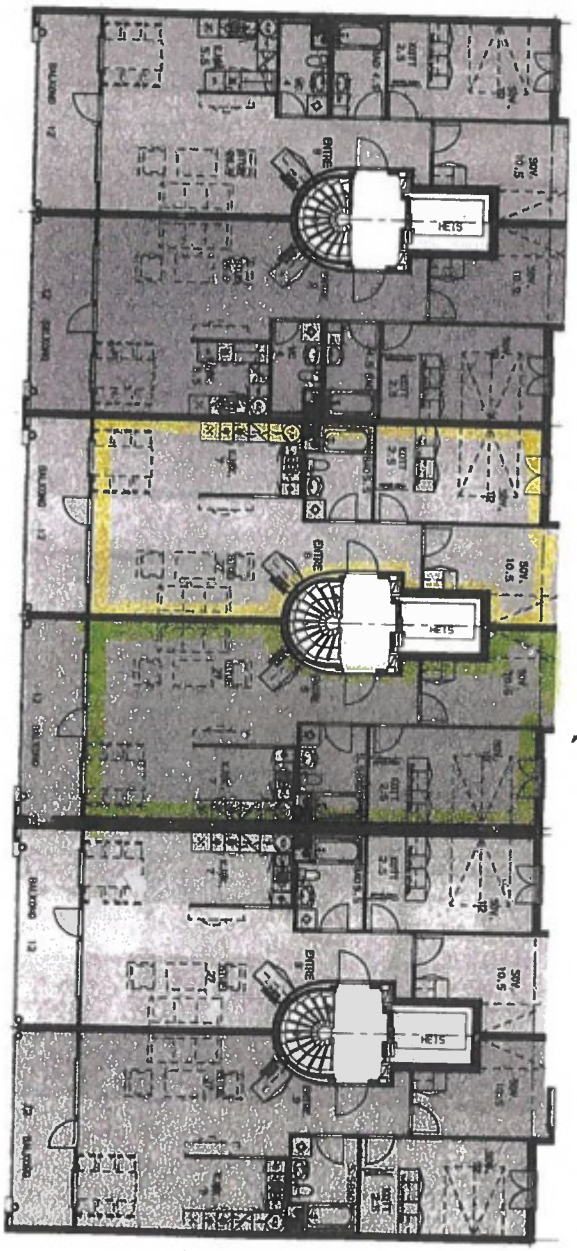
S. 56/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B/

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



D.nr. 181
oppg. D, 4. etg.
snr. 182

20 JAN. 1999

1:200

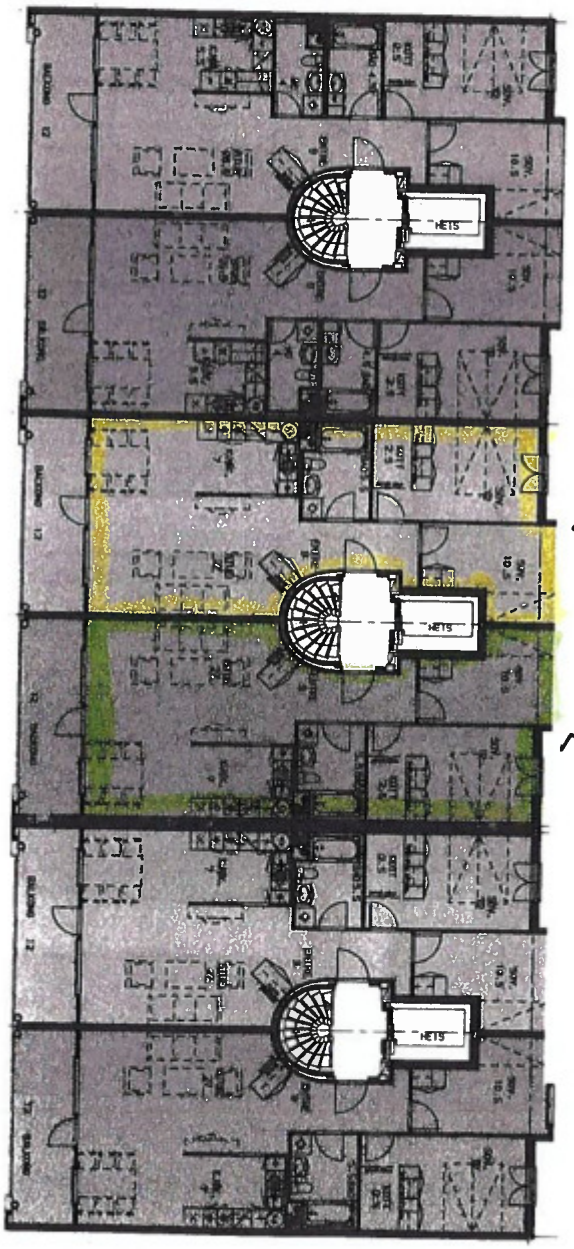
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s.56/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.w. 179

oppg. D, 3. etg.

s.w. 180

20 JAN. 1999

1:200

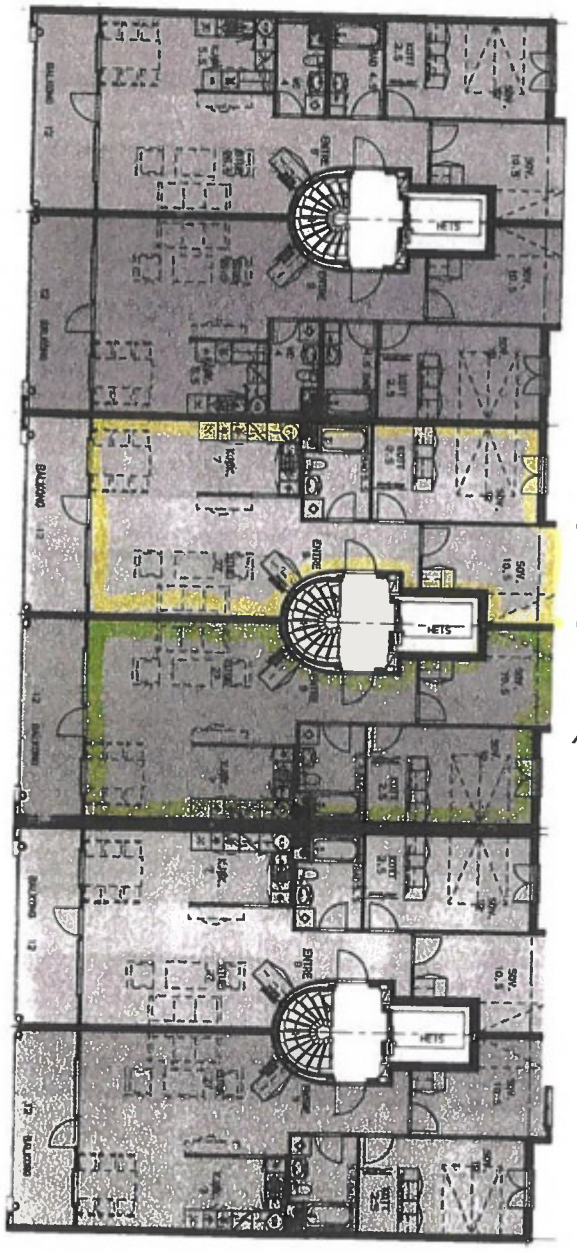
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

5.57/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.ur. 177

oppg. D, 2. etg.

s.ur. 178

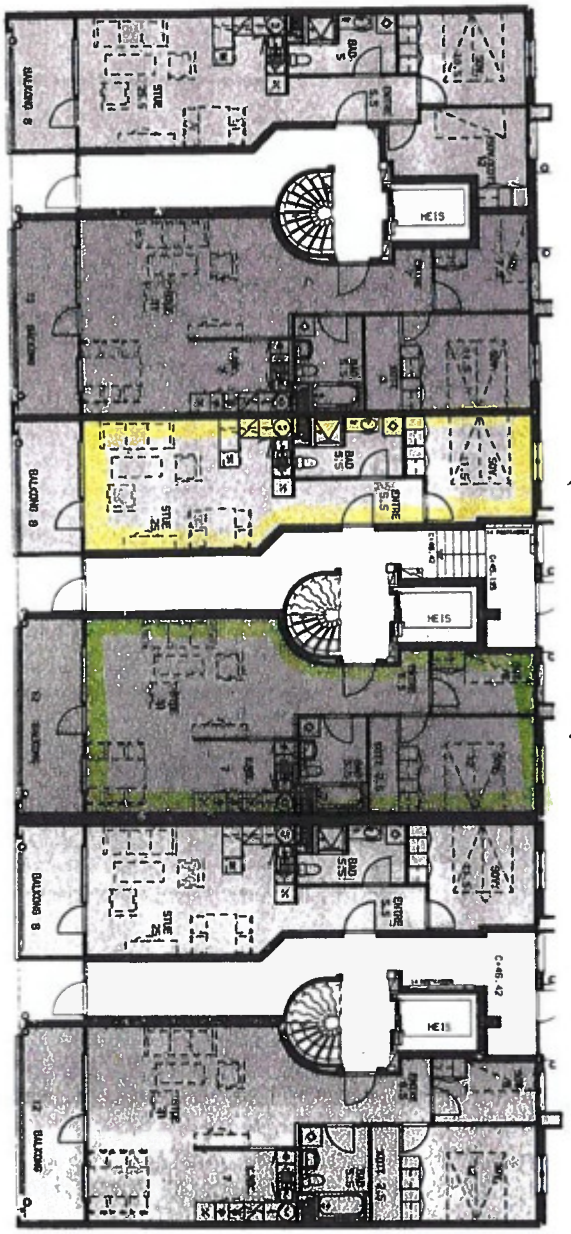
1:200

5. 58/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang C-E, 1. etg.:



s.ur. 175

oppg. D

s.ur. 176

20 JAN 1999

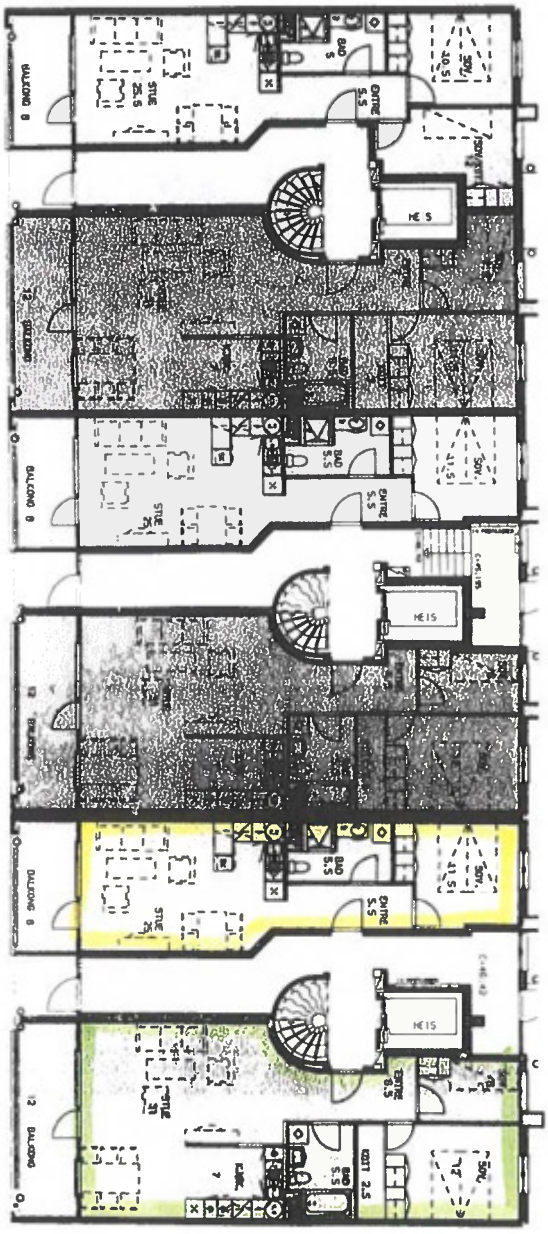
1:200

S. 59/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 1. etg.:



s.nr. 189

oppg. E

s.nr. 190

20 JAN. 1999

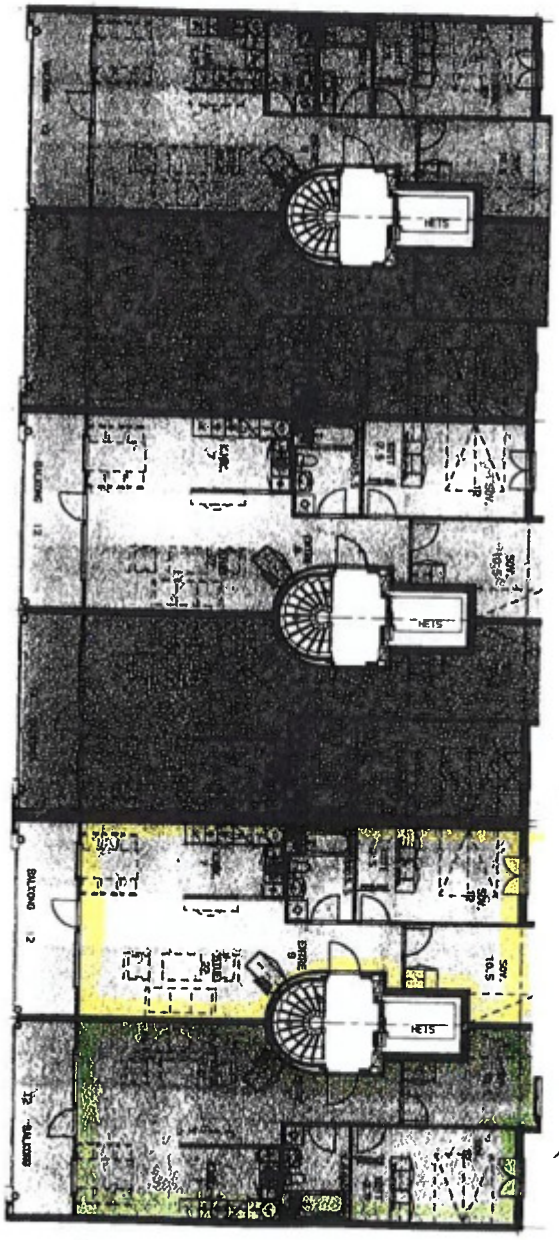
1:200

s. 60/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELETEGNINGEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.w. 191

oppg. E, 2. etg.

s.w. 192

1:200

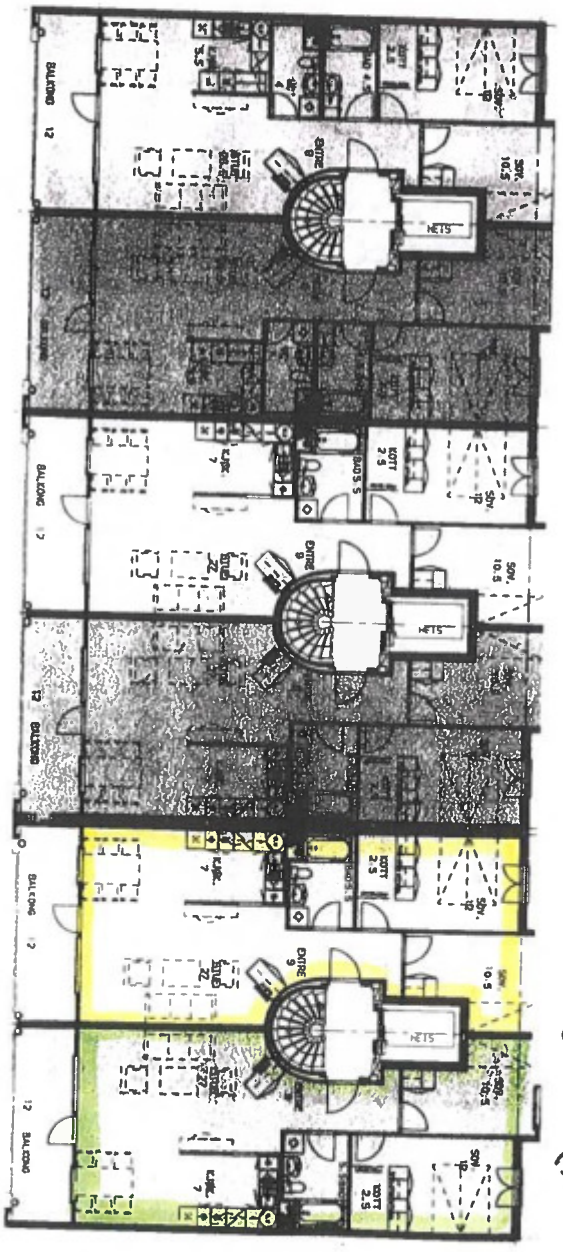
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 61/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 193

oppg. E, 3. etg.

s.nr. 194

20 JAN. 1999

1:200

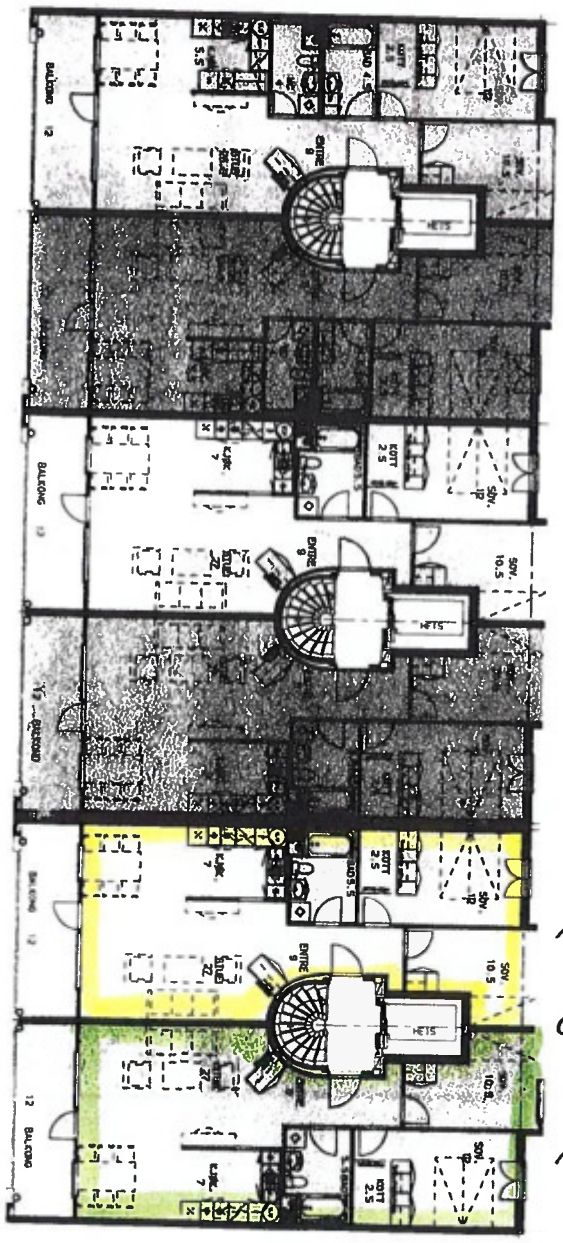
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 62/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 195

oppg. E, 4. etg.

s.nr. 196

20 JAN 1999

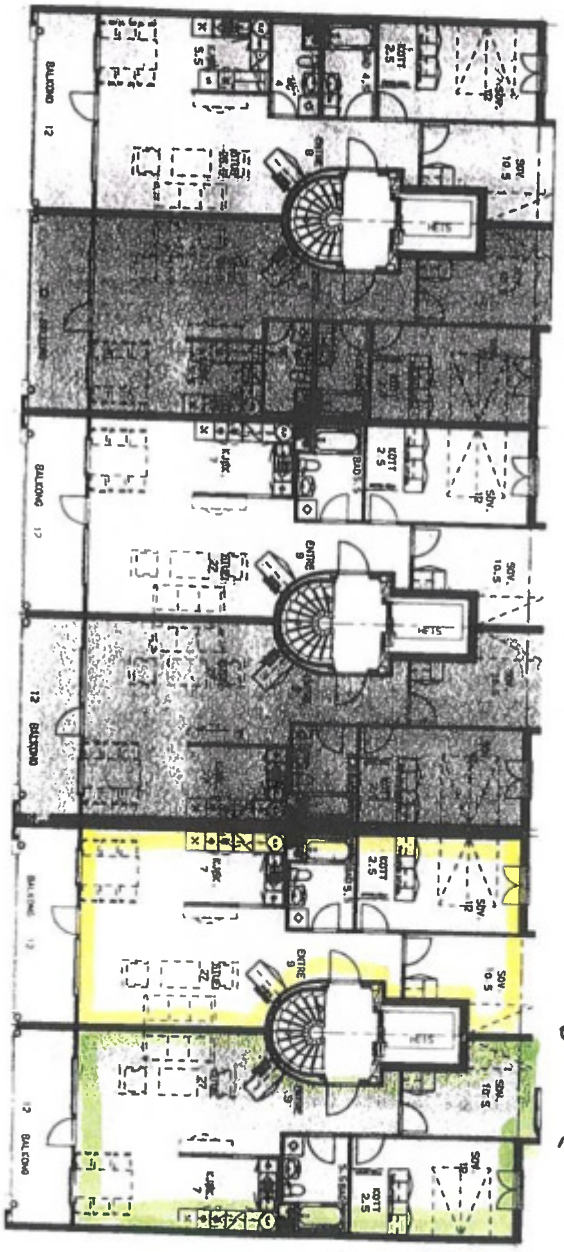
1:200

S. 63/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 197

oppg. E, 5. etg.

s.nr. 198

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

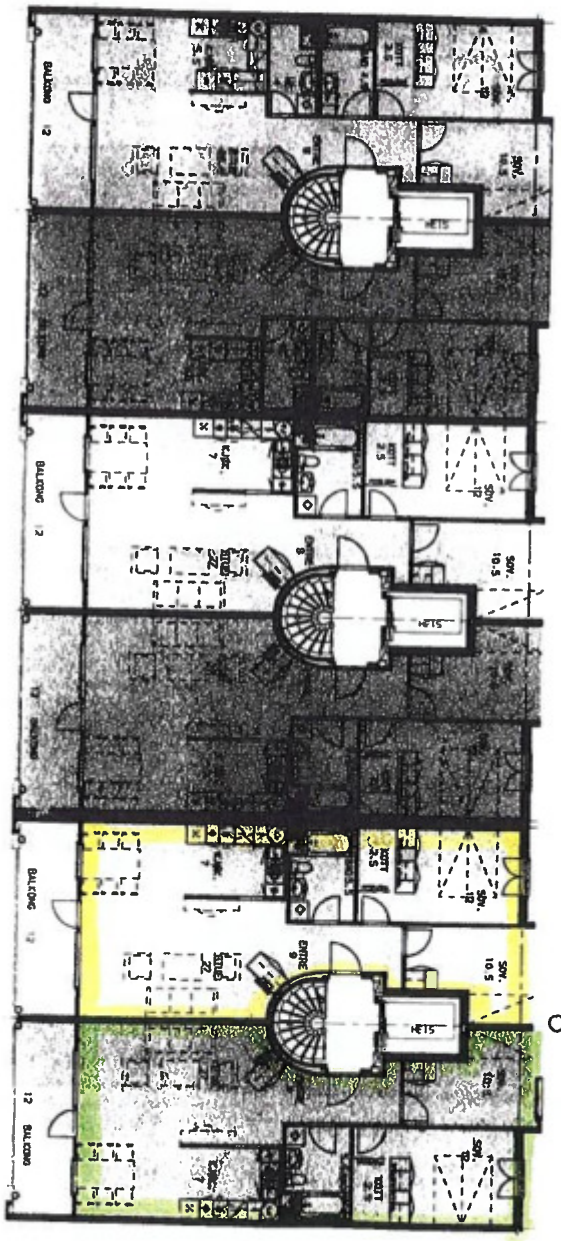
s. 64/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE P

10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 199

oppg. E, 6. etg.

s.nr. 200

20 JAN. 1999

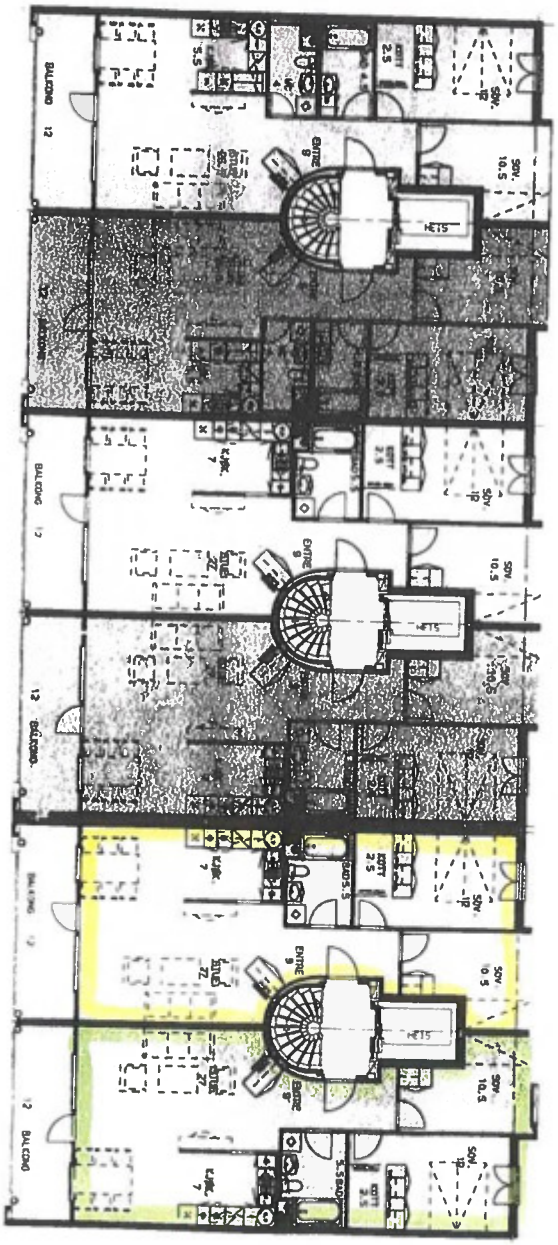
1:200

S. 65/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang C-E, 2.- 7. etg.:



s.nr. 201

oppg. E, 7. etg.

s.nr. 202

20 JAN. 1999

1:200

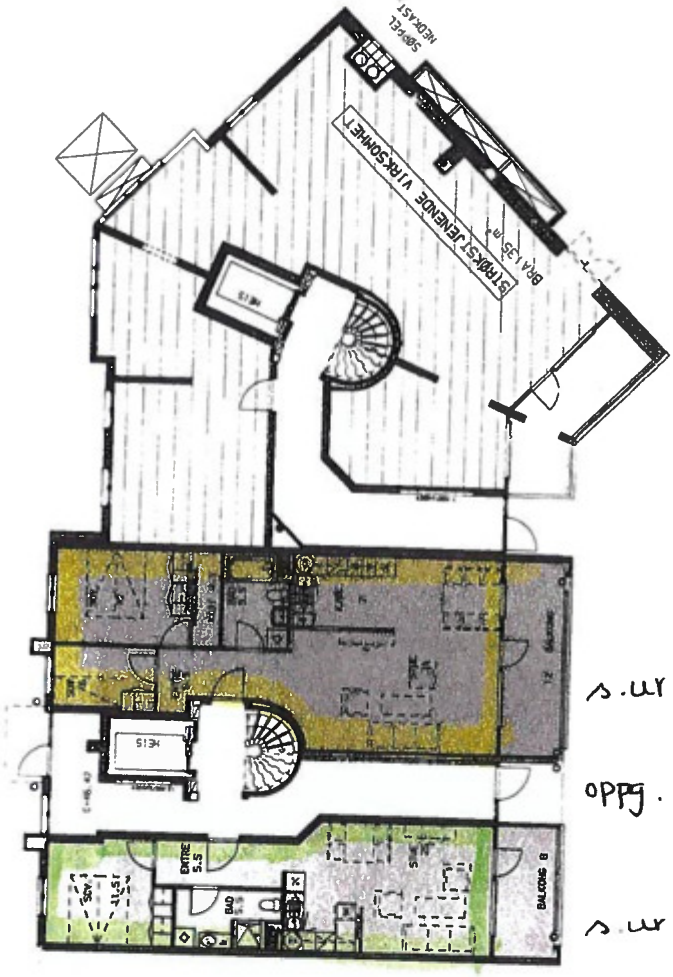
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s. 66/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 1. etg.:



s.ur. 204

oppg. F

s.ur. 203

1:200

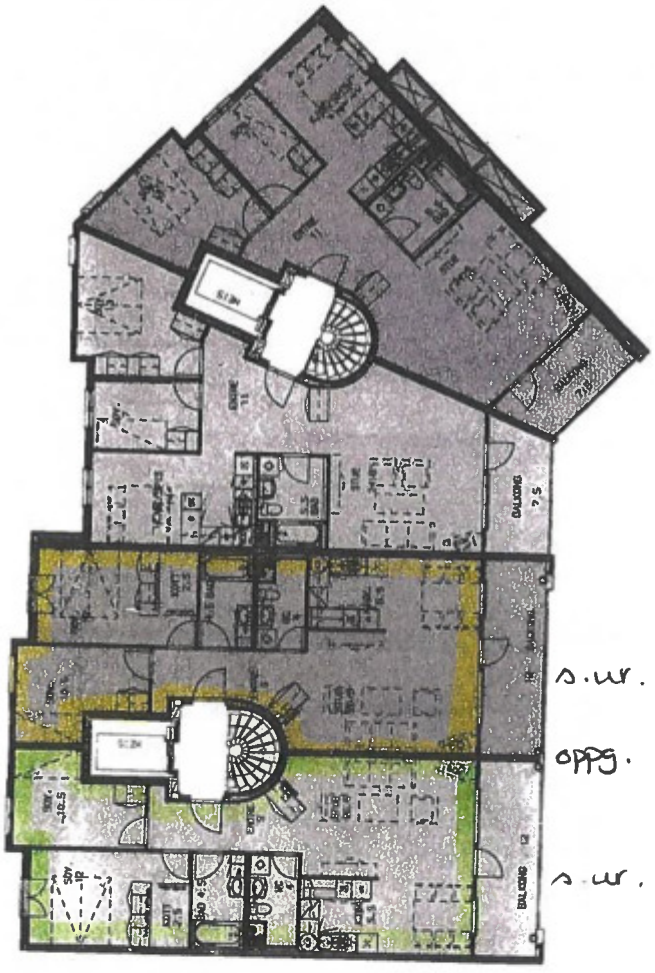
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 67/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJON
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 2.- 4. etg.:



s.nr. 206

oppg. F, 2 etg

s.nr. 205

20 JAN. 1999

1:200

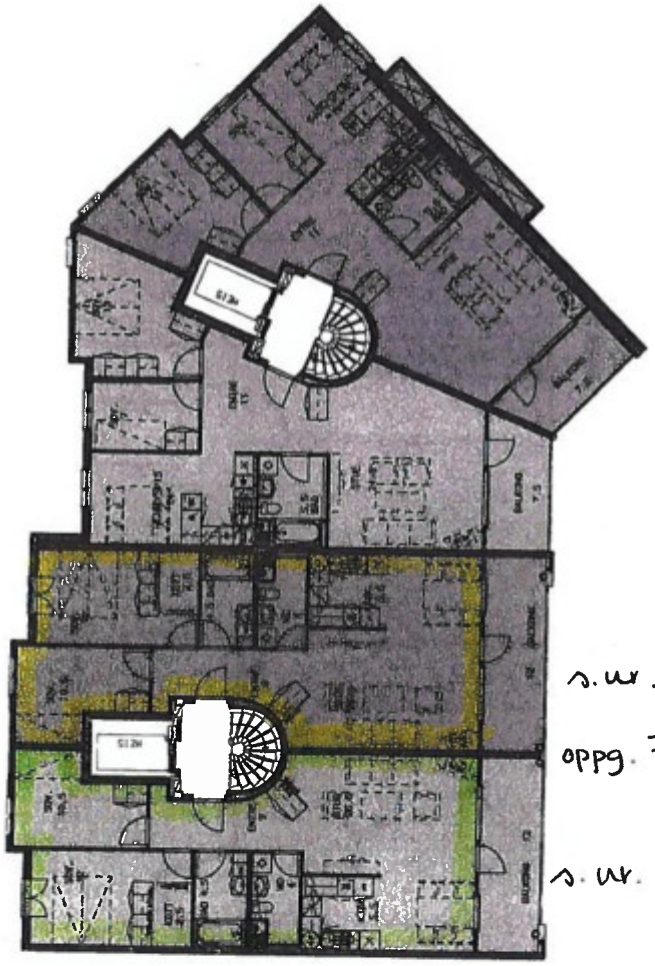
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

s. 68/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang F-G, 2.- 4. etg.:



s.nr. 208

oppg. F, 3. etg.

s.nr. 207

20 JAN 1999

1:200

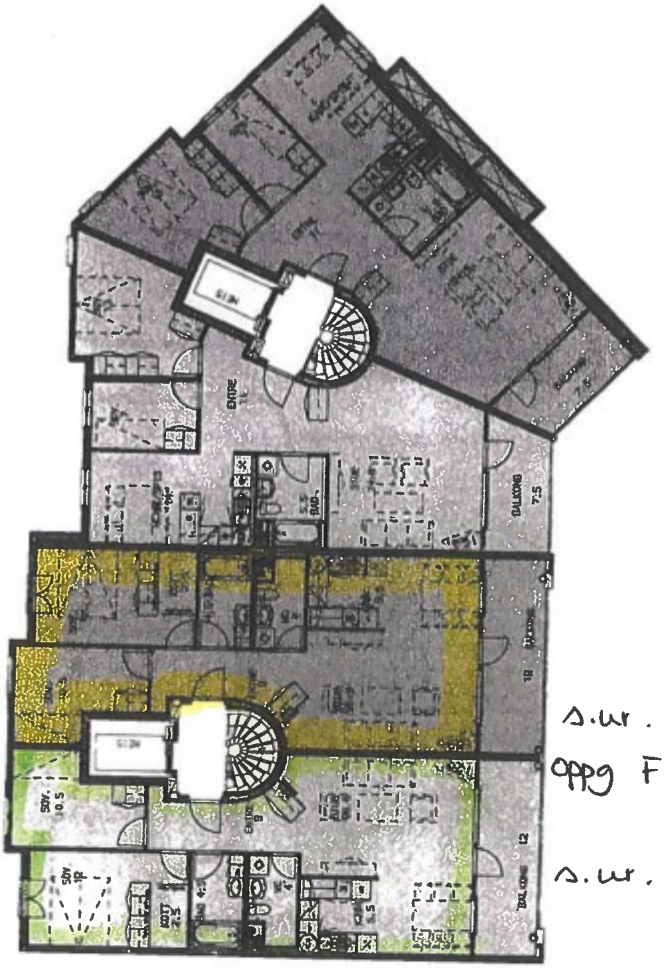
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 69/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
...E- G DISPEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 2.- 4. etg.:



s.nr. 210
oppg F, 4. etg.

s.nr. 209

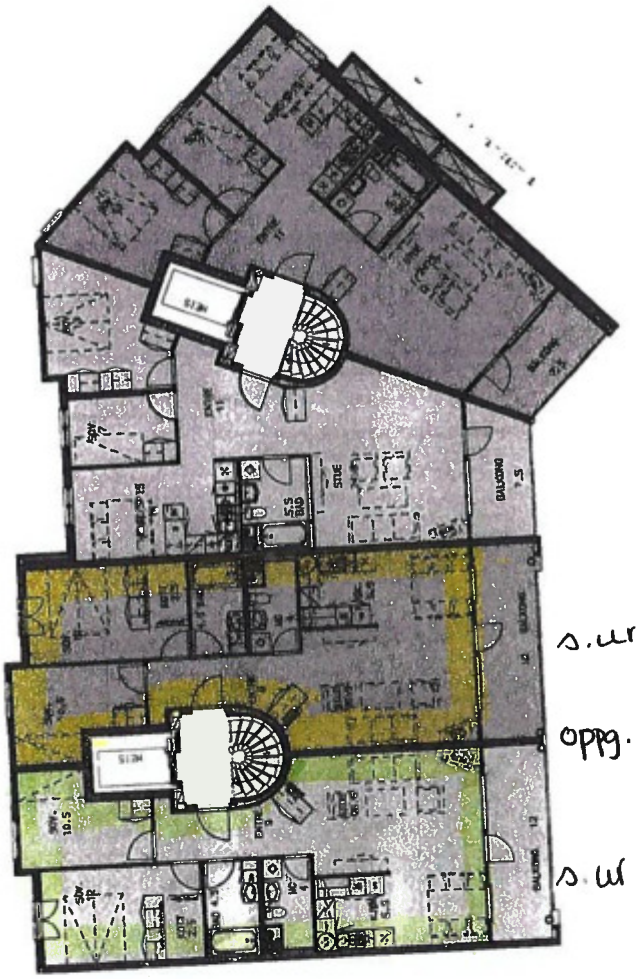
1:200

S. 79/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang F-G, 5.- 6. etg.:



s.nr. 212

oppg. F, 5. etg.

s.nr 211

20 JAN. 1999

1:200

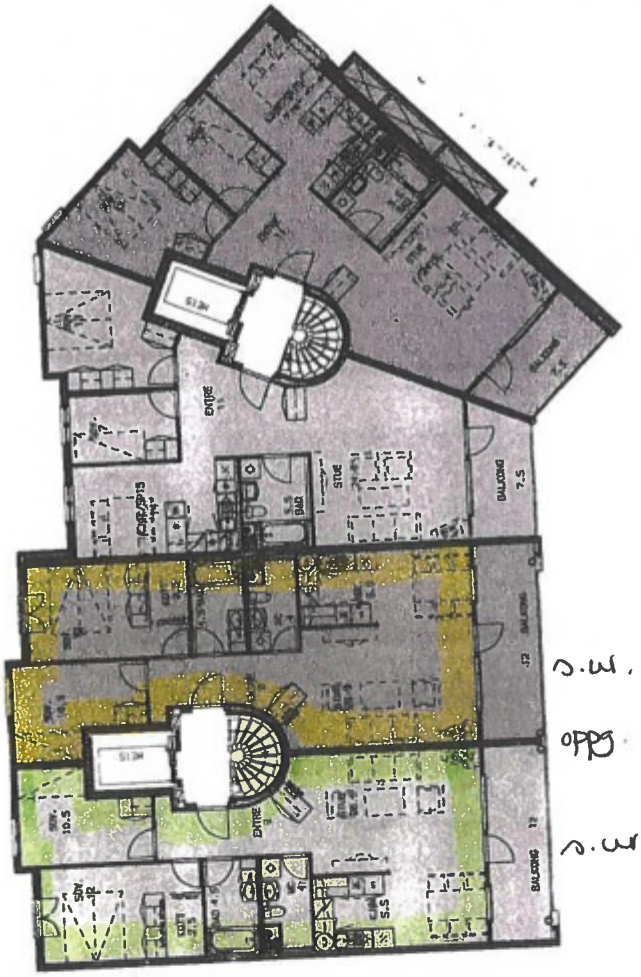
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 71/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE
G DELE
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 5.- 6. etg.:



s.u. 214
oppg. F. 6. etg.
s.u. 213

20 JAN. 1999

1:200

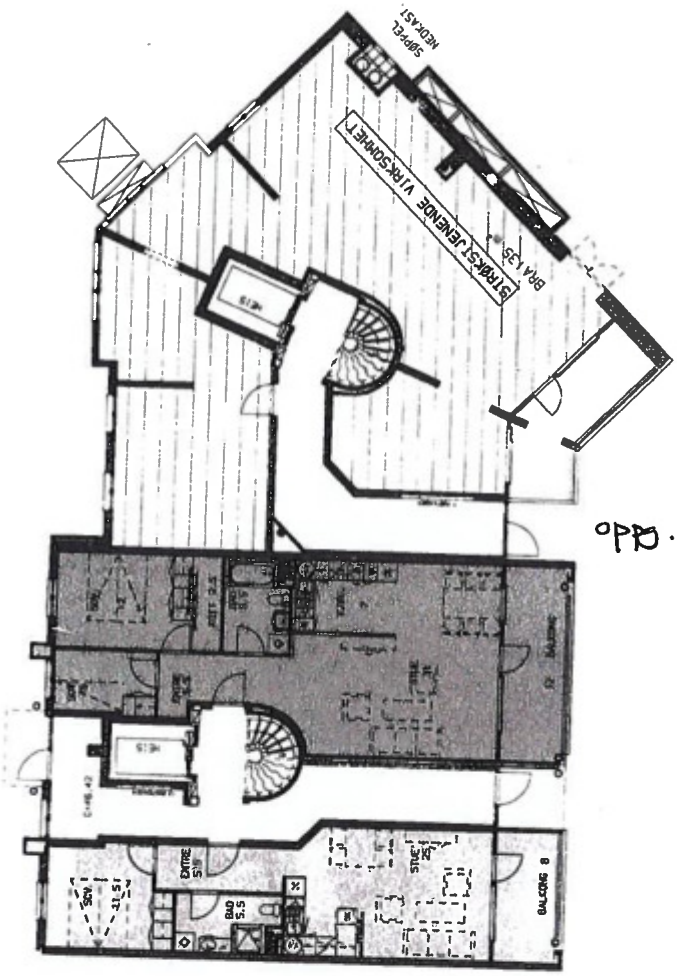
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S.72/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJON
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 1. etg.:



1:200

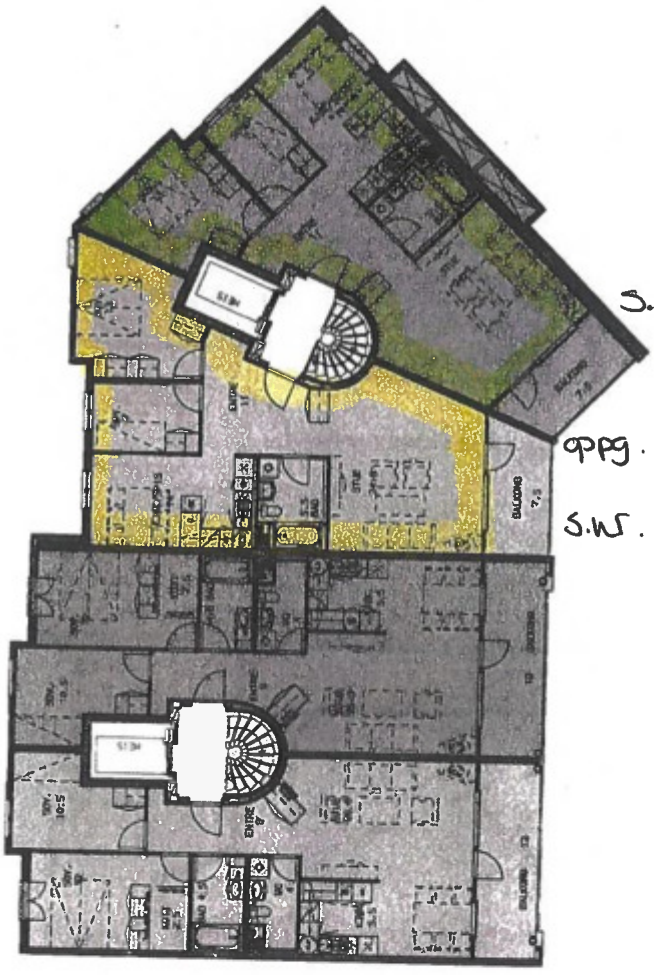
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 73/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B
MÅLE-
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 2.- 4. etg.:



S.nr. 215

oppg. G, 2. etg.

S.nr. 216

10 JAN 1999

1:200

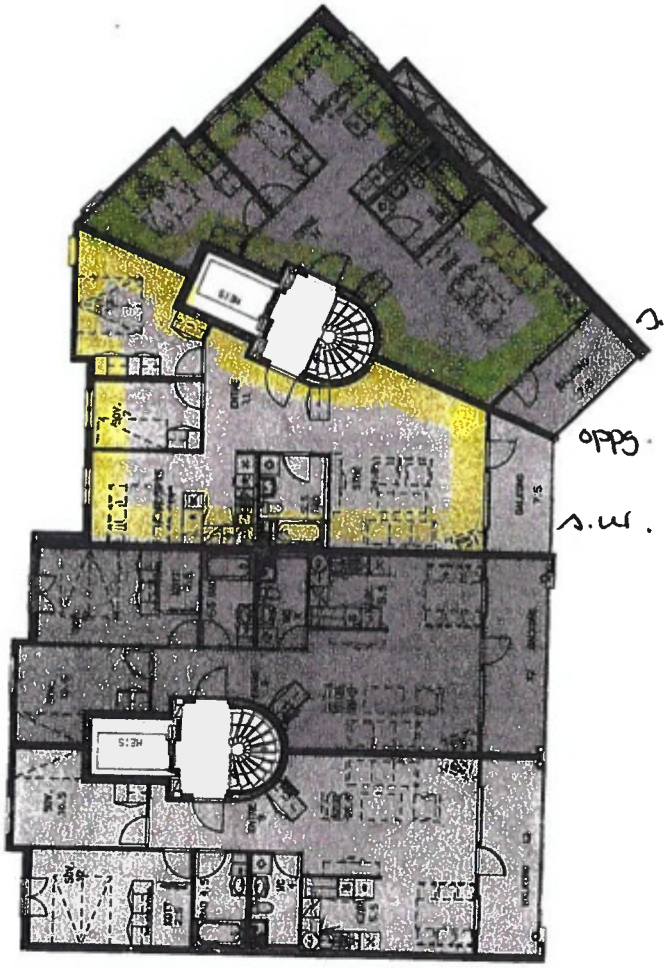
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 74/80

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
10 FEB 1999

Oppgang F-G, 2.- 4. etg.:



s.nr. 217

oppg. G, 3. etg.

s.nr. 218

20 JAN. 1999

1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

S. 75/80

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Middelthunsgate 25
G. nr. 215 b. nr. 231

Oppgang F-G, 2.- 4. etg.:



s.nr. 219

Oppg. G, 4. etg.

s.nr. 220

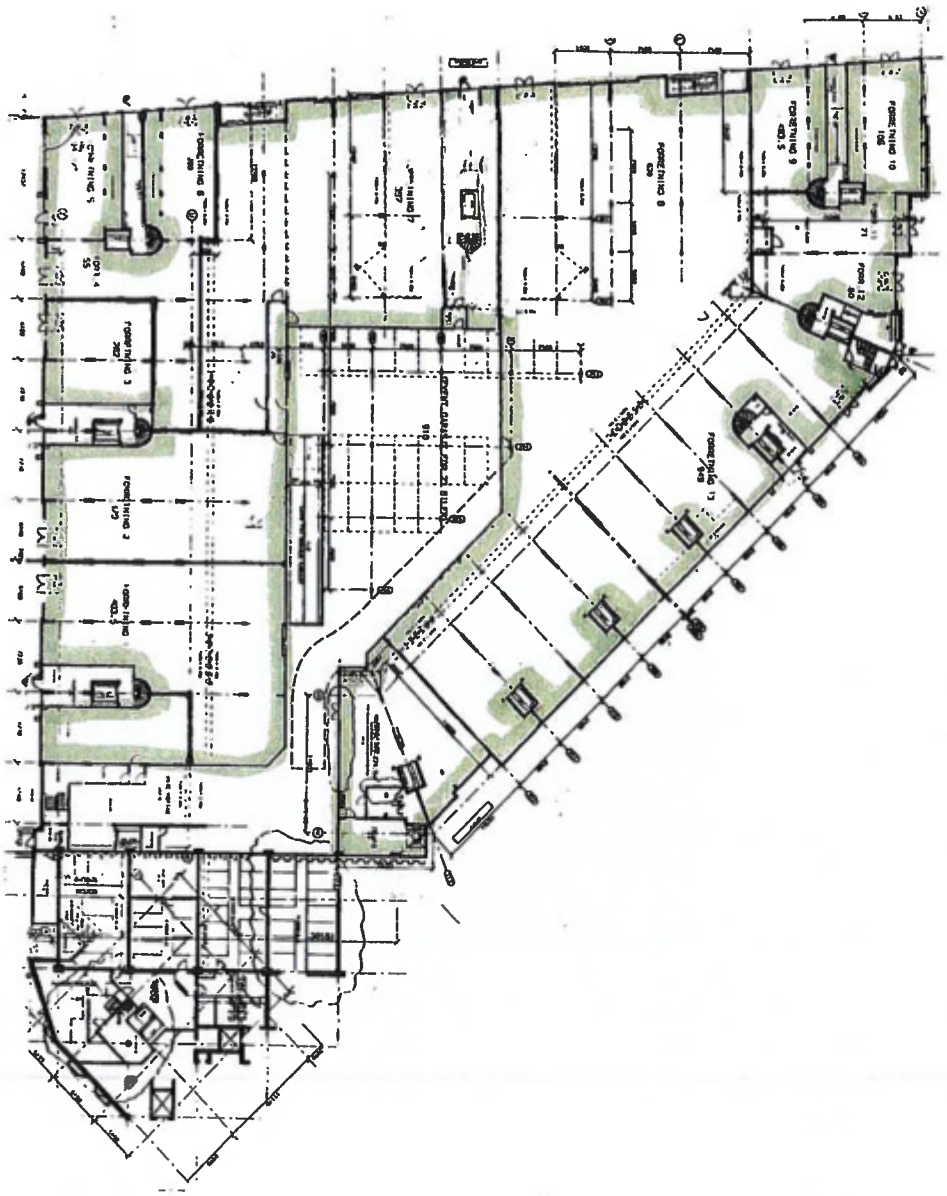
1:200

76/80

Middelthunsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

~~Samlesekssjon næring:~~ S.nr. 221

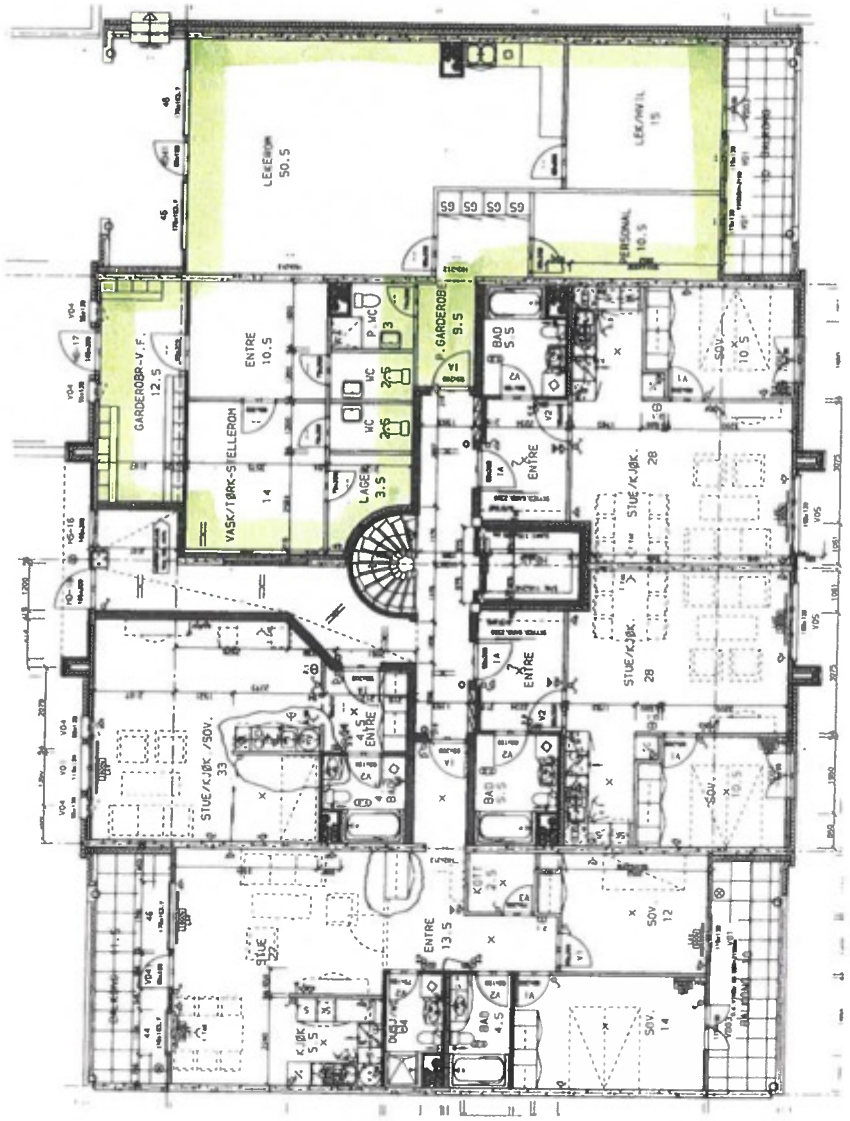


S.77/80

Middelthunsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- G DELE
10 FEB 1999

Samleseksjon næring: S.nr. 222



20 JAN. 1999

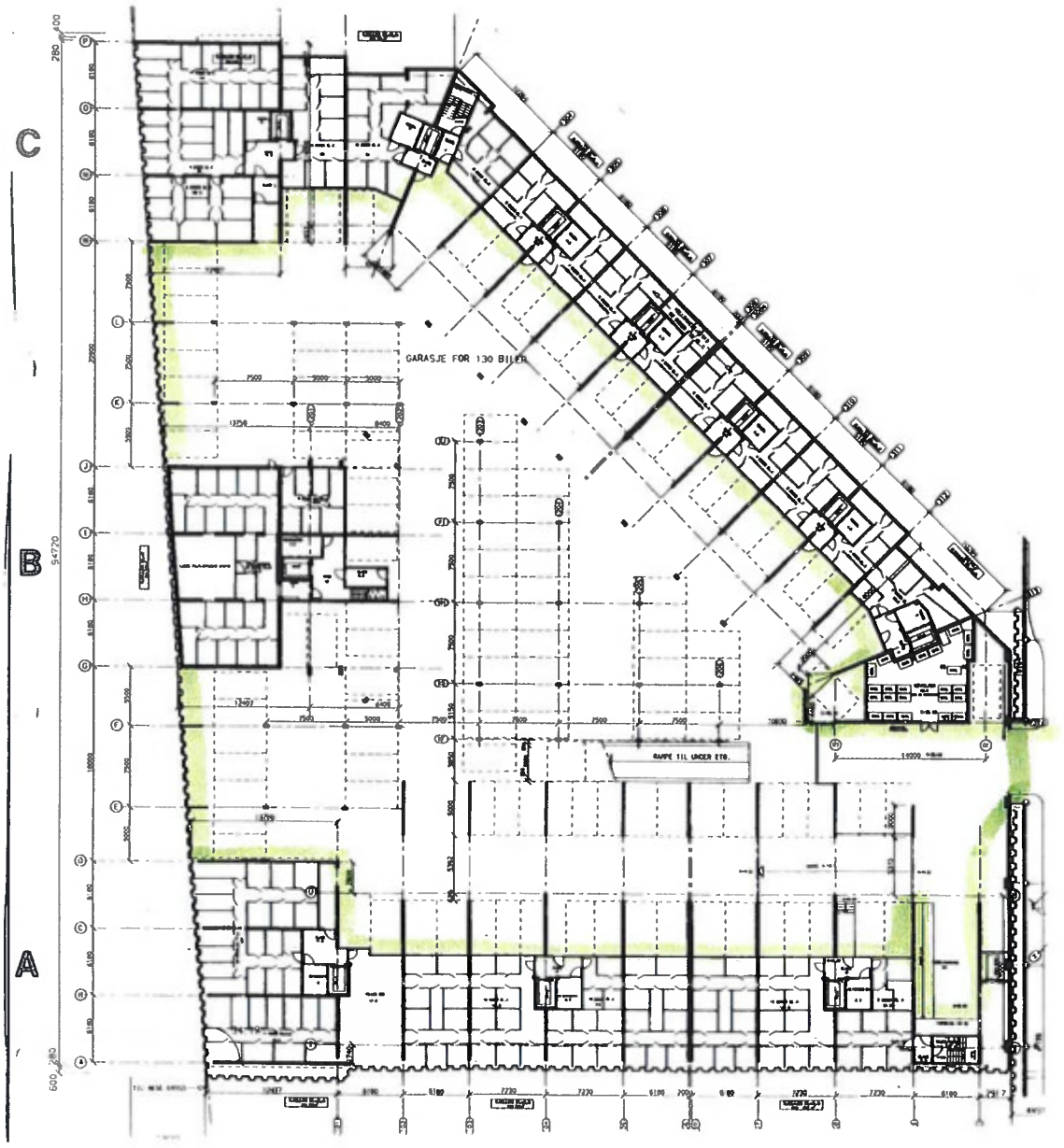
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8814/105
Uthentet 2024-09-17 11:18

7-78/80

Middelthunsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- G [illegible]IONEN
10 FEB 1999

Samleseksjon garasje: S.nr. 223

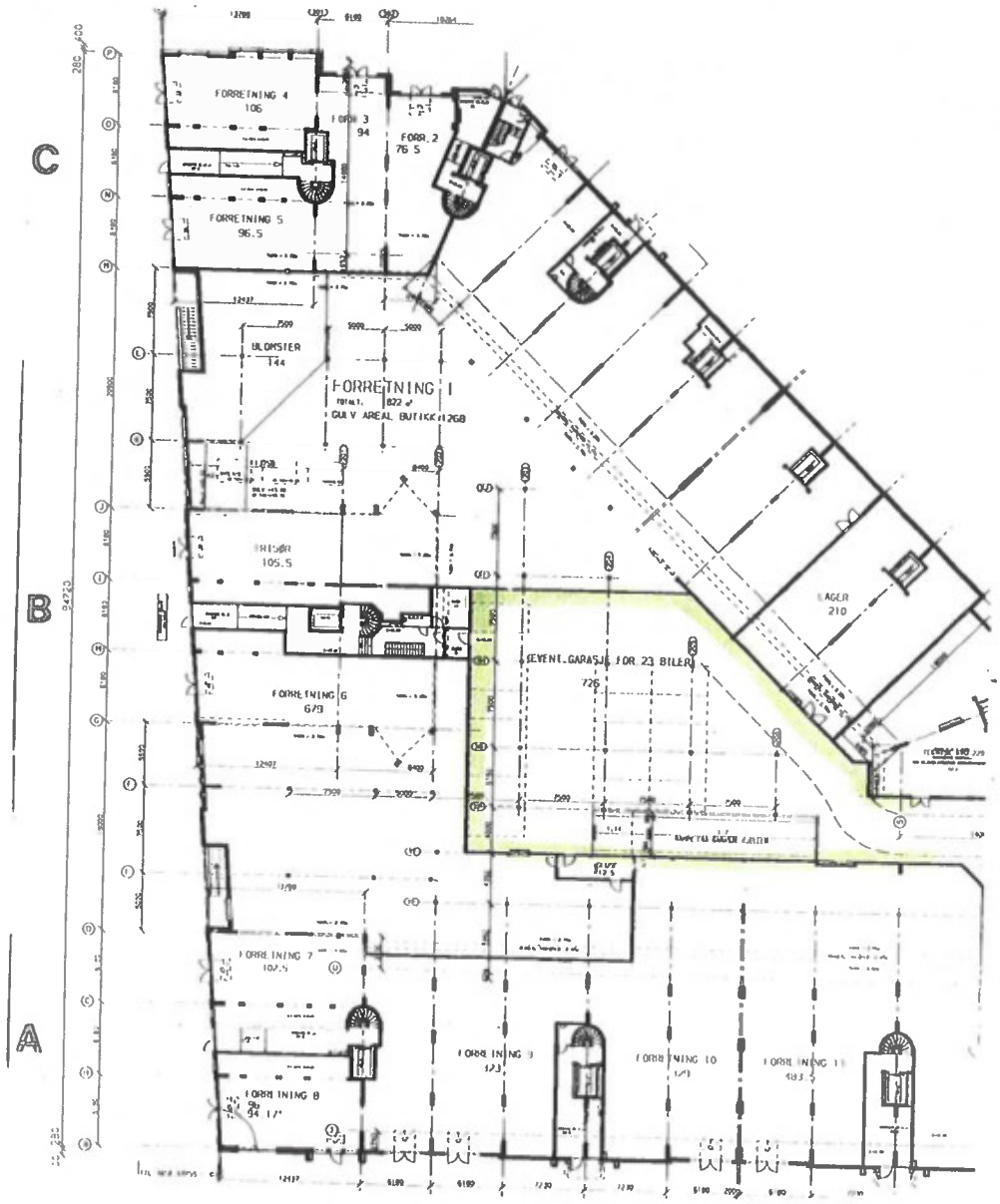


S.79/80

Middelthunsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B
MÅLE- OG TAKSEKSJONEN
10 FEB 1999

Samleseksjon garasje: S.nr. 223



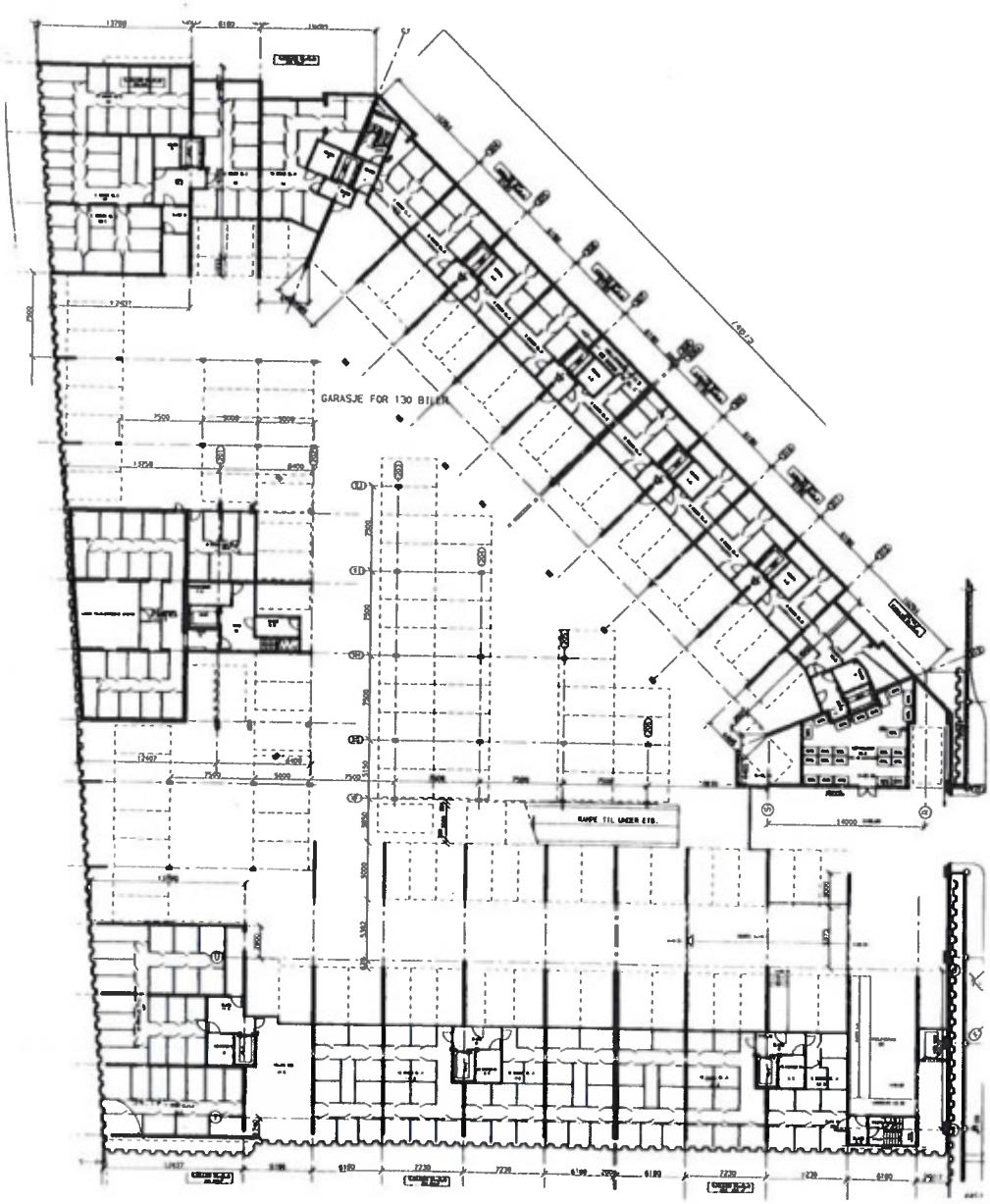
28 JAN. 1999

S. 8c/80

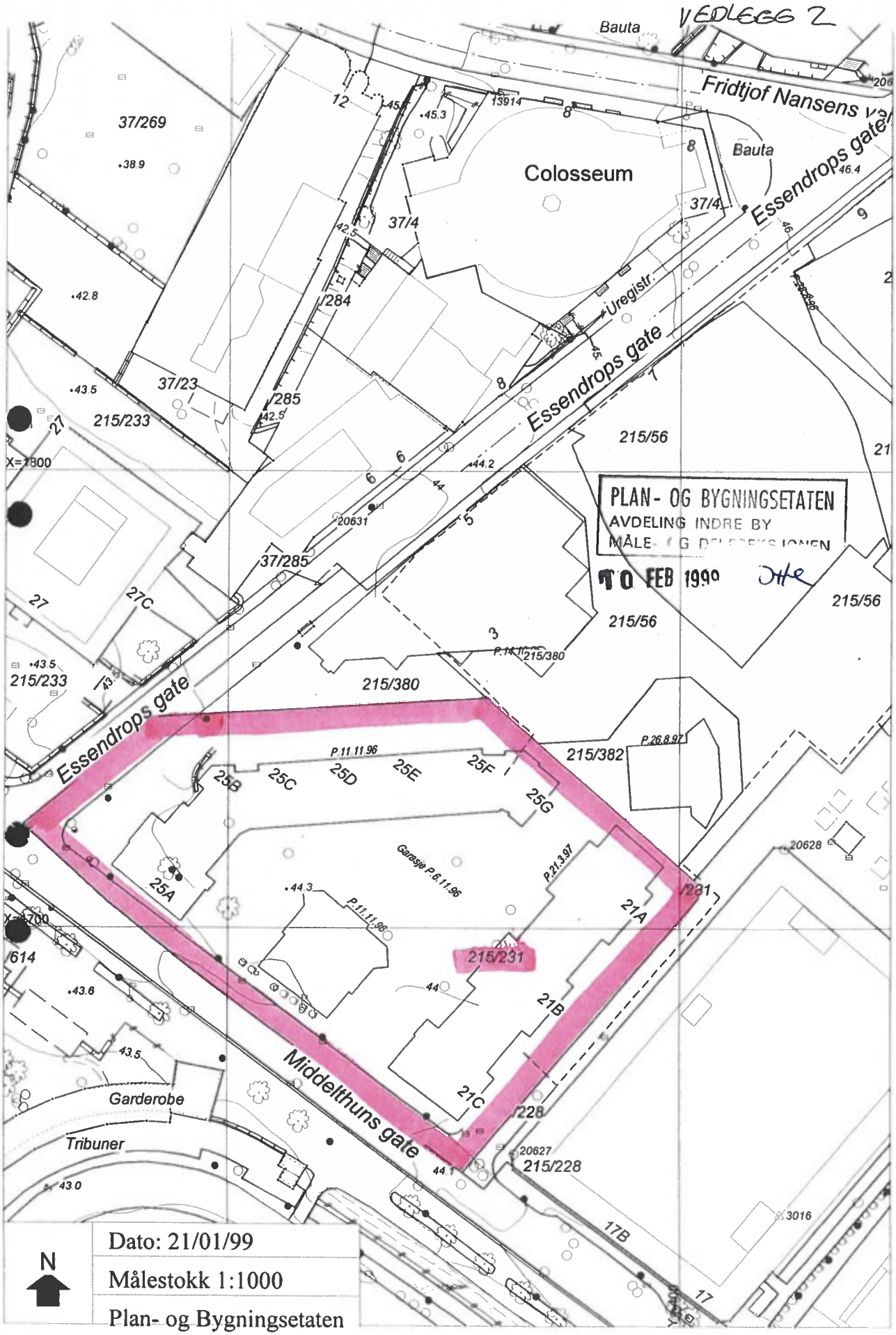
Middelthunsgate 21-25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE B
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 FEB 1999

Fellesareale:



20 JAN. 1999


VEDLEGG 2
Bauta
Fridtjof Nansens vei
Colosseum
Essendrops gate
Uregistr.
37/269
37/4
37/23
37/285
215/233
215/56
215/380
215/382
215/231
215/228
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
10 FEB 1999
Middelthuns gate
Garderobe
Tribuner
Garasje P.6.11.96
P.11.11.96
P.21.3.97
P.26.8.97
N
Dato: 21/01/99
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selvaag Eiendom AS
v/Selvaag Eiendom Drift AS
Postboks 113 Vindern
0319 OSLO

Dato: 11 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199601336-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 25A-G	Eiendom:	215/231
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS, v/Selvaag Eiendom Drift AS	Adresse:	Postboks 113 Vindern, 0319 OSLO
Søker:	A/S Selvaagbygg	Adresse:	Holmenveien 19, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsel fra ansvarshavende datert 01.03.01.

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Selvaag-Bygg AS, v/Jan-Erik Solberg, Postboks 104 Vinderen, 0319 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Selvaag Eiendom A.S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Dato: 22 MAR 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199601169-67 Saksbeh. Leif O. Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 21 A	Eiendom:	215/231/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Holmenveien 19 Tlf: 22924100, 0374
Søker:	Selvaagbygg A/S	Adresse:	Postboks 100 Vinderen Tlf: 221, 0319
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

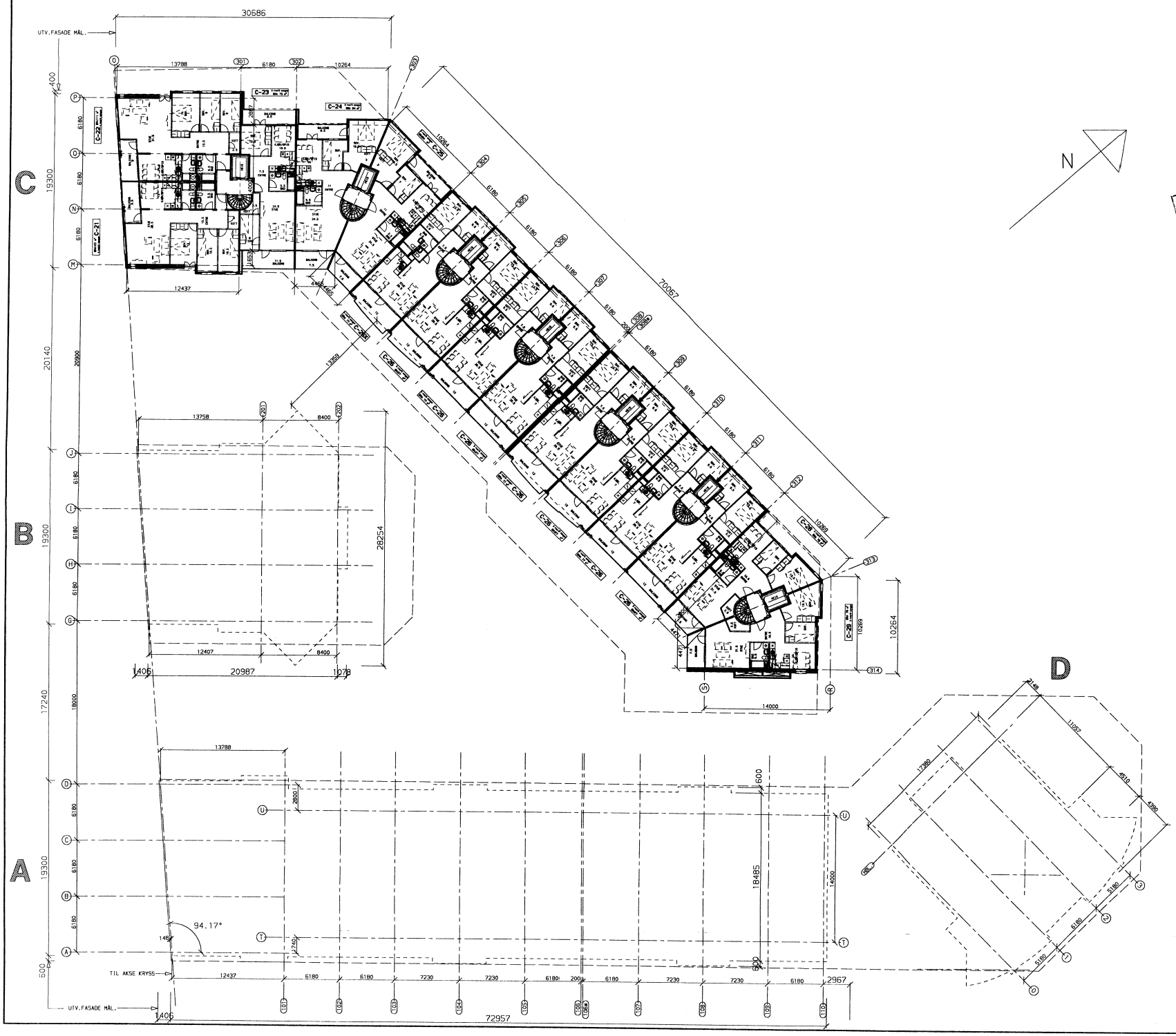
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn sluttbestiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler



"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbyggs eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbyggs samtykke. Det gjøres oppmerksom på at flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
A	18/9-96	REVIDERT BYGGEMELDING	TW	

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

PROSJEKT
COLOSSEUM PARK

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
–	215	231 m.fl.

TEGNING OMFATTER
PLAN 4.etg.
HUS C

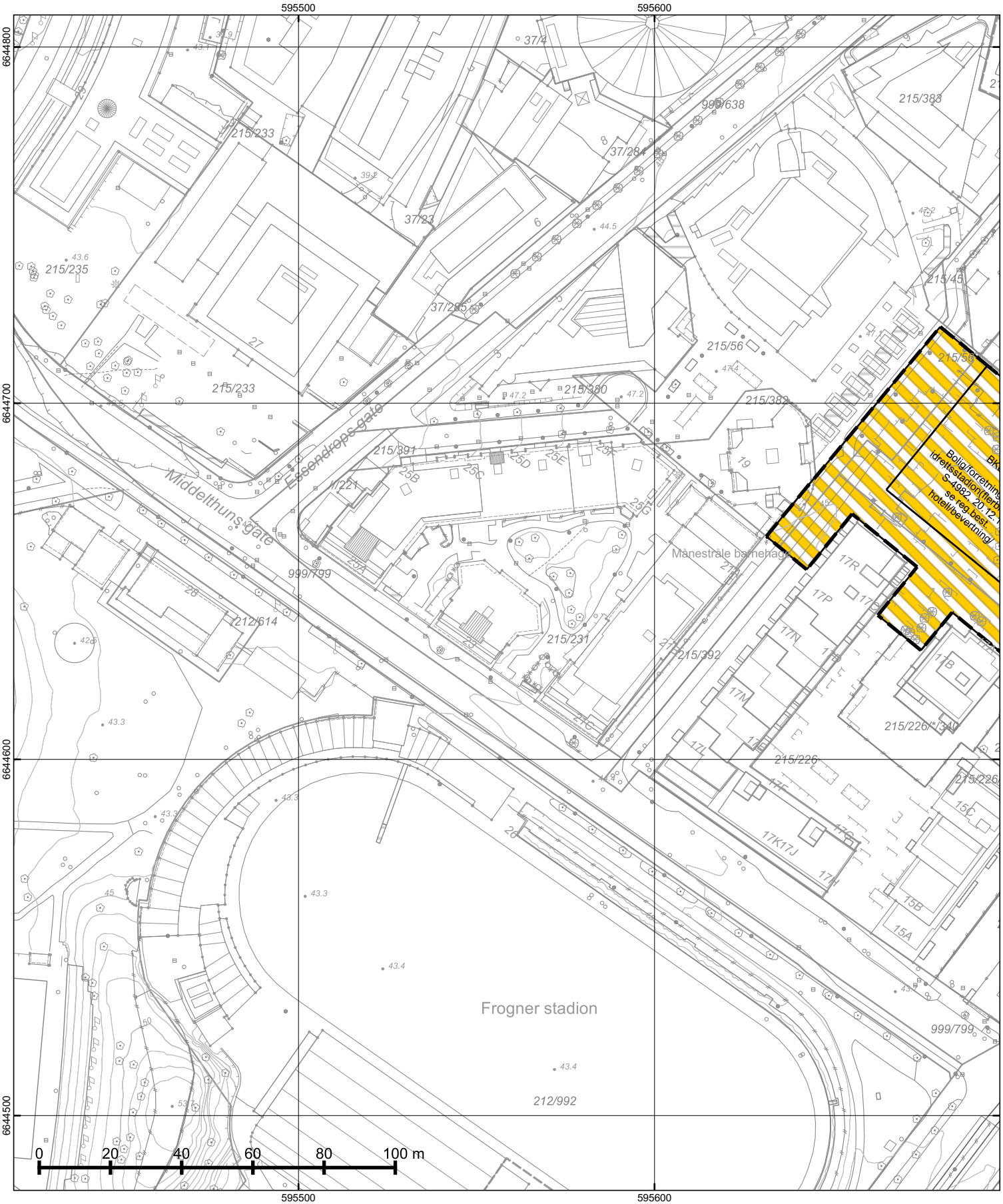
15

HUS	BUSTYPE
–	–

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	26/3-96	BL/TS/TW	

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr: 1917 A 6C A

BC-4ETG-A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

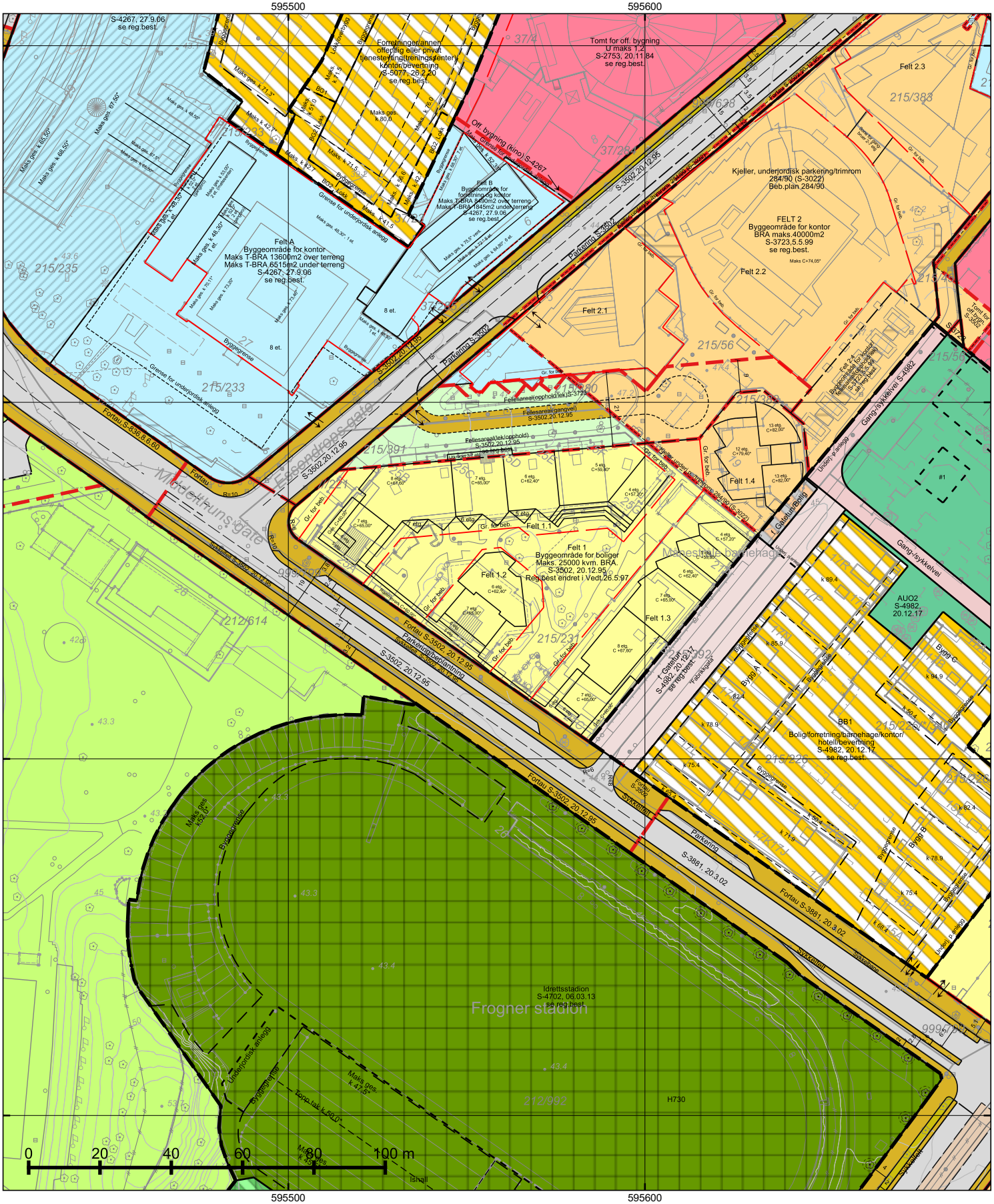
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134224/ 86497939	Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 25D	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/231	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134224/ 86497939
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 25D
Gnr/Bnr: 215/231
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

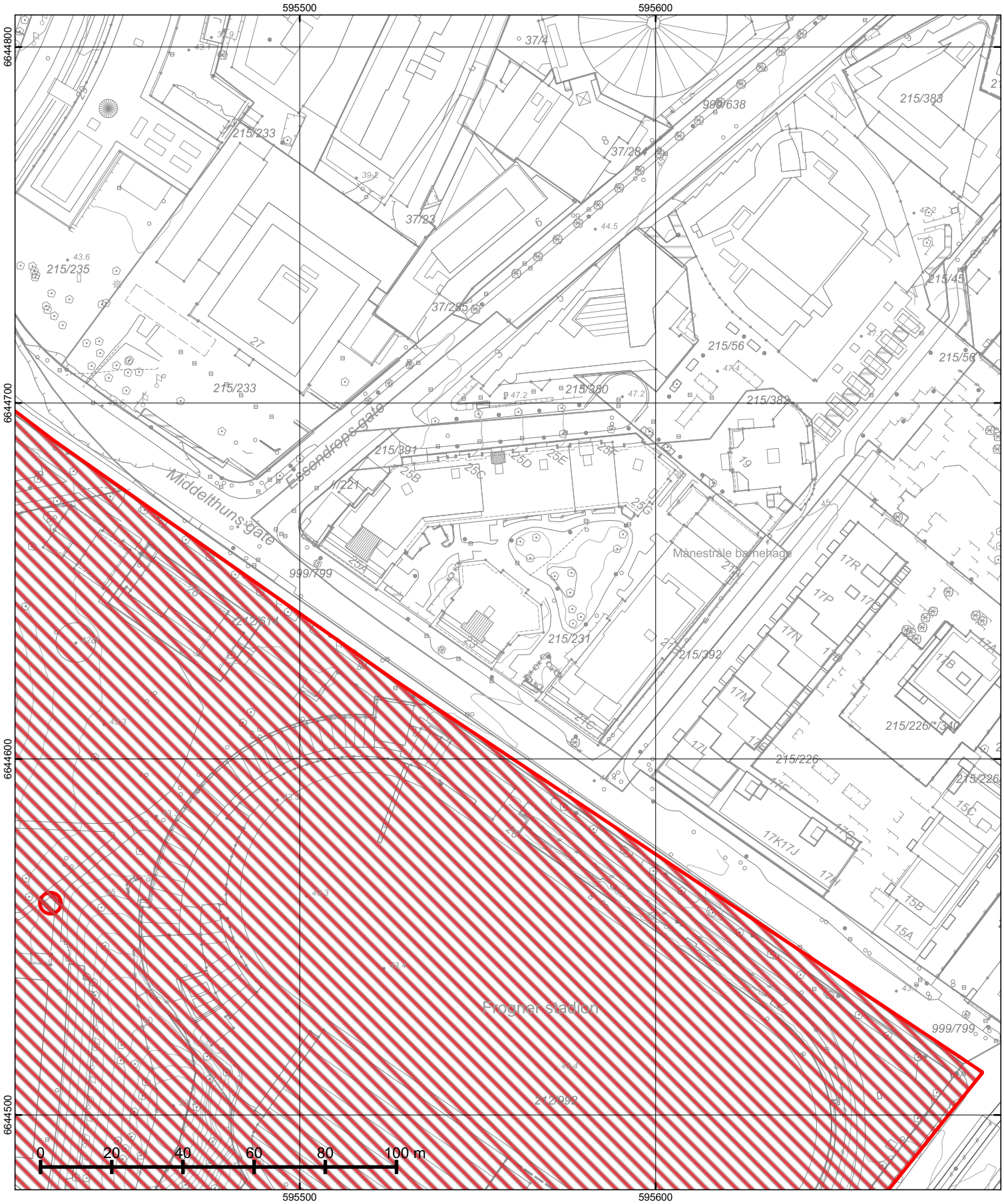
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

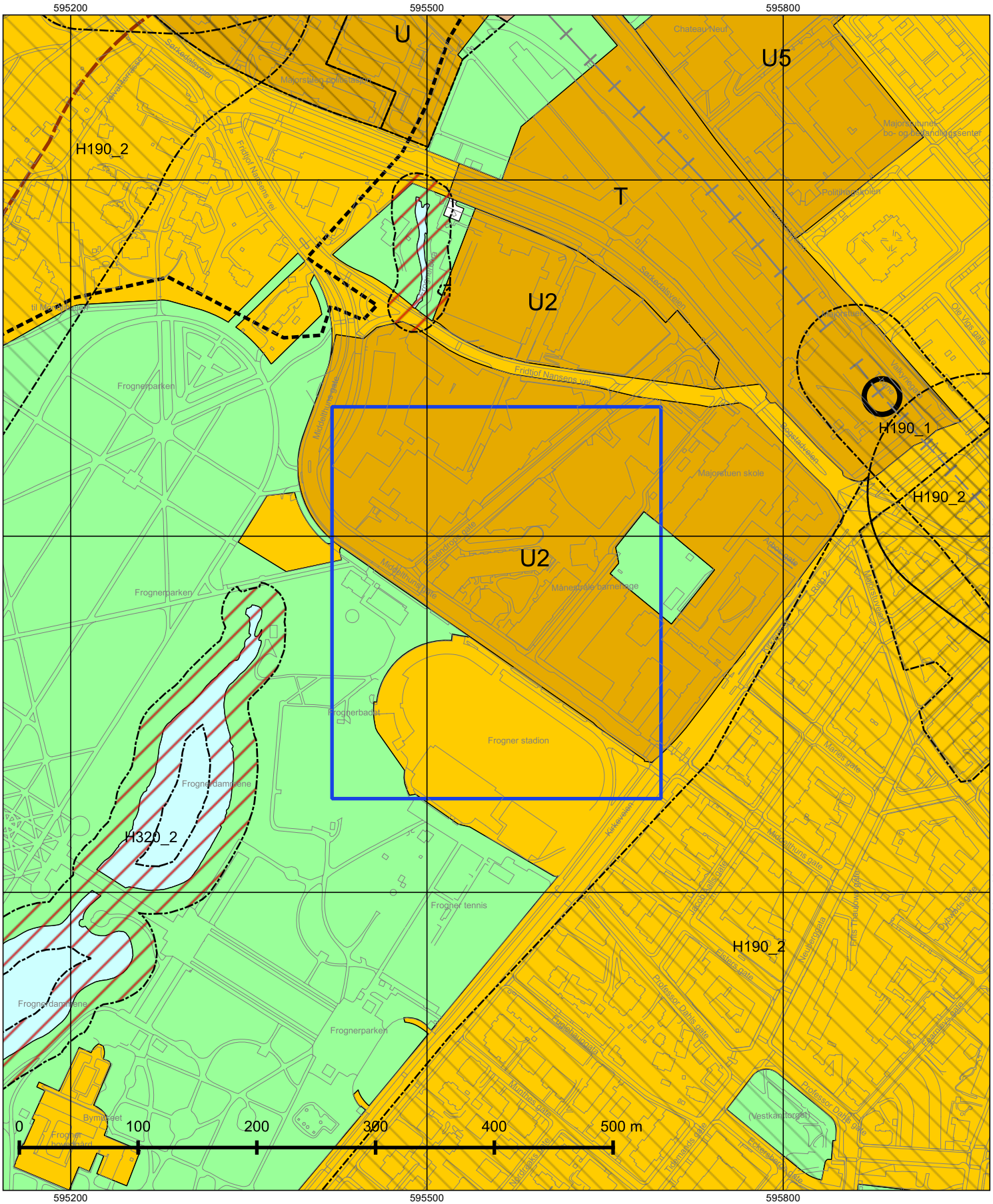
Dato: 05.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 134224/ 86497939
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 25D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/231

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134224/86497939
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
MIDDELTHUNS GATE 25D

Dato: 05.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86497939
8037285

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 231

Vi viser til bestilling av 20240905 for MIDDELTHUNS GATE 25D.

GNR. 215 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1916.

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

7617 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 05.09.2024 Målestokk 1: 1000

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

Orgnr: 989 987 011 MVA
Registrert i Foretaksregistret

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé
v/Ellen Marie Kristiansen WM120_3006149@usermail.webmegler.no

Deres Ref 8056764 / 120/3006149/186-24-0219 Lillestrøm, 16.09.2024
Viser til bestilling av 16.09.2024

Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024.
Vedtekter og ordensregler.
Nedbetalingsplan Boligbanken.

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

Eier i henhold til vårt register:
Henden (BO), Harald

Plassnummer: P 027
Adresse: , 0368 OSLO

Opplysninger om selskapet:

Boligselskapet: Colosseum Park Parkeringssameie
Gnr/Bnr: 215 / 231
Kommune: OSLO
Organisasjonsnummer: 994818686
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Styregodkjenning: Nei
Forkjøpsrett: Nei
Parkering: 27.
Eierskifte: Melding til styret og forretningsfører
Forsikringsselskap:
If Skadeforsikring NUF SP1022208.5.1

Selskapets lån: Parkeringssameiet har lån i Boligbanken, lånenr. 9666.01.50789

Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler

Økonomiske opplysninger om seksjonen:
Spesifikasjon felleskostnader: Totalt 2 250,00 kr Kvartalsvis

Felleskostnad garasje	2 250,00

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. 10 000,00

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.

Seksjonens stipulerte andel av sameiets lån pr. dags dato kr 3 496,56.
Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:
Festetomt: Nei

Eierskiftemelding:

Eierskiftegebyr: kr 1 250,- inkl mva, pr. plass, 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: Rune Braastad , braastad.rune@gmail.com 91759852

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiermøte i Colosseum Park Parkeringssameie avholdes tirsdag 14 mai 2024 kl 19.30 i Essendrops gate 3.

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
Styrehonorar, forslag om kr 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. BUDSJETT 2024

6. LEGGING AV NYTT DEKKE OG FINANSIERING AV DETTE

Styret har vedtatt å legge nytt dekke på nedre plan i garasjen i 2024 til kostnad ca MNOK 1,7 og ber om godkjenning av dette.
Videre ber styret om fullmakt til finansiering av tiltaket ved salg av parkeringsplass, opptak av banklån eller ekstraordinær
innkalling av inntil NOK 10.000 pr andel, alternativt en kombinasjon av disse finansieringsmulighetene.

.

7. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av styremedlem for 1 år.

Oslo, 23.04.2024
Styret i Colosseum Park Parkeringssameie

Alle andelseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per andel. Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig.
Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten..

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 9.mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		**VALGT:**
Styreleder:	Johannes Sjøflot	2023-2025 (2 år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2023-2025 (2 år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2023-2025 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Colosseum Park Parkeringssameie (CPP) er registrert som et tingsrettslig sameie i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 994 818 686. Parkeringssameiets anlegg har beliggenhet i underetasjen i Middelthunsgate 19-25 og er registret med seksjonsnummer 223 i eierseksjonssameiet Colosseum Park Syd 2 (gnr. 215, bnr 231 i Oslo Kommune). Sameiet består av 144 tinglyste eierandeler med 144 tilhørende parkeringsplasser. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses av sameiets virksomhet.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån med lånenummer 9666.01.50789 i Boligbanken. Saldo pr. 31.12.23 er kr 58 402.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenestene utføres av RB Maling og Service Rolf Berget. Eventuelle henvendelser til driftsleder kan gjøres via kontakt/samtale på https://cpps.no

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring med forsikringsnummer SP1022208.4.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Egenandelen pr skade vil i 2024 utgjøre kr 10 000.

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

3. STYRETS ARBEID

Styret har i 2023 hatt seks ordinære styremøter. Mye av kontakten foregått på telefon og uformelle møter. I tillegg har styrets medlemmer deltatt på en rekke befaringer og arbeidsmøter.

Betongutbedring

Som følge av avtalen mellom CP2 og CPP i 2022 tok CP2 ansvaret for oppfølging av en rapport fra en betongundersøkelse i garasjekjelleren utarbeidet av konsulentfirmaet Milab. Rapporten fra 2022 konkluderer bl.a med at de mest vidtrekkende tiltakene ville koste mange millioner kroner. CP2 satte i 2022 satt av MNOK 1 for tiltak med oppfølging av avtalen.

Oslo Murmesterbedrift AS ble engasjert til å reparere skadene i dekket på nedre plan i garasjekjelleren. Arbeidene ble gjennomført i 4. kvartal 2023. Organisering og tilrettelegging skjedde ved et samarbeid mellom styrene i CP2 og CPP.

Elbil-lading

Elbil ladeanlegget består av 72 elbil ladere. Det er montert opp 1 ny elbil-lader i 2023. Pris for installasjon er NOK 35.000 pr ladestasjon. Fakturering av ladestrøm skjer nå kvartalsvis og gjennomføres av styret i samarbeid med Bori BBL (Sebra Forvaltning AS). Det er i 2023 gjennomført utbedring av anlegget, fordeling av kurser og forbedring av nettverket. Det vil være behov for ytterligere oppgradering av nettverket i 2024. Vedlikehold dekkes ved at alle med el bil lader faktureres i juni hvert år med Kr 1.000, -. Ved større vedlikehold/oppgradering vil dette varsles, og ev. kapitalbehov dekkes med egen innkalling.

4. REGNSKAPET 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.

Sameiets inntekter i 2023 var totalt kr 1 600 025 mot budsjettert kr 1 705 091. Avviket skyldes i hovedsak lavere inntekt montering elbilladere og strøm el-bil enn budsjettert.
Totale kostnader i 2023 var totalt kr 1 560 941 mot budsjettert kr 1 629 157. Avviket skyldes i hovedsak lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 33 022. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er ført mot balansen under konto for egenkapital.

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

Regnskapet viser at sameiets egenkapital pr 31.12.23 er positiv med kr. 197 445.

5. BUDSJETT 2024
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2024.
Budsjettet for 2024 er vedlagt. Oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr 13.452.

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 like energikostnader sammenlignet med 2023.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på *10 %.* Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

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

Oslo, 23.04.24

Styret
i
Colosseum Park Parkeringssameie

Johannes Sjøflot	Rune Braastad	Anne Grete Brautaset
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Colosseum Park Parkeringssameie

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Colosseum Park Parkeringssameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 298 450	1 296 000	907 200
Andre inntekter		301 575	409 091	1 020 890
Sum inntekter	**2**	**1 600 025**	**1 705 091**	**1 928 090**
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	68 460	68 460	68 460
Driftskostnader	4	1 093 676	1 092 197	785 289
Vedlikeholdskostnader	5	256 579	321 000	132 235
Honorarer	6	83 055	76 500	190 067
Forsikringer	7	39 694	40 000	33 197
Andre kostnader	8	19 477	31 000	31 408
Tap på fordringer		0	0	600
Sum kostnader		**1 560 941**	**1 629 157**	**1 241 256**
Driftsresultat		**39 084**	**75 934**	**686 834**
Finansinntekter	9	568	0	2 520
Finanskostnader		6 630	4 500	5 829
Sum finansinnt.- og kostnader		**-6 062**	**-4 500**	**-3 310**
Resultat		**33 022**	**71 434**	**683 524**

Dokumentet er elektronisk signert

Colosseum Park Parkeringssameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		316	15 877
Andre kortsiktige fordringer		73 515	14 397
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		10 433	9 167
Bank	10	256 972	420 625
Sum omløpsmidler		**341 236**	**460 065**
Sum eiendeler		**341 236**	**460 065**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		197 445	164 424
Sum egenkapital	**11**	**197 445**	**164 424**
Langsiktig gjeld:			
Lån		58 402	153 580
Sum langsiktig gjeld	**12**	**58 402**	**153 580**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		24 246	19 039
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 106	61 040
Påløpte renter		374	4 784
Annen kortsiktig gjeld		14 661	57 200
Sum kortsiktig gjeld	**13**	**85 388**	**142 062**
Sum gjeld og egenkapital		**341 236**	**460 065**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		341 236	460 065
Kortsiktig gjeld		85 388	142 062
Sum Arbeidskapital		**255 848**	**318 003**

Oslo, 23.03.2024
Styret for Colosseum Park Parkeringssameie

Johannes Sjøflot	Rune Braastad	Anne Grete Brautaset
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 Inntekter

Felleskostnader	1 298 450
Andre inntekter	301 575
Sum inntekter	**1 600 025**

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460
Sum lønnskostnader	**68 460**

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader Colosseum Park 2	648 692
Felleskostnader Essendropsgt.	26 352
Vaktmestertjeneste	98 175
Driftsmateriell	5 823
Strøm/nettleie	246 889
Renhold	30 625
Portåpner	33 937
Bredbånd	3 183
Sum driftskostnader	**1 093 676**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	6 546
Installasjon El-billadere	8 398
Vedlikehold elbil	141 907
Vedlikehold garasjeanlegg	13 323
Vedlikehold garasjeport	13 189
Vedlikehold ventilasjon	10 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	38 316
Vedlikehold brannvernanlegg	24 900
Sum vedlikeholdskostnader	**256 579**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	65 430
Revisjonshonorar	7 500
Andre honorar	10 125
Sum honorarer	**83 055**

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

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	39 694
Sum forsikring	**39 694**

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	15 395
Øreavrunding	0
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	2 882
Sum andre kostnader	**19 477**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	568
Sum finansinntekter	**568**

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	256 972
Sum bankinnskudd	**256 972**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	164 424	33 022	197 445
Sum egenkapital	**164 424**	**33 022**	**197 445**

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 9666.01.50789 i Boligbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 0 år og 6 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.23:	58 402
Effektiv rente pr. 31.12.23:	7,96 %
Avdrag i 2023:	95 178

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 0

Note 13 kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	24 246
Forskuddsbetalte felleskostnader	46 106
Påløpte renter	374
Annen kortsiktig gjeld	14 661
Sum kortsiktig gjeld	**85 388**

Dokumentet er elektronisk signert

Colosseum Park Parkeringssameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 296 000	1 298 450	1 296 000	907 200
Andre inntekter	465 934	301 575	409 091	1 020 890
Sum inntekter	**1 761 934**	**1 600 025**	**1 705 091**	**1 928 090**
Kostnader:				
Lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460
Driftskostnader	1 139 322	1 093 676	1 092 197	785 289
Vedlikeholdskostnader	380 000	256 579	321 000	132 235
Honorarer	82 000	83 055	76 500	190 067
Forsikringer	45 000	39 694	40 000	33 197
Andre kostnader	27 200	19 477	31 000	31 408
Tap på fordringer	0	0	0	600
Sum kostnader	**1 741 982**	**1 560 941**	**1 629 157**	**1 241 256**
Driftsresultat	**19 952**	**39 084**	**75 934**	**686 834**
Finansinntekter	0	568	0	2 520
Finanskostnader	6 500	6 630	4 500	5 829
Sum finansinnt.- og kostnader	**-6 500**	**-6 062**	**-4 500**	**-3 310**
Resultat	**13 452**	**33 022**	**71 434**	**683 524**

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.

23.03.2024
Sameiet Colosseum Park Parkeringssameie

_____
styreleder

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap til...

Name	Date
Braastad, Rune	**2024-04-07**

Identification

bankID Braastad, Rune

Name	Date
Brautaset, Anne Grete	**2024-04-02**

Identification

bankID Brautaset, Anne Grete

Name	Date
Sjøflot, Johannes	**2024-03-22**

Identification

bankID 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 Colosseum Park Parkeringssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Colosseum Park Parkeringssameie som viser et overskudd på NOK 33 022. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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 12.04.2024

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, 12. april 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 12.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/12/2024 15:12:10

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 sameiermøte 2024 i Colosseum Park Parkeringssameie.

Andelseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Andelsnummer: _____

Sameiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, 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)

Sameiers underskrift og dato:

…….. **……**
(Sameiers underskrift) **(Dato)**

Protokoll fra ordinært sameiermøte i

Colosseum Park Parkeringssameie

Tirsdag 14. mai 2024 ble det avholdt ordinært sameiermøte i Colosseum Park Parkeringssameie Essendropsgate 3

Tilstede var 23 sameiere i henhold til registreringsskjemaet, samt 0 fullmakter
Til sammen 23 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører Bori BBL møtte Geir Nygård og Christina Solvang

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Johannes Sjøflot

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Geir Nygård

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Johan Plesner

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse innlevert registreringsblankett eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende sameier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet 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

Styrehonorar, forslag om kr. 60 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. BUDSJETT 2024

Budsjettet ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

6. LEGGING AV NYTT DEKKE OG FINANSIERING AV DETTE

Styret har vedtatt å legge nytt dekke på nedre plan i garasjen i 2024 til kostnad ca MNOK 1,7 og ber om godkjenning av dette.
Videre ber styret om fullmakt til finansiering av tiltaket ved salg av parkeringsplass, opptak av banklån eller ekstraordinær
innkalling av inntil NOK 10.000 pr andel, alternativt en kombinasjon av disse finansieringsmulighetene.

Vedtak: Styret vurderer og velger løsning.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år.
Som styreleder ble Rune Braastad foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
Som styremedlem ble Johannes Sjøflot foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.2105 Oslo14.05.24

Johannes Sjøflot /s/
Møteleder

Geir Nygård /s/
Referent

Johan Plesner /s/
Protokollvitne

Etter ordinært årsmøte 14.05.2024 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Rune Braastad	2024-2025 (1 år)
Styremedlem:	Johannes Sjøflot	2024-2025 (1 år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2023-2025 (2 år)

VEDTEKTER FOR
COLOSSEUM PARK PARKERINGSSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 05.11.2009
Endret på ordinært sameiermøte 26.05.2011
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22.08.2017
Endret på ordinært sameiermøte 08.04.2019

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Colosseum Park Parkeringssameie, og har til formål å ivareta eier- og bruksinteresser av enhver karakter for de ideelle eiere av parkeringsplasser beliggende i. underetasje i Middelthunsgate 21-25, Oslo. Den felles eiendom er formelt tilknyttet hjemmel og eierskap til Gnr 215, Bnr. 231, seksjon nr. 223. Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av i alt 144 parkeringsplasser.

Sameiets adresse er Middelthunsgate 21-25, i Oslo.

§ 2
Organisering av det tingsrettslige sameiet med tilhørende råderett

Samtlige ideelle eiere av parkeringsplasser (heretter sameier) har rett og plikt til å delta i det tingsrettslige sameiet iht. nærværende vedtekter. Hver sameier har en ideell andel av parkeringsseksjonen tilsvarende sameierens tinglyste brøk i grunnboks-registeret, og har rett til bruk av sin tildelte plass iht. nærværende vedtekter. Hver andel (1/144) gir bruksrett til én parkeringsplass. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Parkeringsseksjonen med tilhørende fellesarealer kan bare nyttes av sameierne 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 sameiermøtet fastsette og endre ordensregler for sameiernes bruk av parkeringsseksjonen.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved parkeringsseksjonens drift og vedlikehold, herunder både de eksterne felleskostnader som er tilknyttet seksjon 223 sin forholdsmessige andel overfor boligsameiet, og de kostnader som er tilknyttet parkeringsseksjonens interne felles drift. Samtlige av parkeringsseksjonens samlede felleskostnader skal fordeles med lik del på hver sameier. 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 sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. 6 måneder i tråd med godkjent budsjett fra ordinært sameiermøte.

Felleskostnadene skal fordeles likt på hver av sameierne.

I tillegg til de ”interne driftskostnader” må andelseier betale sin forholdsmessige andel av ordinære felleskostnader i eierseksjonssameiet.

Den enkelte sameier er personlig ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå som følge av sameierens bruk eller virksomhet i parkeringsseksjonen, enten dette er iverksatt / initiert av ham selv eller gjester eller andre han lar slippe inn i sameiearealene.

Sameiet kan kreve etablert panterett i hver enkelt deltakers andel for krav mot sameieren som følge av misbruk eller økonomisk skade forårsaket av sameieren. Pantekravets størrelse skal i så fall utgjøre et beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 25 % av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Vedlikehold av parkeringsseksjonen samt andre rom som hører under seksjonen (tilvist bod i plan 1 U og 2 U), påhviler fullt ut det tingsrettslige sameiet med lik del på hver sameier. Det innvendige vedlikehold budsjetteres årlig og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetaling.

§ 5
Registrering av nye sameiere/ forkjøpsrett

Erverver av ideell andel (og leietaker) av parkeringsplassen må meldes av sameier til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved salg av ideell andel i garasjeseksjon tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av sameieandel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum; en leder, ett styremedlem og ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder representerer seksjon 223 ved fullmakt i eierseksjonssameiet.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av parkeringsseksjonen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om sameige av 1965 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.

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
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret kan sende ut innkalling til sameiermøte og annen informasjon til sameierne, elektronisk.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. 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 parkeringsarealet som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
b) salg, kjøp, eller bortleie av bodareal i 1 U og 2 U.

§ 11
Om sameiermøtet

I sameiermøte regnes stemmene med en stemme pr. andel. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne

valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel iht. sameigelovens § 13 om utløysing av misbruker.

§ 14
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 16
Forholdet til lov om sameige

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder lov om sameige av 1965.

Colosseum Park Parkeringssameie
ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Garasjeanlegget kan kun benyttes av de som eier eller leier/disponerer parkeringsplass.

2. All parkering skjer på egen risiko. Seksjonseiere og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Ordensreglene fastsettes av styret i sameiet.

3. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Der det er smale plasser henstilles brukerne til å samarbeide om plassering av kjøretøyene, f.eks ved å bli enige om å sette bilene slik at det legges til rette for et område med felles inn- og utstigning.

4. Det er kun tillatt med bil, mc, sykkel eller varehenger innenfor egen oppmerket p-plass. Ved mer enn ett kjøretøy er det kun tillatt plassering i lengderetning dersom det er plass innenfor oppmerket felt.

5. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

6. Det er ikke tillatt å sette andre gjenstander eller eiendeler i garasjen eller på egen p-plass. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget fjernes umiddelbart for eiers regning og uten varsel.

7. Det er ikke anledning til montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, søyler, vegger eller himling unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.

8. Det er ikke anledning til å utføre utvendig vask av bil/mc/sykkel/kjøretøy samt utføre reparasjoner i garasjeanlegget.

9. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde og/eller nødvendige reparasjonsarbeider, vedlikehold og innstallering av felles infrastruktur besluttet av sameiet. Dette inkluderer periodisk renhold. Ved periodisk renhold av parkeringsanlegget skal kravet om frigjøring av parkeringsplass varsles med minst 2 uker varsel, og ikke gjelde for mer enn en dag. Dersom plassen ikke er frigjort for renhold kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.

10. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel i søppelkurver eller i kontainerne i søppelrommet.

11. Det er ikke anledning til å benytte gassdrevne kjøretøyer i parkeringsanlegget. Maksimal høyde er 212 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i anlegget.

12. Vi hensyn til gående når du kjører.

13. Følg med så ingen uvedkommende kommer inn sammen eller etter deg. Sørg for at porten/døren lukkes etter deg. Ikke la verdigjenstander ligge synlig i bilen.

14. Området er kameraovervåket hele døgnet. Ansvarlig: Colosseum Park, www.cp2.no

15. Lading av elbiler i parkeringsanlegget skal kun skje på ladere installert av sameiet. Ladning av elbil eller hybridbil er ikke tillatt i strømuttak, kun ved bruk av godkjente ladebokser.

16. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der rettidig betaling for bruk mangler.

17. Det er forbudt å sette motorkjøretøyer i fellesområdene. Kjøretøy eller andre gjenstander som hensettes i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

18. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte kjøretøyer og gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget et utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slokkemidlene fungerer og skal brukes. Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.

19. Hvis eier eller leietakere oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43 000 eller www.oslokranbilservice.no for borttauing. Ved feilaktig borttauing av kjørtøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.

20. Alle henvendelser ved feil, mangler eller annet skal rapporteres til sameiet på cpps.no.

Ordensreglene er fastsatt av styret 04.06.2024.

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 25 D
Gnr. 215 Bnr. 231 Snr. 182 og Gnr. 215 Bnr. 231 Snr. 223 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0219

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 82 90 26
E-post: df@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