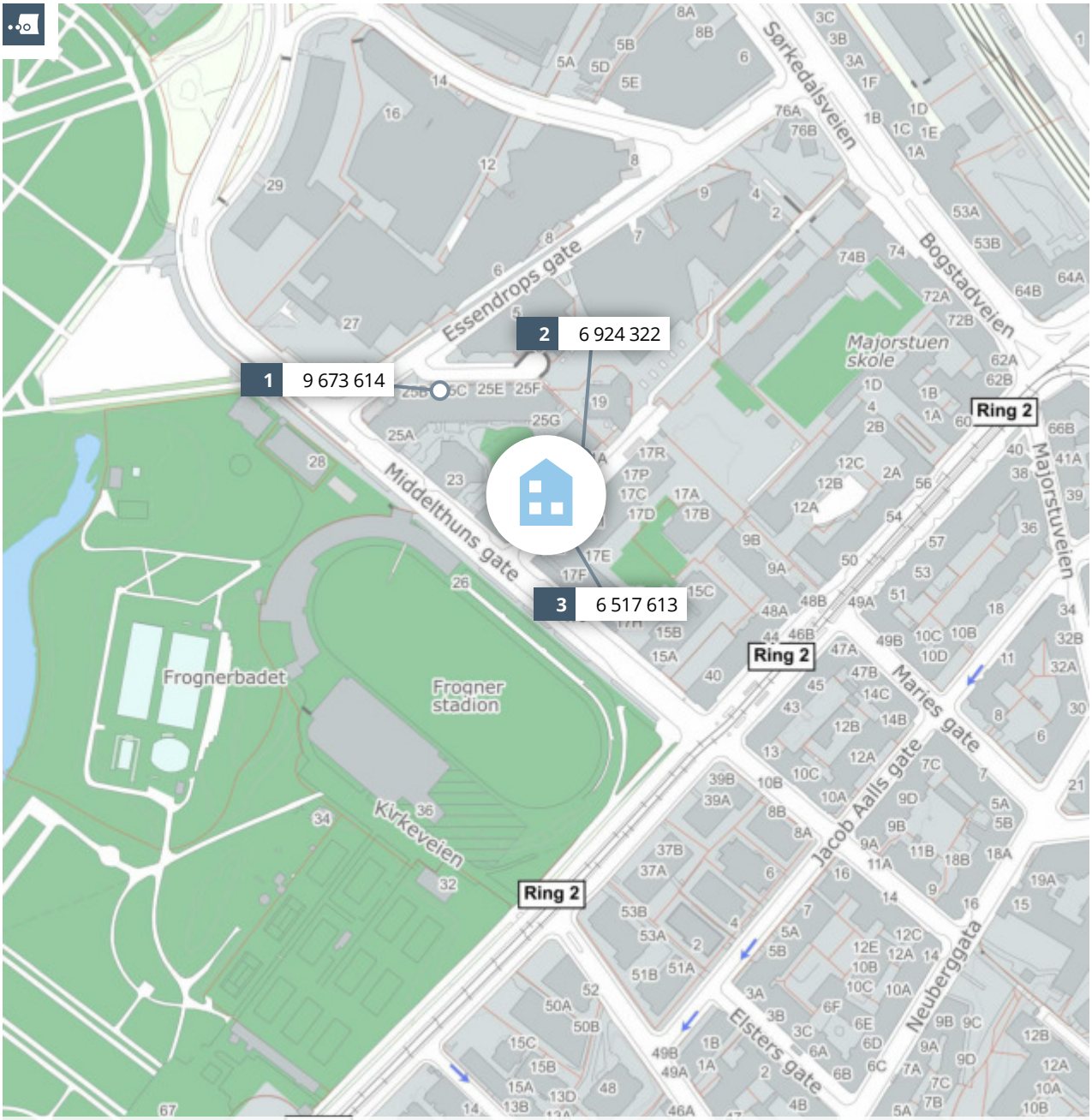
MIDDELTHUNS GATE 21B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Arealbekreftelse
Ferdigattest - blokk
Tegninger
Ferdigattest - fasadeendring ombygging tak
Reguleringskart
S-3502
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MIDDELTHUNS GATE 21 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.05.2025

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Middelthuns gate 21 B, 0368 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1999

GNR 215 BNR 231 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

6 490 000

18 281	6 508 281	116 219
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	2 698
Formue	9 145
Soverom	1
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Middelthuns gate 25 C 77 m² 2000 3. etg 2 sov	26.02.2025	9 800 000	**9 650 000**	23 614	9 673 614	**125 631**
2 Middelthuns gate 21 A 57 m² 2000 2. etg 1 sov	10.06.2024	6 490 000	**6 900 000**	24 322	6 924 322	**121 479**
3 Middelthuns gate 21 B 57 m² 1999 4. etg 1 sov	08.01.2025	5 500 000	**6 500 000**	17 613	6 517 613	**114 344**

Her bor du med kort vei til daglige behov, et bredt utvalg av butikker og servicetilbud samt offentlig transport.

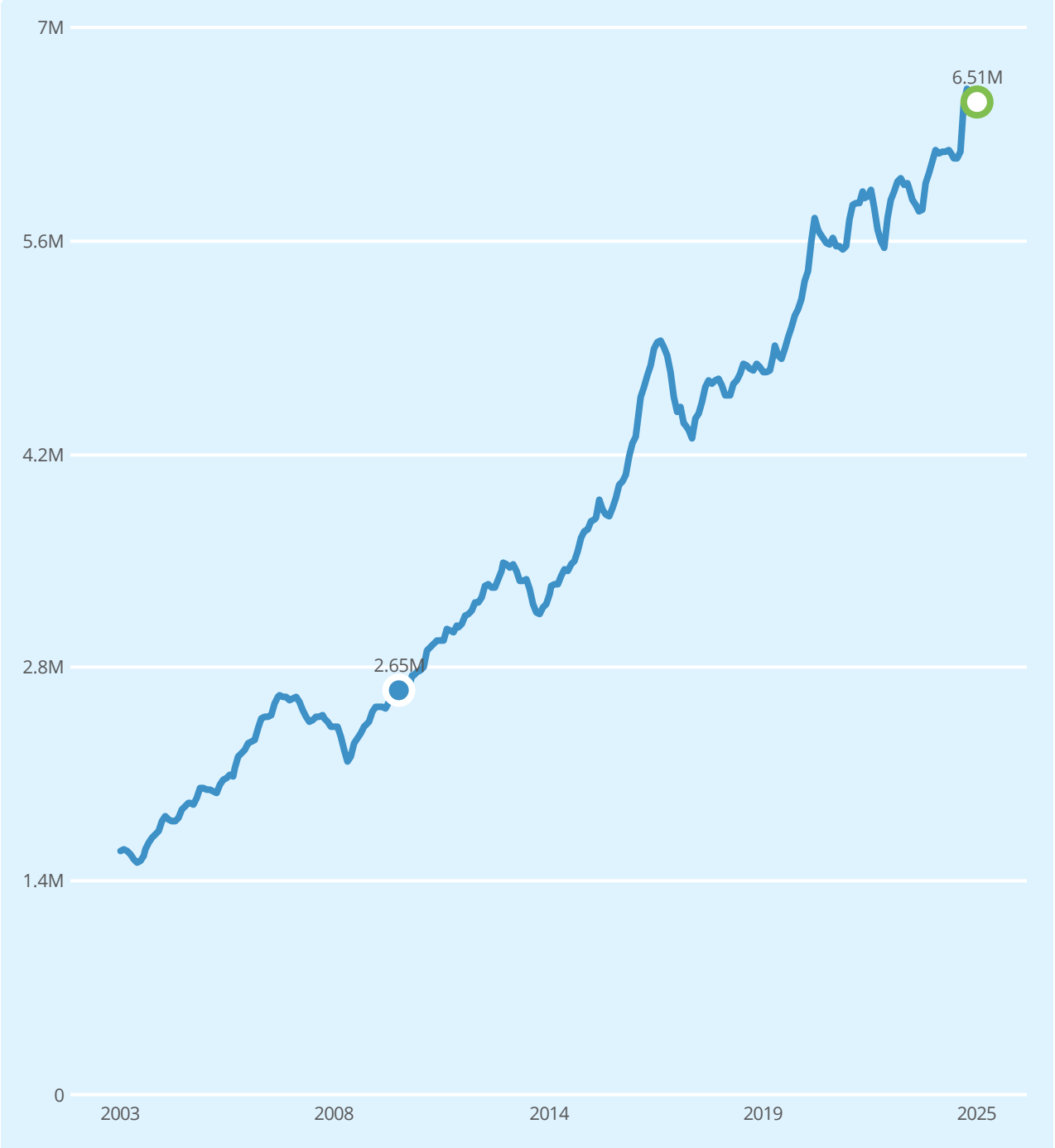
Leiligheten er beliggende i 4.etasje med heisadkomst og har en arealeffektiv planløsning med romslig entré, kjøkken med delvis åpen løsning mot stue, soverom med fransk balkong og flislagt bad med varmekabler.

Kort om:
•4.etasje med heisadkomst
•Moderniseringsbehov
•Soverom m/ fransk balkong
•Arealeffektiv planløsning
•God lagringsplass i kjellerbod
•Tidvis mulighet for leie garasjeplass i sameiets garasjeanlegg
•Umiddelbar nærhet til Frognerparken og SATS Colosseum
•Meget attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.03.2010	08.04.2010	29.04.2010	2 650 000	2 650 000	-	2 650 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

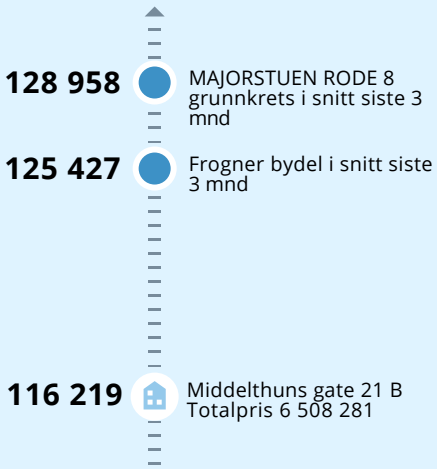


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250218

Selger 1 navn
Fredrik Solberg Blanke

Gateadresse
Middelthuns gate 21B

Poststed	Postnr
Oslo	0368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250218

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært gjort en kontroll av det elektriske anlegget 13.6.22. Ingen avvik. Sak avsluttet.

Filer

elsjekk.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250218

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har renset ventilasjonssystemet over komfyren og pusset opp fasaden (for en del år siden).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen av nærliggende boder i kjelleren har tidligere rapportert om møll. Min har vært kontrollert av vaktmester og der fant de ikke noe. Møllen er nå håndtert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250218

Tilleggskommentar

Interiør på badet er byttet ut (do, vask og speilskap). Det er rundt 8-10 år siden. Øvrig arbeid på badet er ikke utført.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250218

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Solberg Blanke	8ca9fb1bbb3fb3376baef12d74ededb3ffbc612e	17.04.2025 09:13:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250218

- 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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Middelthuns gate 21 B, 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 231, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1036 **Referansenummer:** CH8854

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør(brann og lydklassifisert) og malt balkongdør i tre.
Fransk balkong ved soverom.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er ikke sluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ikke sluk under badekar/dusjkabinett. Avløp fra kabinett er ført inn i innkassing/rør på vegg.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (betongvegg)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter laminat benkeplate, oppvaskkum og fliser over kjøkkenbenk.
Hvitevarer: komfyr-platetopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, med innslag av rør i rør.
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon, med tilluft via ventiler i vindu.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert under kjøkkenbenk.
Automatsikringer med skap i felles trappegang
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

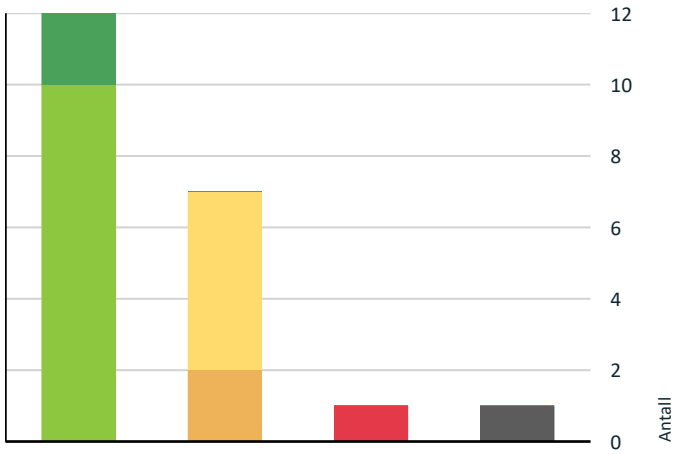
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

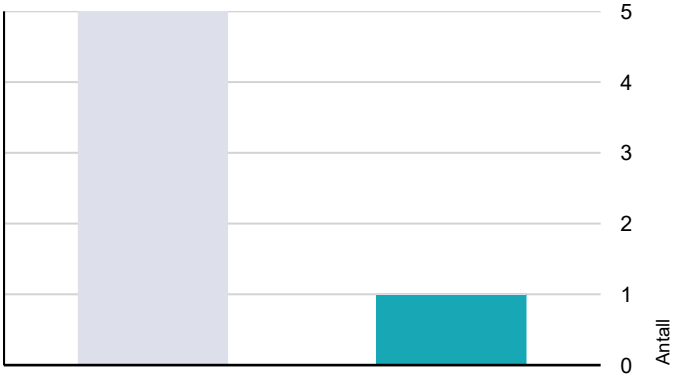
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør(brann og lydklassifisert) og malt balkongdør i tre.



Brann og lydklassifisert inngangsdør(B-30/40dB)

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong ved soverom.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Svelling i skjøter på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen akutt konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Riss/sprekker i himling

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen akutt konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss/sprekker i himling

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ikke sluk under badekar/dusjkabinett. Avløp fra kabinett er ført inn i innkassing/rør på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke sluk på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sluk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (betongvegg)

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter laminat benkeplate, oppvaskkum og fliser over kjøkkenbenk.
Hvitevarer: komfyr-platetopp-oppvaskmaskin-kjøl og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Ingen akutt konsekvens.



Røropplegg under kjøkkenbenk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, med innslag av rør i rør. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon, med tilluft via ventiler i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefalles på generelt grunnlag en elkontroll.

Generell kommentar

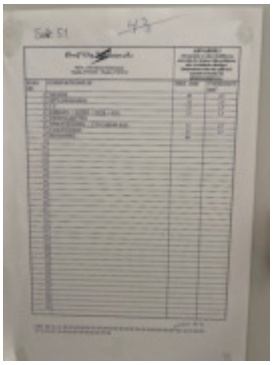
Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uhildet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.
Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør. - Tilkobling til varmtvannsbereder er vi stikk-kontakt som ikke er en forskriftmessig godkjent løsning i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Automatsikringer



Krusfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Felles røykvarsling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

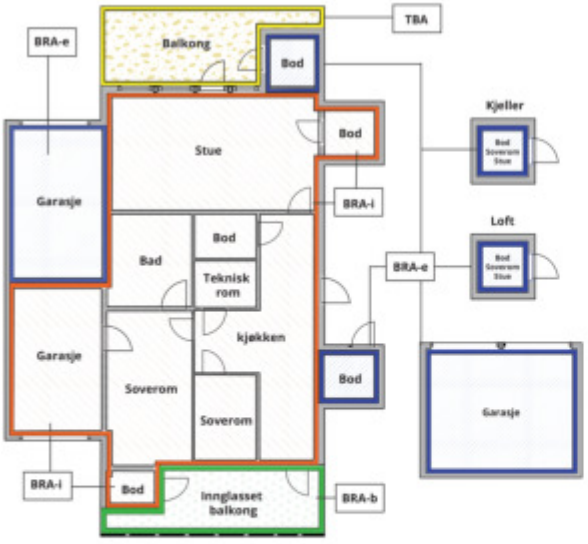
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	
Kjeller		4		4	
SUM	**56**	**4**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 2,39m.
Leiligheten disponerer 1 panelt kjellerbod på 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	56	0

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Fredrik Solberg Blanke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	231		51	7390.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Middelthuns gate 21 B

Hjemmelshaver
Blanke Fredrik Solberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Middelthunet Sameie	55 / 25032	OBOS Eiendomsforvaltning AS	928853217

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 9 145 31.12.2024	Kr. 18 281 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for sameiet

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for sameiet.
Innboforsikring ordner eier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.03.2001	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.03.1996	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CH8854

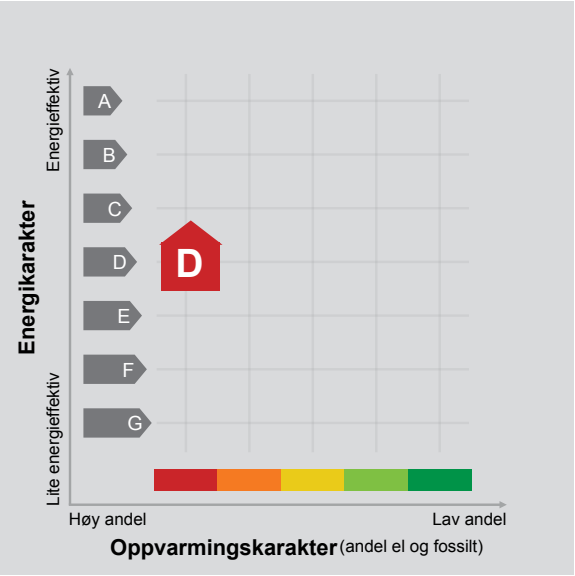
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Middelthuns gate 21B
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81218382
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-108348
Dato	19.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 4 789 kWh pr. år

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

4 789 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

Generert 23.04.25
Vår ref.: 4028 / 51
Meglers ref.:
120/3006186/6-25-0218
Middelthuns gate 21B

Boligopplysninger

Seksjon	51	**Bolignr**	H0406
Boligselskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2	**Etasje**	4.etg
Adresse	Middelthuns gate 21 B, 0368 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Fredrik Blanke	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 23.04.25: kr 2 698,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09
Felleskostnader Bolig	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,60% Annuitetslån, Info pr 31.05.25	12	7 518 890	16 520	01.01.23 - 31.12.37

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,60% Annuitetslån, Info pr 31.05.25	12	7 518 890	01.01.23 - 31.12.37

Selskap og eiendom

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

	informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 18 281,00	**Andre inntekter**	kr 290,00
Formue	kr 9 145,00	**Utgifter**	kr 1 663,00

Merknader

Dokumenter som følger Meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter/husordensregler, samt vedlegg til vedtektene.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

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.

Dyrehold: se husordensreglene punkt 10.1

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

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

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

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

Informasjon vedrørende gass: Avregning av gass utføres av styret/gasskomitéen 1 gang pr år. Gassåret løper fra 1.oktober til 30.september påfølgende 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. Ved overtakelse avleses timeteller/volumteller for gass, avlesingen sendes til braastad.rune@gmail.com med kopi til forvaltning@bori.no. Se ytterligere info på https://cp2.no/info_pages/4825.

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

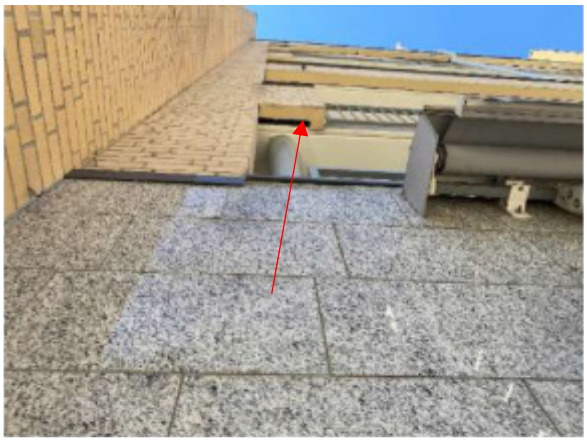
Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, 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



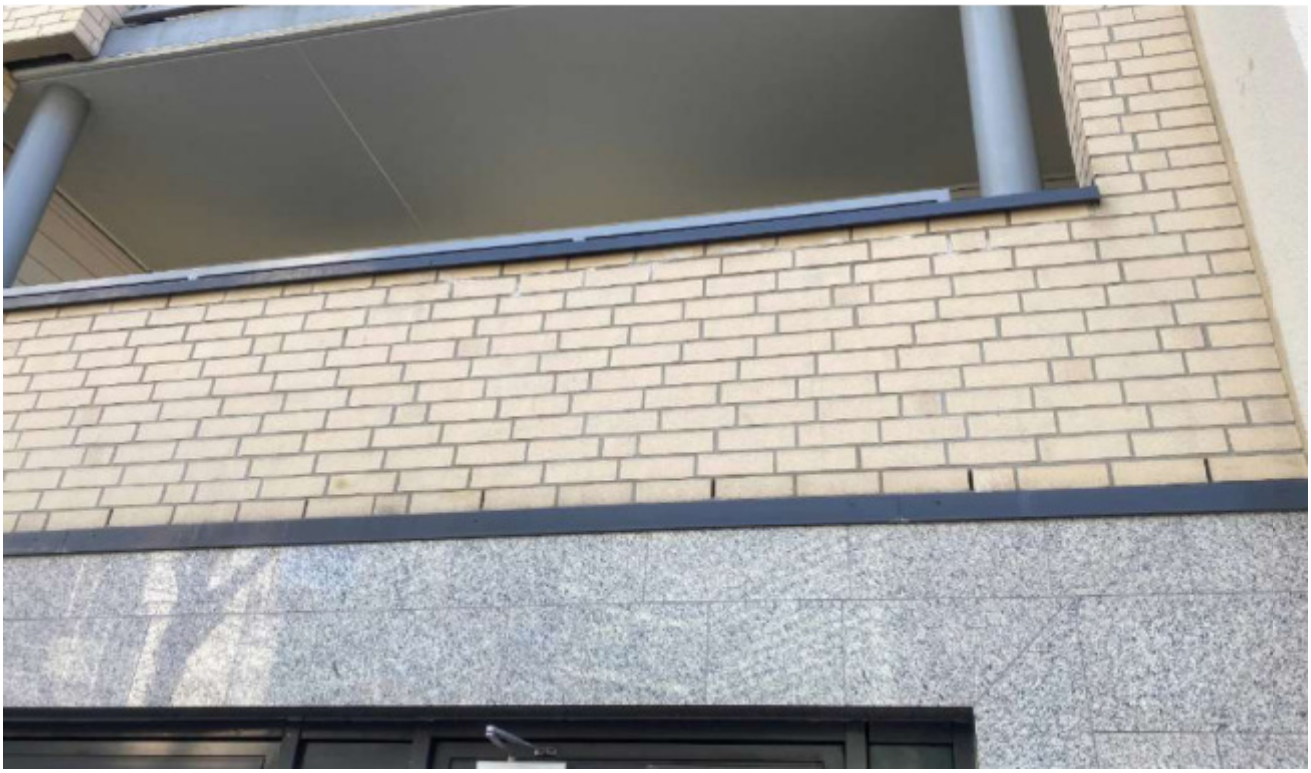
Sprukket bevegelsesfuge



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

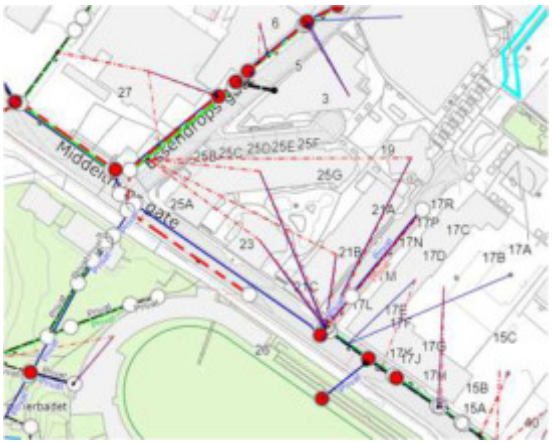
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, 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.

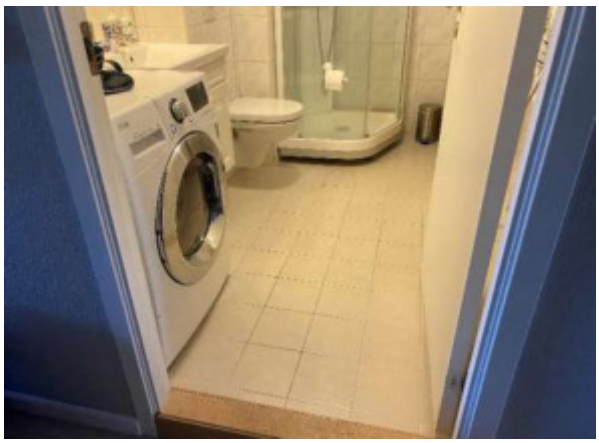
Isolasjon av sanitæranlegg
Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er i god stand.



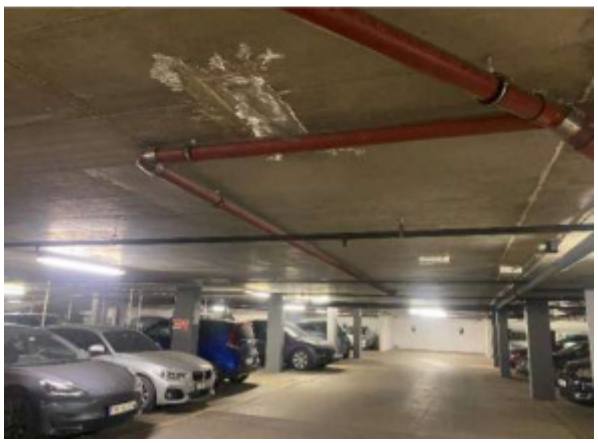
Kart over området viser kort strekk på stikkledning



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.

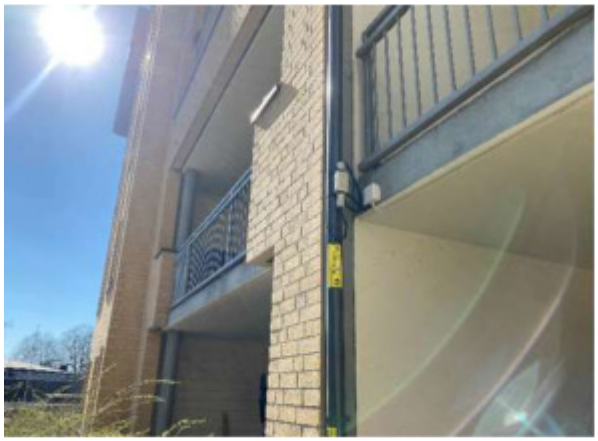
Lading av elbiler
Anlegg i fellesgarasje.

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.

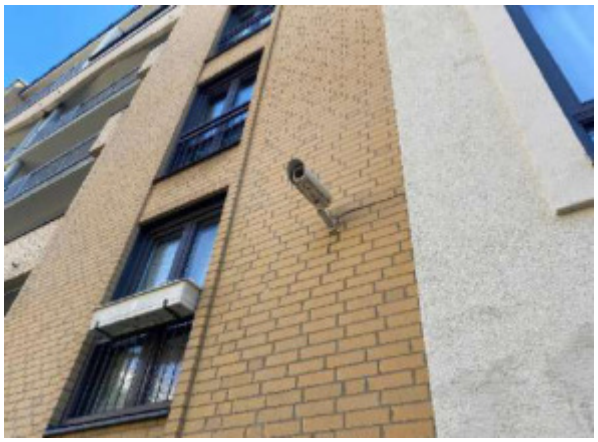
TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv løsning.

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

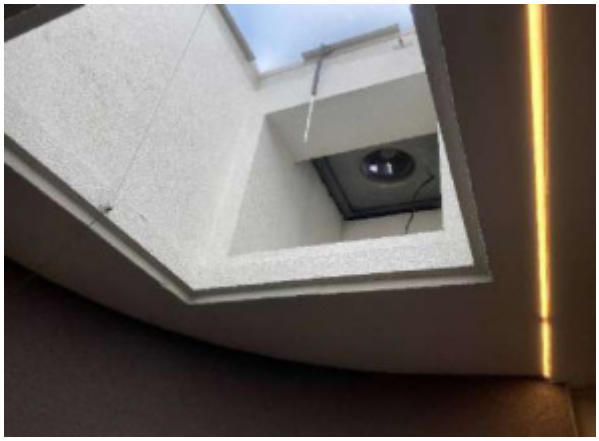
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Ikke aktuelt.

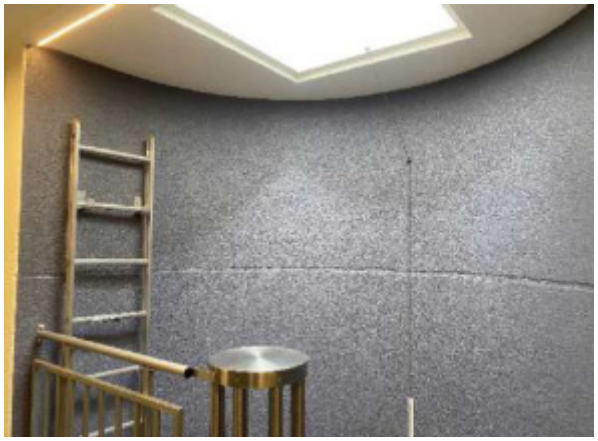
Røykventilasjon
Det er røykeluker og mekaniske aggregater i oppganger. Årlig service må utføres.

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

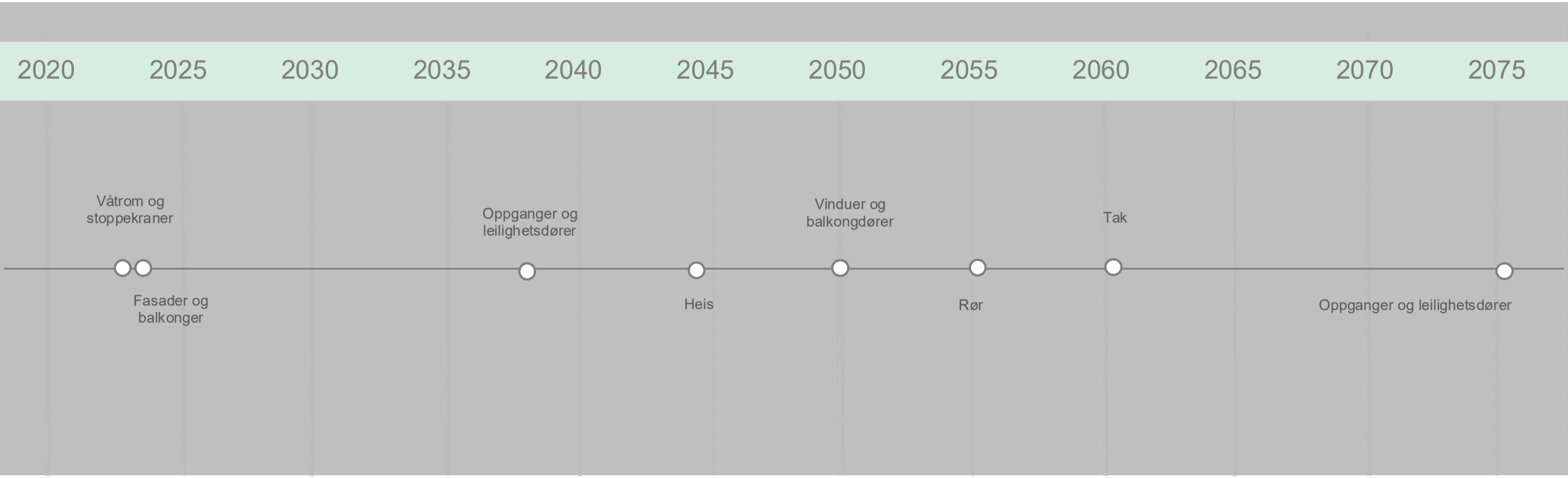
Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Våtrom	Kartlegge våtrom og vanninstallasjoner og etablere lekkasjesikring.	50 000,-
Fasader	Utbedre skader i teglforblending og pussystem. Utskifting av bevegelsesfuger der disse er sprukket. Lokal rengjøring.	450 000,-
Belysning	Kartlegge antall armaturer fra 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 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste og fullmakter.
Til sammen stemmeberettigede seksjonseiere som tilsvarer 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 protokollvitner ble foreslått JOHANNES SJØLOT

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 2022 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 styremedlem 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

Oslo, 14.05.2024

Eivind Schackt
Møteleder

Geir Nygård
Referent

Protokollvitne
JOHANNES SJØFLOT

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.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
MIDDELTHUNS GATE 21B

Dato: 16.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510044
8456199

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 231

Vi viser til bestilling av 20250416 for MIDDELTHUNS GATE 21B.

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


595450
595500
595550
595600
595650
6644700
6644650
6644600
6644550
215/235
37/285
215/45
215/56
215/233
215/380
215/382
215/391
Essendrops gate
Middelthuns gate
Månestråle barnehage
999/799
212/614
215/231
215/392
215/226/*/340
215/226
215/226/*
25A
25B
25C
25D
25E
25F
25G
21A
21B
21C
17R
17P
17C
17N
17D
17M
17L
17E
17F
17K17J
17G
17H
17B
17A
15C
15B
15A
19
23
26
27
28
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.04.2025 Målestokk 1: 1000

FERDIGATTEST - BLOKK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

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

Dato: 14 MAR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199601339-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 19 - 25	Eiendom:	215/231/0/6
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Holmenveien 19, 0374
Søker:	A/S Selvaagbygg	Adresse:	Holmenveien 19, 0374
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring (Hus A)

Ferdigattest

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

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

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

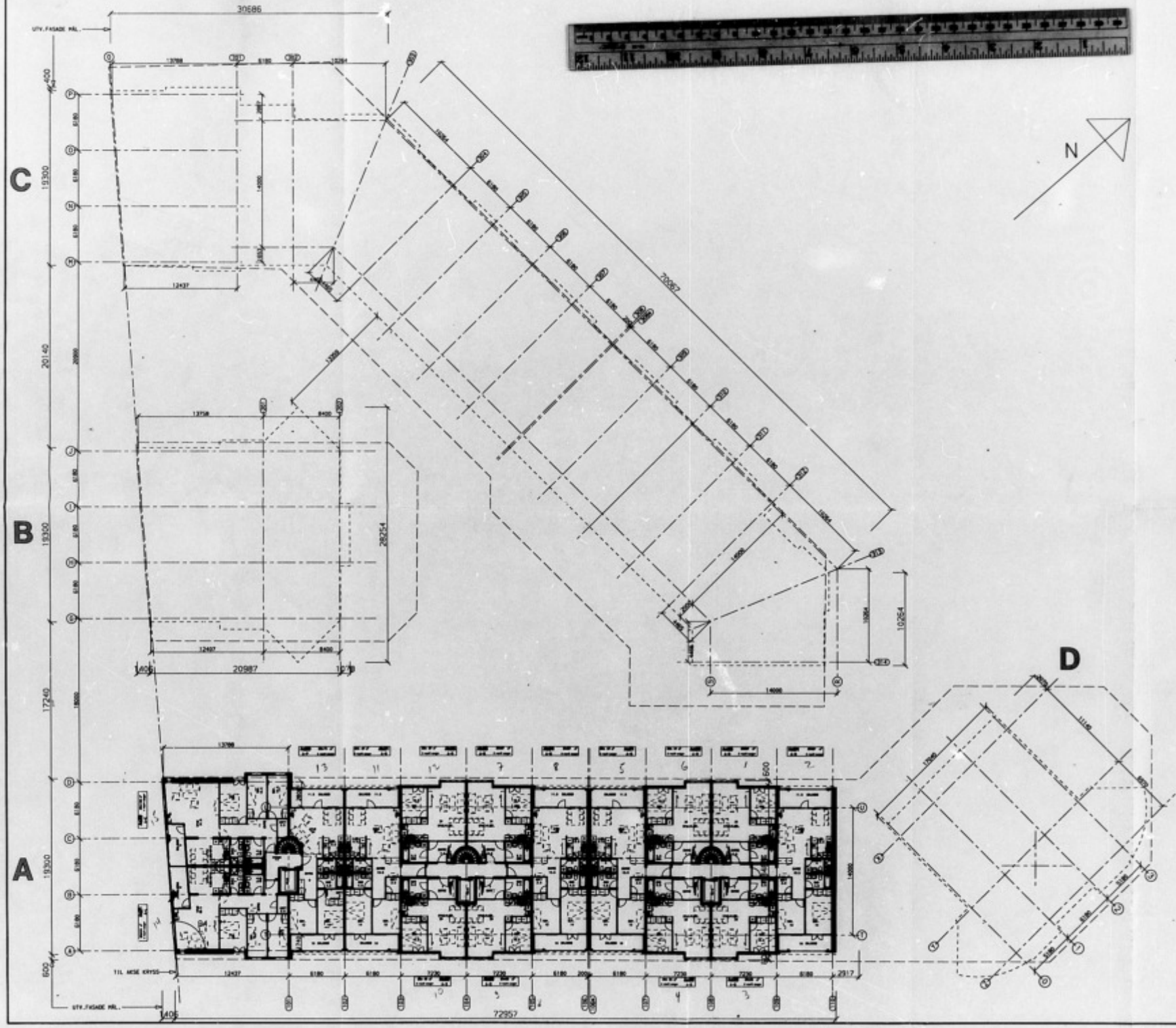
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler

TEGNINGER

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



"Skisser og tegninger er AJS Selvaagbygg eiendom og kan bare brukes med AJS Selvaagbygg samtykke. Det gjøres oppmerksom på at Eiere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
B	/12-97	DIV.REVISJONER, SE REV.SKYER.	TW	
A	16/9-96	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 2.-4.etg.
HUS A

30

HUS	HUSTYPE
–	–

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	26/3-96	BL/TS/TW	

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr. 1917 A 4A B

BA-2ETG-A

FERDIGATTEST - FASADEENDRING OMBYGGING TAK

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.01.2023
	202211797 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

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

Ferdigattest - Middelthuns gate 21 A og B

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er sendt inn 19.01.2023.

Klagefristen er tre uker

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

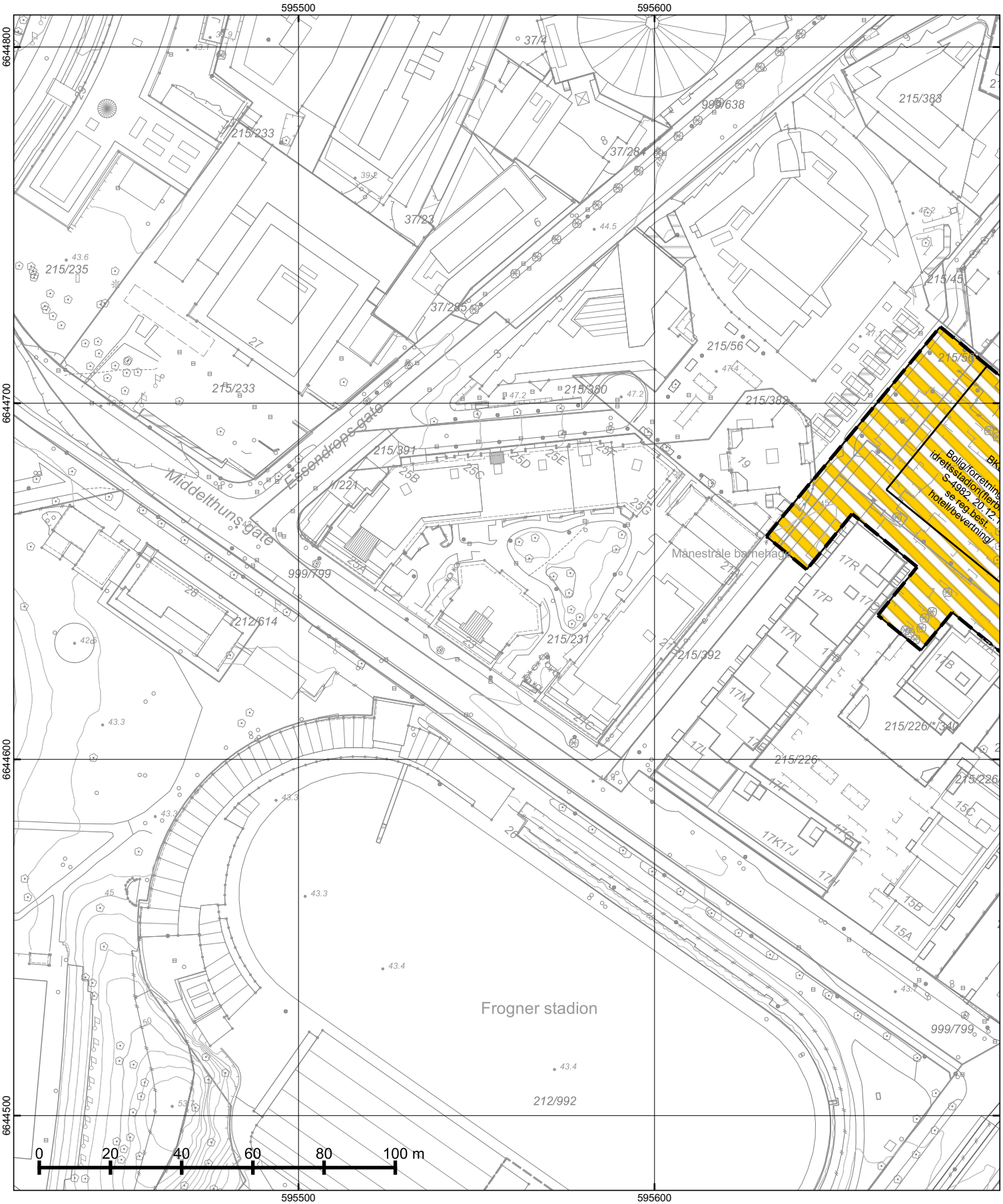
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

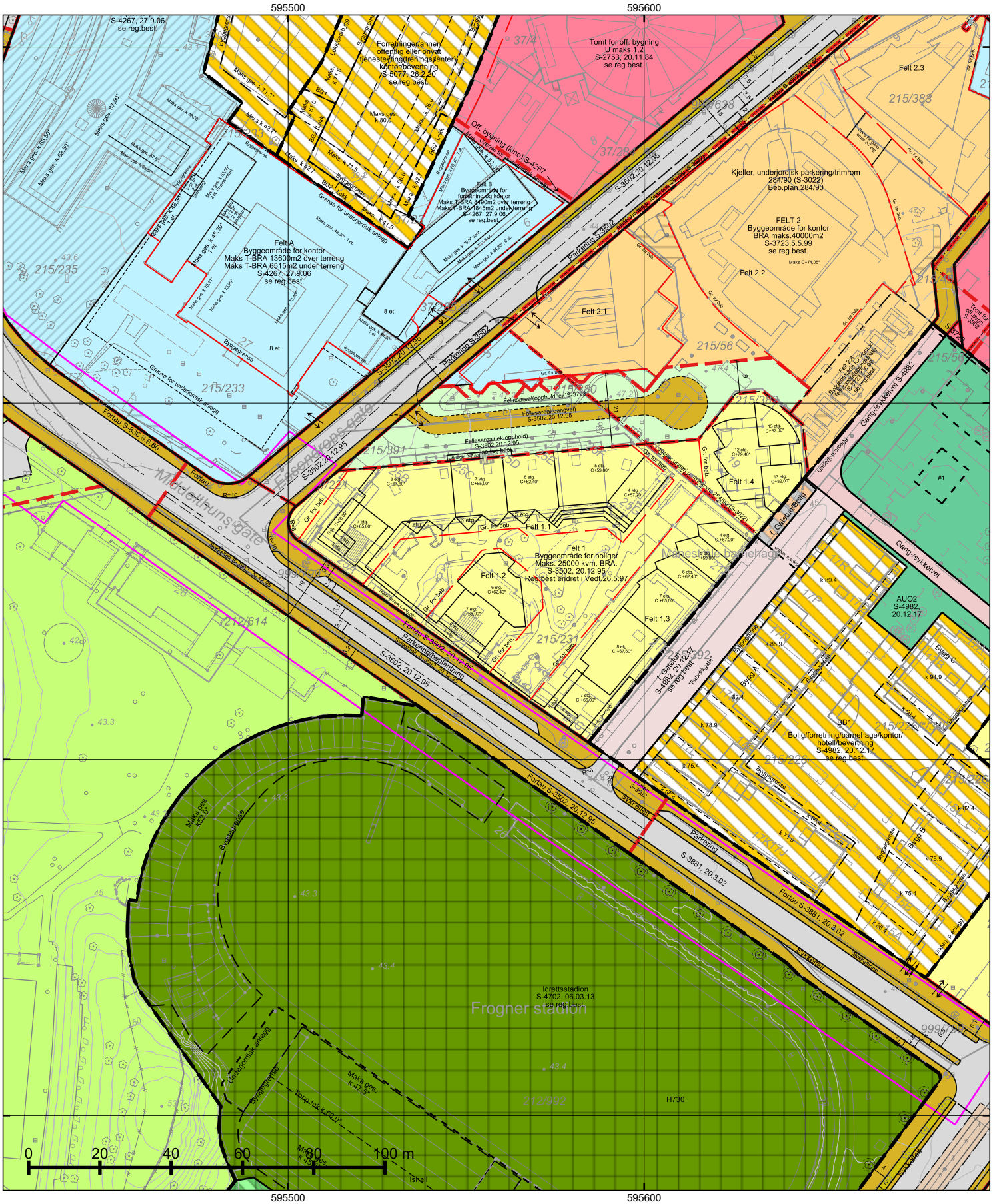
Reguleringskart

– 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: 141373/ 86510044
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 21B
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: 16.04.2025
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: 141373/ 86510044
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 21B
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

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

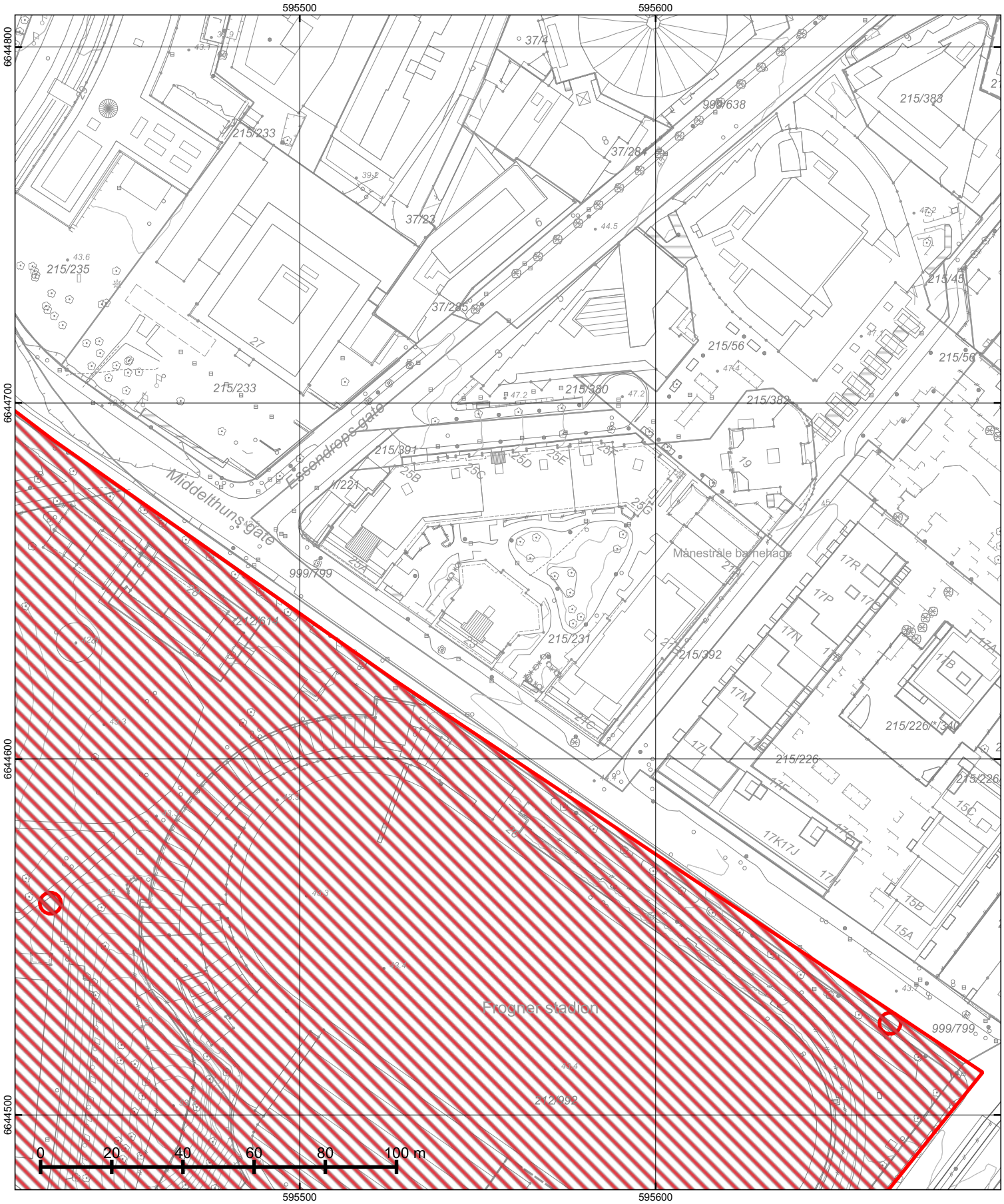
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- 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: 16.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

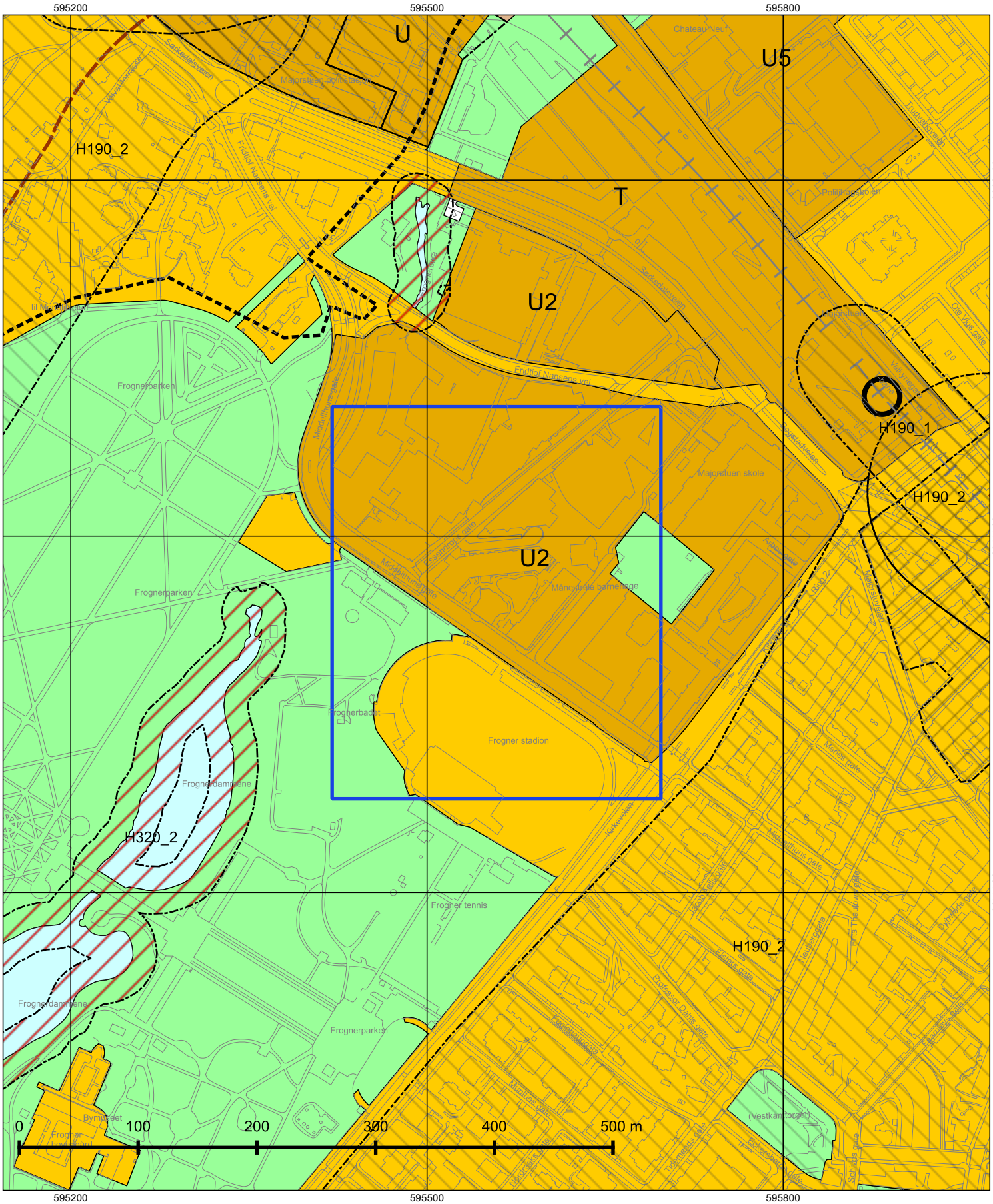
Naturmangfold

– 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: 141373/ 86510044
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 21B
Gnr/Bnr: 215/231

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141373/86510044
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

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



S-3502

Oslo

S-3502

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

Vedtaksdato: 20.12.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199304276

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Fellesarealer

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

§ 6. Offentlig trafikkområde

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

§ 7. Parkering

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

§ 8. Støy, luftforurensning

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

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

§ 9. Plassering av trafo

Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

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

OMRÅDEANALYSE

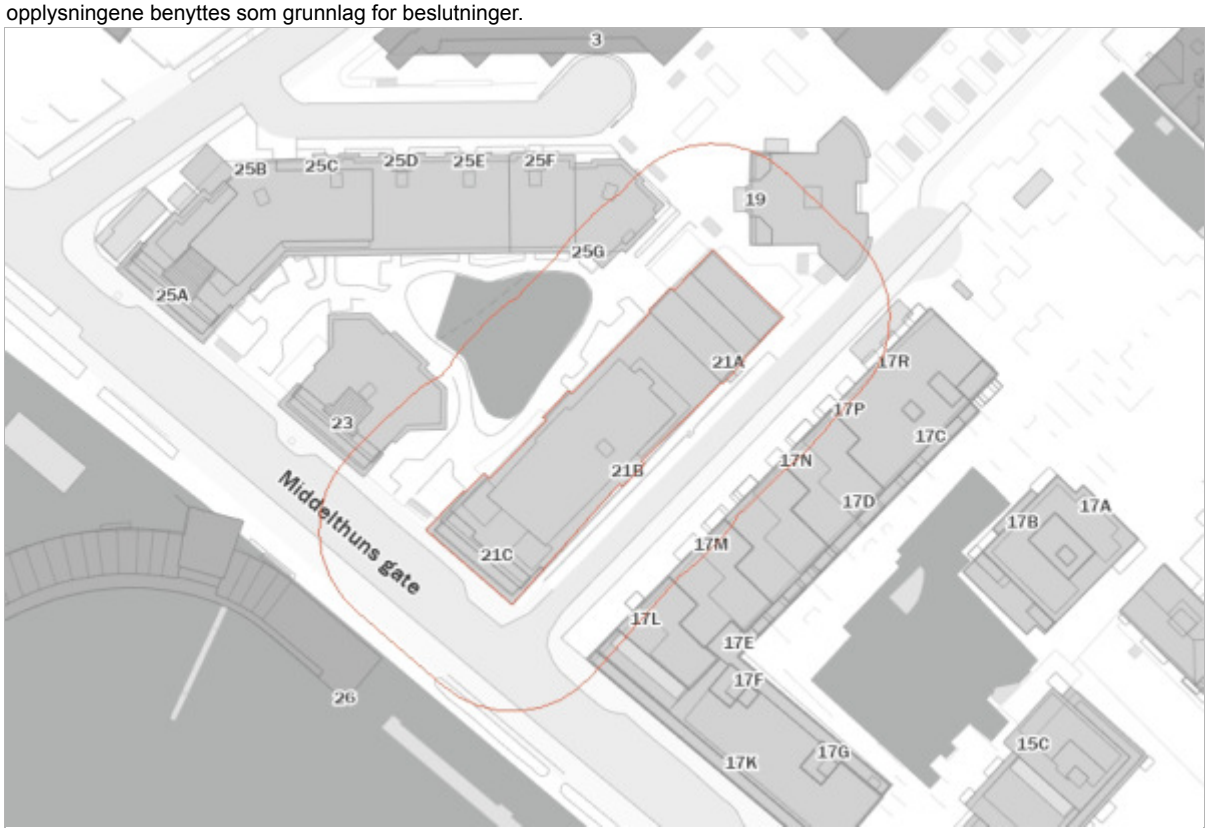
DOK-analyse for eiendom 301-215/231

Dato for analyse	16.04.2025 kl.14:27	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	16	Ikke berørte datasett	63

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	15.04.2025	16.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.04.2025	16.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	15.04.2025	16.04.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		31.03.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	15.04.2025	31.03.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		31.03.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		31.03.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		31.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	16.04.2025	31.03.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	11.04.2025	16.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	17.03.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	14.04.2025	26.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	2.5 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.04.2025	03.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	1.3 km	Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	21.4 km	Avinor	01.11.2024	17.02.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	1.3 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	57.8 km	Forsvarsbygg	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	39.7 km	Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	0.0 km	Miljødirektoratet		31.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	2.1 km	Miljødirektoratet		31.03.2025
Geologi: Bergrettigheter	24.2 km	Direktoratet for mineralforvaltning	14.04.2025	31.03.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.1 km	Norges geologiske undersøkelse		31.03.2025
Geologi: Grus og pukk	6.2 km	Norges geologiske undersøkelse		31.03.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.3 km	Norges geologiske undersøkelse		31.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	2.1 km	Riksantikvaren	20.03.2025	24.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	10.04.2025	31.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.2 km	Riksantikvaren	10.04.2025	31.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.0 km	Riksantikvaren	01.04.2025	31.03.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	2.1 km	Riksantikvaren	15.04.2025	17.03.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	1.2 km	Fiskeridirektoratet	16.04.2025	31.03.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	6.7 km	Fiskeridirektoratet	28.03.2025	31.03.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	87.3 km	Havforskningsinstituttet	16.04.2025	31.03.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	7.0 km	Fiskeridirektoratet	28.02.2025	03.03.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	0.8 km	Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet	1.8 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	148.1 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	159.1 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	154.7 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	116.1 km	Landbruksdirektoratet		07.02.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	74.7 km	Landbruksdirektoratet		06.02.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	315.2 km	Landbruksdirektoratet		31.03.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	182.2 km	Landbruksdirektoratet		03.02.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	303.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	91.5 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	74.7 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	584.1 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	123.2 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	229.6 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	229.6 km	Landbruksdirektoratet		12.02.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	93.3 km	Landbruksdirektoratet		11.02.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	305.6 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	402.0 km	Landbruksdirektoratet		17.02.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	138.9 km	Landbruksdirektoratet		10.02.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	4.7 km	Miljødirektoratet		02.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.2 km	Miljødirektoratet		02.04.2025
Natur: Naturvernområder	1.1 km	Miljødirektoratet		02.04.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	9.6 km	Miljødirektoratet		02.04.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	19.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	02.04.2025
Natur: Villreinområder	72.4 km	Miljødirektoratet		25.03.2024
Plan: Markagrensen	3.1 km	Klima- og miljødepartementet	02.04.2025	02.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	1.5 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	02.04.2025
Samferdsel: Ankringsområder	5.4 km	Kystverket	23.03.2025	04.04.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	2.6 km	Kystverket	04.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	2.5 km	Kystverket	05.02.2025	07.02.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	0.9 km	Bane NOR SF	06.03.2025	07.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	2.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	5.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2025	31.03.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	39.0 km	Forsvarsbygg	04.04.2024	02.04.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder	2.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	0.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.04.2025	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	66.6 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2025	04.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	0.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2025	31.03.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	4.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	1.3 km	Kartverket	06.04.2025	31.03.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.04.2025
Antall treff	7	Nedlastet	16.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.04.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
6415309493	Middelthuns gate 17N
6415309494	Middelthuns gate 17M
284864768	Middelthuns gate 21A
284864768	Middelthuns gate 21B

Punkter

284864768	Middelthuns gate 21C
284864768	Middelthuns gate 25G
285021145	Middelthuns gate 19

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.04.2025
Antall treff	2	Nedlastet	16.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

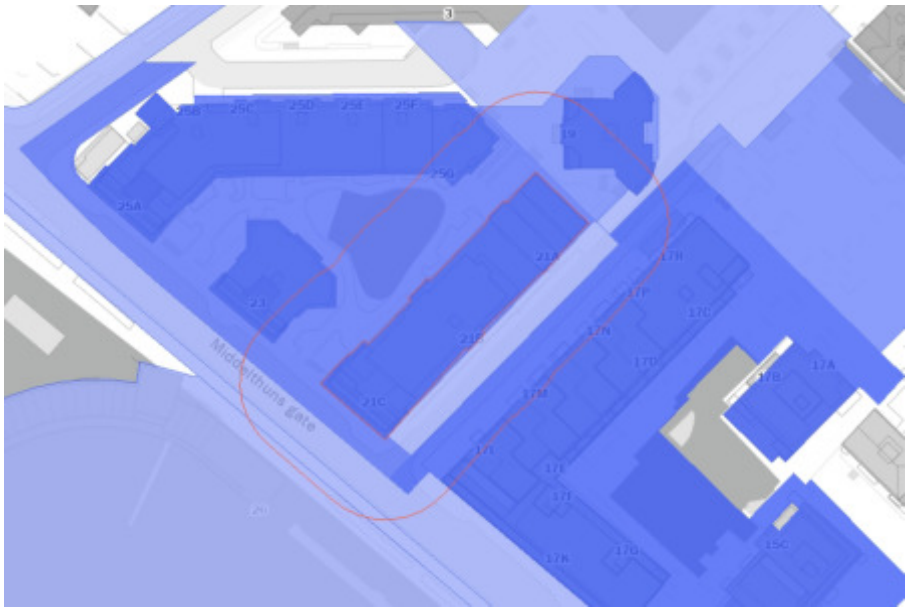
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	81218382
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	81617805

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.04.2025
Antall treff	468	Nedlastet	16.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Grunneiendom	0301	215	56	0	0	1

Flater

Anleggseiendom	0301	215	395	0	0	2
Seksjon	0301	215	226	0	337	1
Seksjon	0301	215	226	0	160	1
Seksjon	0301	215	226	0	159	1
Seksjon	0301	215	226	0	158	1
Seksjon	0301	215	226	0	157	1
Seksjon	0301	215	226	0	156	1
Seksjon	0301	215	226	0	155	1
Seksjon	0301	215	226	0	154	1
Seksjon	0301	215	226	0	153	1
Seksjon	0301	215	226	0	152	1
Seksjon	0301	215	226	0	151	1
Seksjon	0301	215	226	0	150	1
Seksjon	0301	215	226	0	149	1
Seksjon	0301	215	226	0	148	1
Seksjon	0301	215	226	0	147	1
Seksjon	0301	215	226	0	146	1
Seksjon	0301	215	226	0	145	1
Seksjon	0301	215	226	0	144	1
Seksjon	0301	215	226	0	143	1
Seksjon	0301	215	226	0	142	1
Seksjon	0301	215	226	0	141	1
Seksjon	0301	215	226	0	140	1
Seksjon	0301	215	226	0	139	1
Seksjon	0301	215	226	0	138	1
Seksjon	0301	215	226	0	137	1
Seksjon	0301	215	226	0	136	1
Seksjon	0301	215	226	0	135	1
Seksjon	0301	215	226	0	134	1
Seksjon	0301	215	226	0	133	1
Seksjon	0301	215	226	0	132	1
Seksjon	0301	215	226	0	131	1
Seksjon	0301	215	226	0	130	1
Seksjon	0301	215	226	0	129	1
Seksjon	0301	215	226	0	128	1
Seksjon	0301	215	226	0	127	1

Flater

Seksjon	0301	215	226	0	126	1
Seksjon	0301	215	226	0	125	1
Seksjon	0301	215	226	0	124	1
Seksjon	0301	215	226	0	123	1
Seksjon	0301	215	226	0	122	1
Seksjon	0301	215	226	0	121	1
Seksjon	0301	215	226	0	120	1
Seksjon	0301	215	226	0	119	1
Seksjon	0301	215	226	0	118	1
Seksjon	0301	215	226	0	117	1
Seksjon	0301	215	226	0	116	1
Seksjon	0301	215	226	0	115	1
Seksjon	0301	215	226	0	114	1
Seksjon	0301	215	226	0	113	1
Seksjon	0301	215	226	0	112	1
Seksjon	0301	215	226	0	111	1
Seksjon	0301	215	226	0	110	1
Seksjon	0301	215	226	0	109	1
Seksjon	0301	215	226	0	108	1
Seksjon	0301	215	226	0	107	1
Seksjon	0301	215	226	0	106	1
Seksjon	0301	215	226	0	105	1
Seksjon	0301	215	226	0	104	1
Seksjon	0301	215	226	0	103	1
Seksjon	0301	215	226	0	102	1
Seksjon	0301	215	226	0	101	1
Seksjon	0301	215	226	0	100	1
Seksjon	0301	215	226	0	99	1
Seksjon	0301	215	226	0	98	1
Seksjon	0301	215	226	0	97	1
Seksjon	0301	215	226	0	96	1
Seksjon	0301	215	226	0	95	1
Seksjon	0301	215	226	0	94	1
Seksjon	0301	215	226	0	93	1
Seksjon	0301	215	226	0	92	1
Seksjon	0301	215	226	0	91	1
Seksjon	0301	215	226	0	90	1

Flater

Seksjon	0301	215	226	0	89	1
Seksjon	0301	215	226	0	88	1
Seksjon	0301	215	226	0	87	1
Seksjon	0301	215	226	0	86	1
Seksjon	0301	215	226	0	85	1
Seksjon	0301	215	226	0	84	1
Seksjon	0301	215	226	0	83	1
Seksjon	0301	215	226	0	82	1
Seksjon	0301	215	226	0	80	1
Seksjon	0301	215	226	0	78	1
Seksjon	0301	215	226	0	76	1
Seksjon	0301	215	226	0	75	1
Seksjon	0301	215	226	0	74	1
Seksjon	0301	215	226	0	72	1
Seksjon	0301	215	226	0	71	1
Seksjon	0301	215	226	0	70	1
Seksjon	0301	215	226	0	69	1
Seksjon	0301	215	226	0	67	1
Seksjon	0301	215	226	0	66	1
Seksjon	0301	215	226	0	65	1
Seksjon	0301	215	226	0	64	1
Seksjon	0301	215	226	0	61	1
Seksjon	0301	215	226	0	59	1
Seksjon	0301	215	226	0	55	1
Seksjon	0301	215	226	0	54	1
Seksjon	0301	215	226	0	51	1
Seksjon	0301	215	226	0	49	1
Seksjon	0301	215	226	0	48	1
Seksjon	0301	215	226	0	47	1
Seksjon	0301	215	226	0	46	1
Seksjon	0301	215	226	0	44	1
Seksjon	0301	215	226	0	43	1
Seksjon	0301	215	226	0	41	1
Seksjon	0301	215	226	0	40	1
Seksjon	0301	215	226	0	39	1
Seksjon	0301	215	226	0	38	1
Seksjon	0301	215	226	0	36	1

Flater

Seksjon	0301	215	226	0	34	1
Seksjon	0301	215	226	0	30	1
Seksjon	0301	215	226	0	29	1
Seksjon	0301	215	226	0	23	1
Seksjon	0301	215	226	0	19	1
Seksjon	0301	215	226	0	18	1
Seksjon	0301	215	226	0	16	1
Seksjon	0301	215	226	0	15	1
Seksjon	0301	215	226	0	12	1
Seksjon	0301	215	226	0	10	1
Seksjon	0301	215	226	0	8	1
Grunneiendom	0301	215	382	0	0	1
Seksjon	0301	215	382	0	9	1
Seksjon	0301	215	382	0	11	1
Seksjon	0301	215	382	0	28	1
Seksjon	0301	215	382	0	35	1
Seksjon	0301	215	382	0	37	1
Seksjon	0301	215	382	0	40	1
Seksjon	0301	215	382	0	41	1
Seksjon	0301	215	226	0	350	1
Seksjon	0301	215	226	0	349	1
Seksjon	0301	215	226	0	347	1
Seksjon	0301	215	226	0	345	1
Seksjon	0301	215	226	0	341	1
Seksjon	0301	215	226	0	338	1
Seksjon	0301	215	226	0	336	1
Seksjon	0301	215	226	0	335	1
Seksjon	0301	215	226	0	334	1
Seksjon	0301	215	226	0	182	1
Seksjon	0301	215	226	0	181	1
Seksjon	0301	215	226	0	180	1
Seksjon	0301	215	226	0	179	1
Seksjon	0301	215	226	0	178	1
Seksjon	0301	215	226	0	177	1
Seksjon	0301	215	226	0	176	1
Seksjon	0301	215	226	0	175	1
Seksjon	0301	215	226	0	174	1

Flater

Seksjon	0301	215	226	0	173	1
Seksjon	0301	215	226	0	172	1
Seksjon	0301	215	226	0	171	1
Seksjon	0301	215	226	0	170	1
Seksjon	0301	215	226	0	169	1
Seksjon	0301	215	226	0	168	1
Seksjon	0301	215	226	0	167	1
Seksjon	0301	215	226	0	166	1
Seksjon	0301	215	226	0	165	1
Seksjon	0301	215	226	0	164	1
Seksjon	0301	215	226	0	163	1
Seksjon	0301	215	226	0	162	1
Seksjon	0301	215	226	0	161	1
Seksjon	0301	215	226	0	81	1
Seksjon	0301	215	226	0	79	1
Seksjon	0301	215	226	0	77	1
Seksjon	0301	215	226	0	73	1
Seksjon	0301	215	226	0	68	1
Seksjon	0301	215	226	0	63	1
Seksjon	0301	215	226	0	62	1
Seksjon	0301	215	226	0	60	1
Seksjon	0301	215	226	0	58	1
Seksjon	0301	215	226	0	57	1
Seksjon	0301	215	226	0	56	1
Seksjon	0301	215	226	0	53	1
Seksjon	0301	215	226	0	52	1
Seksjon	0301	215	226	0	50	1
Seksjon	0301	215	226	0	45	1
Seksjon	0301	215	226	0	42	1
Seksjon	0301	215	226	0	37	1
Seksjon	0301	215	226	0	35	1
Seksjon	0301	215	226	0	33	1
Seksjon	0301	215	226	0	32	1
Seksjon	0301	215	226	0	31	1
Seksjon	0301	215	226	0	28	1
Seksjon	0301	215	226	0	27	1
Seksjon	0301	215	226	0	26	1

Flater

Seksjon	0301	215	226	0	25	1
Seksjon	0301	215	226	0	24	1
Seksjon	0301	215	226	0	22	1
Seksjon	0301	215	226	0	21	1
Seksjon	0301	215	226	0	20	1
Seksjon	0301	215	226	0	17	1
Seksjon	0301	215	226	0	14	1
Seksjon	0301	215	226	0	13	1
Seksjon	0301	215	226	0	11	1
Seksjon	0301	215	226	0	9	1
Seksjon	0301	215	226	0	7	1
Seksjon	0301	215	226	0	6	1
Seksjon	0301	215	226	0	5	1
Seksjon	0301	215	226	0	4	1
Seksjon	0301	215	226	0	3	1
Seksjon	0301	215	226	0	2	1
Seksjon	0301	215	226	0	1	1
Seksjon	0301	215	382	0	3	1
Seksjon	0301	215	382	0	8	1
Seksjon	0301	215	382	0	12	1
Seksjon	0301	215	382	0	13	1
Seksjon	0301	215	382	0	16	1
Seksjon	0301	215	382	0	20	1
Seksjon	0301	215	382	0	24	1
Seksjon	0301	215	382	0	25	1
Seksjon	0301	215	382	0	27	1
Seksjon	0301	215	382	0	30	1
Seksjon	0301	215	382	0	32	1
Seksjon	0301	215	382	0	34	1
Seksjon	0301	215	382	0	44	1
Grunneiendom	0301	215	231	0	0	1
Seksjon	0301	215	231	0	1	1
Seksjon	0301	215	231	0	2	1
Seksjon	0301	215	231	0	3	1
Seksjon	0301	215	231	0	4	1
Seksjon	0301	215	231	0	5	1
Seksjon	0301	215	231	0	6	1

Flater

Seksjon	0301	215	231	0	7	1
Seksjon	0301	215	231	0	8	1
Seksjon	0301	215	231	0	9	1
Seksjon	0301	215	231	0	10	1
Seksjon	0301	215	231	0	11	1
Seksjon	0301	215	231	0	12	1
Seksjon	0301	215	231	0	13	1
Seksjon	0301	215	231	0	14	1
Seksjon	0301	215	231	0	15	1
Seksjon	0301	215	231	0	16	1
Seksjon	0301	215	231	0	17	1
Seksjon	0301	215	231	0	18	1
Seksjon	0301	215	231	0	19	1
Seksjon	0301	215	231	0	20	1
Seksjon	0301	215	231	0	21	1
Seksjon	0301	215	231	0	22	1
Seksjon	0301	215	231	0	23	1
Seksjon	0301	215	231	0	24	1
Seksjon	0301	215	231	0	25	1
Seksjon	0301	215	231	0	26	1
Seksjon	0301	215	231	0	27	1
Seksjon	0301	215	231	0	28	1
Seksjon	0301	215	231	0	29	1
Seksjon	0301	215	231	0	30	1
Seksjon	0301	215	231	0	31	1
Seksjon	0301	215	231	0	32	1
Seksjon	0301	215	231	0	33	1
Seksjon	0301	215	231	0	34	1
Seksjon	0301	215	231	0	35	1
Seksjon	0301	215	231	0	36	1
Seksjon	0301	215	231	0	37	1
Seksjon	0301	215	231	0	38	1
Seksjon	0301	215	231	0	39	1
Seksjon	0301	215	231	0	40	1
Seksjon	0301	215	231	0	41	1
Seksjon	0301	215	231	0	42	1
Seksjon	0301	215	231	0	43	1

Flater

Seksjon	0301	215	231	0	44	1
Seksjon	0301	215	231	0	45	1
Seksjon	0301	215	231	0	46	1
Seksjon	0301	215	231	0	47	1
Seksjon	0301	215	231	0	48	1
Seksjon	0301	215	231	0	49	1
Seksjon	0301	215	231	0	50	1
Seksjon	0301	215	231	0	51	1
Seksjon	0301	215	231	0	52	1
Seksjon	0301	215	231	0	53	1
Seksjon	0301	215	231	0	54	1
Seksjon	0301	215	231	0	55	1
Seksjon	0301	215	231	0	56	1
Seksjon	0301	215	231	0	57	1
Seksjon	0301	215	231	0	58	1
Seksjon	0301	215	231	0	59	1
Seksjon	0301	215	231	0	60	1
Seksjon	0301	215	231	0	61	1
Seksjon	0301	215	231	0	62	1
Seksjon	0301	215	231	0	63	1
Seksjon	0301	215	231	0	64	1
Seksjon	0301	215	231	0	65	1
Seksjon	0301	215	231	0	66	1
Seksjon	0301	215	231	0	67	1
Seksjon	0301	215	231	0	68	1
Seksjon	0301	215	231	0	69	1
Seksjon	0301	215	231	0	70	1
Seksjon	0301	215	231	0	71	1
Seksjon	0301	215	231	0	72	1
Seksjon	0301	215	231	0	73	1
Seksjon	0301	215	231	0	74	1
Seksjon	0301	215	231	0	75	1
Seksjon	0301	215	231	0	76	1
Seksjon	0301	215	231	0	77	1
Seksjon	0301	215	231	0	78	1
Seksjon	0301	215	231	0	79	1
Seksjon	0301	215	231	0	80	1

Flater

Seksjon	0301	215	231	0	81	1
Seksjon	0301	215	231	0	82	1
Seksjon	0301	215	231	0	83	1
Seksjon	0301	215	231	0	84	1
Seksjon	0301	215	231	0	85	1
Seksjon	0301	215	231	0	86	1
Seksjon	0301	215	231	0	87	1
Seksjon	0301	215	231	0	88	1
Seksjon	0301	215	231	0	89	1
Seksjon	0301	215	231	0	90	1
Seksjon	0301	215	231	0	91	1
Seksjon	0301	215	231	0	92	1
Seksjon	0301	215	231	0	93	1
Seksjon	0301	215	231	0	94	1
Seksjon	0301	215	231	0	95	1
Seksjon	0301	215	231	0	96	1
Seksjon	0301	215	231	0	97	1
Seksjon	0301	215	231	0	98	1
Seksjon	0301	215	231	0	99	1
Seksjon	0301	215	231	0	100	1
Seksjon	0301	215	231	0	101	1
Seksjon	0301	215	231	0	102	1
Seksjon	0301	215	231	0	103	1
Seksjon	0301	215	231	0	104	1
Seksjon	0301	215	231	0	105	1
Seksjon	0301	215	231	0	106	1
Seksjon	0301	215	231	0	107	1
Seksjon	0301	215	231	0	108	1
Seksjon	0301	215	231	0	109	1
Seksjon	0301	215	231	0	110	1
Seksjon	0301	215	231	0	111	1
Seksjon	0301	215	231	0	112	1
Seksjon	0301	215	231	0	113	1
Seksjon	0301	215	231	0	114	1
Seksjon	0301	215	231	0	115	1
Seksjon	0301	215	231	0	116	1
Seksjon	0301	215	231	0	117	1

Flater

Seksjon	0301	215	231	0	118	1
Seksjon	0301	215	231	0	119	1
Seksjon	0301	215	231	0	120	1
Seksjon	0301	215	231	0	121	1
Seksjon	0301	215	231	0	122	1
Seksjon	0301	215	231	0	123	1
Seksjon	0301	215	231	0	222	1
Seksjon	0301	215	231	0	223	1
Seksjon	0301	215	231	0	220	1
Seksjon	0301	215	231	0	197	1
Seksjon	0301	215	231	0	198	1
Seksjon	0301	215	231	0	199	1
Seksjon	0301	215	231	0	200	1
Seksjon	0301	215	231	0	201	1
Seksjon	0301	215	231	0	202	1
Seksjon	0301	215	231	0	203	1
Seksjon	0301	215	231	0	204	1
Seksjon	0301	215	231	0	205	1
Seksjon	0301	215	231	0	206	1
Seksjon	0301	215	231	0	207	1
Seksjon	0301	215	231	0	208	1
Seksjon	0301	215	231	0	209	1
Seksjon	0301	215	231	0	210	1
Seksjon	0301	215	231	0	211	1
Seksjon	0301	215	231	0	212	1
Seksjon	0301	215	231	0	213	1
Seksjon	0301	215	231	0	214	1
Seksjon	0301	215	231	0	215	1
Seksjon	0301	215	231	0	216	1
Seksjon	0301	215	231	0	217	1
Seksjon	0301	215	231	0	218	1
Seksjon	0301	215	231	0	219	1
Seksjon	0301	215	231	0	124	1
Seksjon	0301	215	231	0	125	1
Seksjon	0301	215	231	0	126	1
Seksjon	0301	215	231	0	127	1
Seksjon	0301	215	231	0	128	1

Flater

Seksjon	0301	215	231	0	129	1
Seksjon	0301	215	231	0	130	1
Seksjon	0301	215	231	0	131	1
Seksjon	0301	215	231	0	132	1
Seksjon	0301	215	231	0	133	1
Seksjon	0301	215	231	0	134	1
Seksjon	0301	215	231	0	135	1
Seksjon	0301	215	231	0	136	1
Seksjon	0301	215	231	0	137	1
Seksjon	0301	215	231	0	138	1
Seksjon	0301	215	231	0	139	1
Seksjon	0301	215	231	0	140	1
Seksjon	0301	215	231	0	141	1
Seksjon	0301	215	231	0	142	1
Seksjon	0301	215	231	0	143	1
Seksjon	0301	215	231	0	144	1
Seksjon	0301	215	231	0	145	1
Seksjon	0301	215	231	0	146	1
Seksjon	0301	215	231	0	147	1
Seksjon	0301	215	231	0	148	1
Seksjon	0301	215	231	0	149	1
Seksjon	0301	215	231	0	150	1
Seksjon	0301	215	231	0	151	1
Seksjon	0301	215	231	0	152	1
Seksjon	0301	215	231	0	153	1
Seksjon	0301	215	231	0	154	1
Seksjon	0301	215	231	0	155	1
Seksjon	0301	215	231	0	156	1
Seksjon	0301	215	231	0	157	1
Seksjon	0301	215	231	0	158	1
Seksjon	0301	215	231	0	159	1
Seksjon	0301	215	231	0	160	1
Seksjon	0301	215	231	0	161	1
Seksjon	0301	215	231	0	162	1
Seksjon	0301	215	231	0	163	1
Seksjon	0301	215	231	0	164	1
Seksjon	0301	215	231	0	165	1

Flater

Seksjon	0301	215	231	0	166	1
Seksjon	0301	215	231	0	167	1
Seksjon	0301	215	231	0	168	1
Seksjon	0301	215	231	0	169	1
Seksjon	0301	215	231	0	170	1
Seksjon	0301	215	231	0	171	1
Seksjon	0301	215	231	0	172	1
Seksjon	0301	215	231	0	173	1
Seksjon	0301	215	231	0	174	1
Seksjon	0301	215	231	0	175	1
Seksjon	0301	215	231	0	176	1
Seksjon	0301	215	231	0	177	1
Seksjon	0301	215	231	0	178	1
Seksjon	0301	215	231	0	179	1
Seksjon	0301	215	231	0	180	1
Seksjon	0301	215	231	0	181	1
Seksjon	0301	215	231	0	182	1
Seksjon	0301	215	231	0	183	1
Seksjon	0301	215	231	0	184	1
Seksjon	0301	215	231	0	185	1
Seksjon	0301	215	231	0	186	1
Seksjon	0301	215	231	0	187	1
Seksjon	0301	215	231	0	188	1
Seksjon	0301	215	231	0	189	1
Seksjon	0301	215	231	0	190	1
Seksjon	0301	215	231	0	191	1
Seksjon	0301	215	231	0	192	1
Seksjon	0301	215	231	0	193	1
Seksjon	0301	215	231	0	194	1
Seksjon	0301	215	231	0	195	1
Seksjon	0301	215	231	0	196	1
Seksjon	0301	215	382	0	43	1
Seksjon	0301	215	382	0	2	1
Seksjon	0301	215	382	0	4	1
Seksjon	0301	215	382	0	5	1
Seksjon	0301	215	382	0	6	1
Seksjon	0301	215	382	0	7	1

Flater

Seksjon	0301	215	382	0	10	1
Seksjon	0301	215	382	0	14	1
Seksjon	0301	215	382	0	15	1
Seksjon	0301	215	382	0	17	1
Seksjon	0301	215	382	0	18	1
Seksjon	0301	215	382	0	19	1
Seksjon	0301	215	382	0	21	1
Seksjon	0301	215	382	0	22	1
Seksjon	0301	215	382	0	23	1
Seksjon	0301	215	382	0	26	1
Seksjon	0301	215	382	0	29	1
Seksjon	0301	215	382	0	31	1
Seksjon	0301	215	382	0	33	1
Seksjon	0301	215	382	0	36	1
Seksjon	0301	215	382	0	38	1
Seksjon	0301	215	382	0	39	1
Seksjon	0301	215	382	0	42	1
Seksjon	0301	215	382	0	1	1
Grunneiendom	0301	37	299	0	0	1
Grunneiendom	0301	999	799	0	0	1
Grunneiendom	0301	212	992	0	0	1
Grunneiendom	0301	215	392	0	0	1
Grunneiendom	0301	215	226	0	0	1

Befolkning: Tilgjengelighet

Kilde	Kartverket	Oppdatert	19.03.2025
Antall treff	12	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2025



Beskrivelse

Kartverket kartlegger universell utforming og tilgjengelighet i byer, tettsteder og friluftsområder og offentliggjør alle registrerte data. Kartleggingen viser hvordan stedet er utformet med tanke på fremkommelighet for personer med nedsatt bevegelighet og nedsatt syn. Datasettet er et bidrag til å skape bedre folkehelse og å sikre selvstendighet og sikkerhet for alle mennesker med nedsatt funksjonsevne. Målet med nasjonal kartleggingen er å sikre en enhetlig registrering av tettsteder og frilufts-/friområder over hele landet.

...

Linjer

AUTORULLESTOL	MAN_RULLESTOL	TILGJ_SYNSHEMMING	DEKKE	OBJTYPE	Antall
Ikke tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Belegningsstein	TettstedVei	4
Delvis tilgjengelig	Delvis tilgjengelig	Ikke tilgjengelig	Steinmateriale som bindes sammen av oljeproduktet bitumen.	TettstedVei	4

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
akseptabelForurensning	forurensetGrunn

Friluftsliv: Turrutebasen

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Landsdekkende datasett som viser turruter. Datasettet inneholder fotruter, skiløyper, sykkelruter, andre turruter og tilretteleggingstiltak i friluftslivsområder. Dataene kan brukes i prosesser etter plan- og bygningsloven (kommuneplanlegging og saksbehandlingsom for eksempel byggesak) i kommunene, til analyser, rapportering, oppslag og visualisering av turruter til turplanlegging.

...

Linjer

OBJTYPE	RUTEMERKING
Fotrute	Merket rute/løype

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

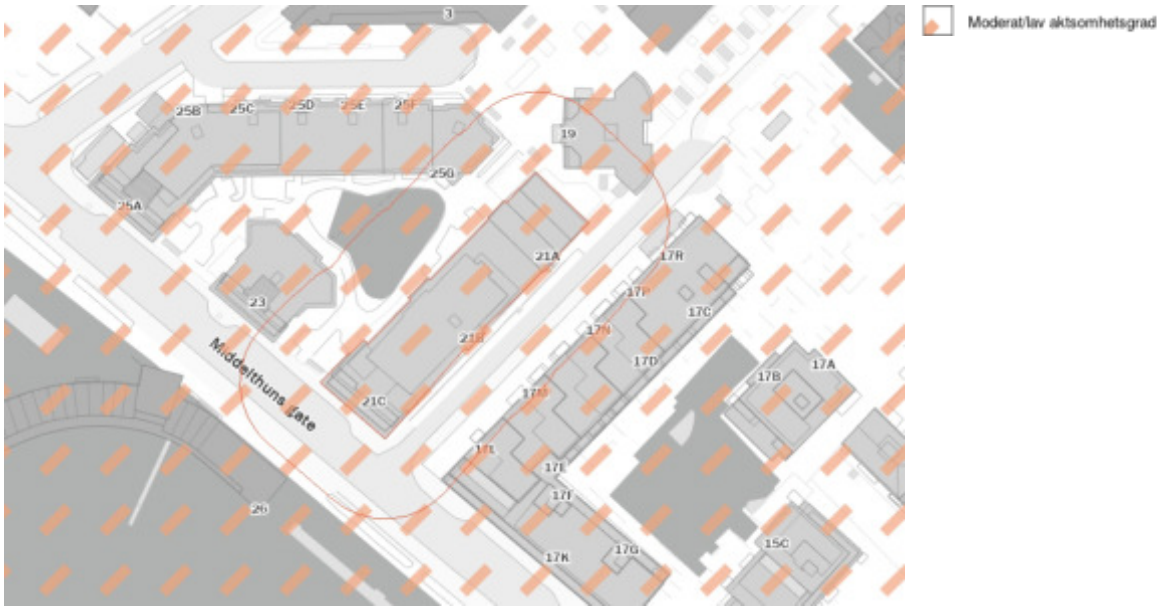
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	16.04.2025
Antall treff	4	Nedlastet	31.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). \\n\\nOverordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.\\n\\nEksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/ gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).\\n\\nEn sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

TYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO
Enkeltminne	Vernet kulturminne hvor vern er blitt opphevet for eksempel fordi verneverdiene er bortfalt.	Middelthuns gate 17 - Nye kredittkassen -	100	-	01/31/2023

Flater

Enkeltminne	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljøloven. Vedtaksfredninger kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljøloven kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Områdefredning	999	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	02/13/2009
Lokalitet	Vernet kulturminne hvor vern er blitt opphevet for eksempel fordi verneverdiene er bortfalt.	Middelthuns gate 17 - Nye kredittkassen -	-	-	01/31/2023
Lokalitet	Et kulturminne som er fredet gjennom enkeltvedtak etter kulturminneloven eller gjennom svalbardmiljøloven. Vedtaksfredninger kan omfatte bygninger, anlegg, hager og fartøy. Større løst inventar kan fredes sammen med byggverk eller anlegg. Etter Svalbardmiljøloven kan kulturminner som er fra 1946 eller senere vedtaksfredes.	Frognerparken og Vigelandsanlegget	-	Lov om kulturminner [kulturminneloven], LOV-1978-06-09-50	02/13/2009

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	11.04.2025
Antall treff	4	Nedlastet	16.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.04.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.04.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Skjermet indre kystslettelandskap med by

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.04.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALLOBSERVASJONER	DATOFRA	DATOTIL	FORVALTNINGSKATEGORI
gråmåke	1	20160113000000	20160113000000	1

Flater

nattergal	1	19950101000000	19950101000000	2

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

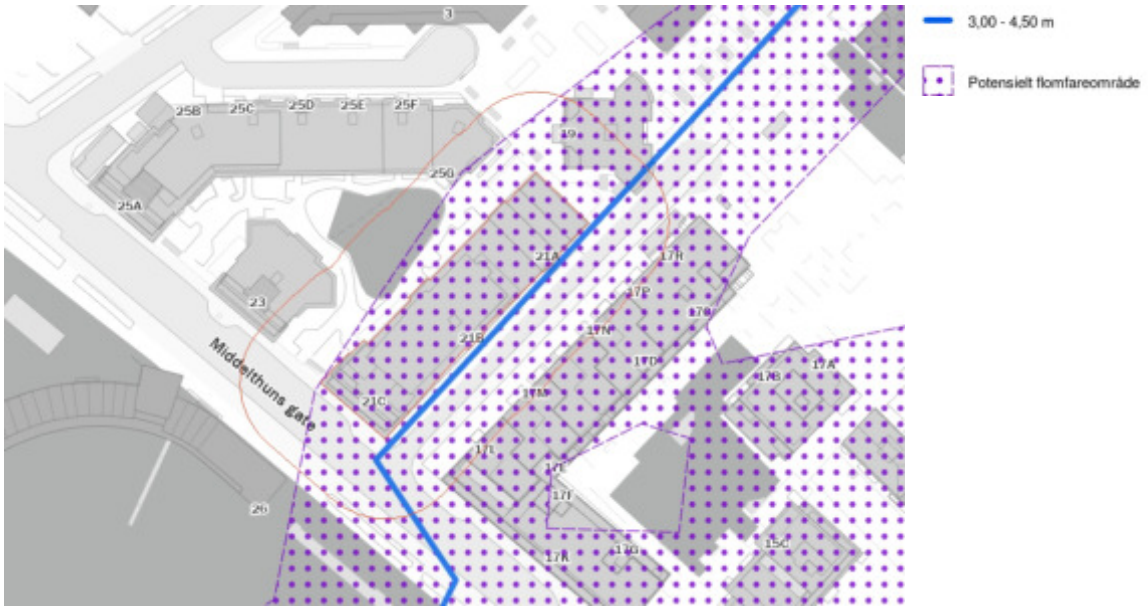
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/22/2024	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	14.04.2025
Antall treff	2	Nedlastet	26.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.03.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

Detaljeringsgraden på aktsomhetskart for flom er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	006	06/29/2020	06/22/2020

Linjer

MAKSVANNSTANDSTIGNING	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
3.69000000	006	06/29/2020	06/22/2020

Linjer

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 21B
Gnr. 215 Bnr. 231 Snr. 51 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0218

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater