PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FRIDTJOF NANSENS VEI
5 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

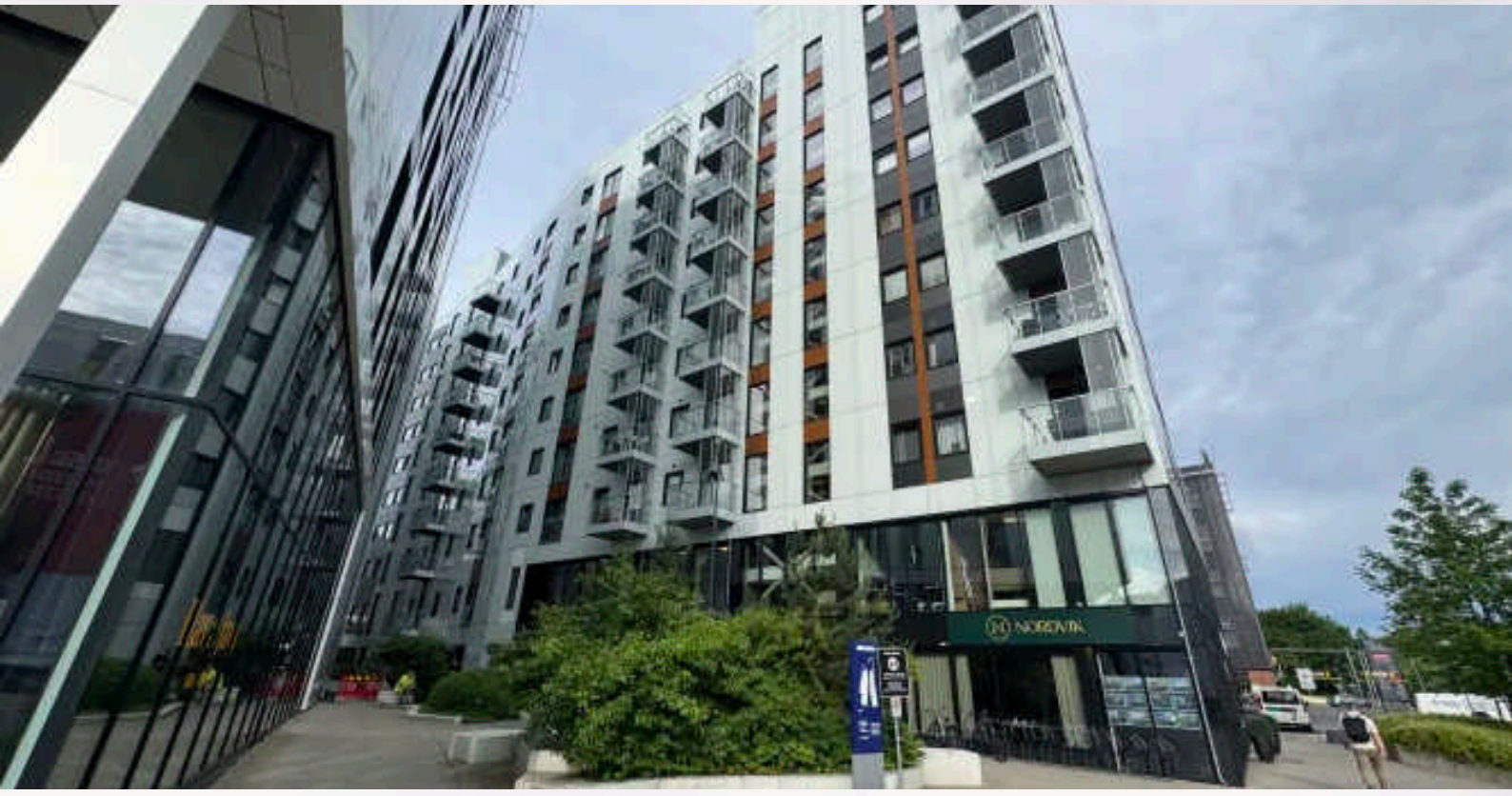
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fridtjof Nansens vei 5B
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2017
BRA:	57 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	4	0	2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Fridtjof Nansens vei 5B
0369 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 settes grunnet balkongdør er hard å åpne, og sidefelt ikke går å åpne, samt noe slitt maling og skjevt slag på innvendige dører.
Avløpsrør	- Sen eller redusert avrenning fra servant på bad, og noe surkelyd fra avløp på kjøkken.
Ventilasjon	TG-2 settes grunnet manglende tilkomst til aggregat for kontroll og ingen informasjon om service, rens eller filterbytte.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: TG-2 grunnet nedre del på listverk har malingsavskalling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU grunnet manglende visuell kontroll.
Varmtvannsbereder	TGIU grunnet manglende visuell kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.6.2026	**24.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Carl Christian Kaas**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fridtjof Nansens vei 5B, 0369 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	90	Festenr:	
Seksjonsnr:	10	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0208		

Byggeår: **2017** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI 30 / R´w40dB.

Boligen er etablert over ett plan, i 2.etasje i en kombiblokk over 11 etasjer + kjeller. Blokken er utstyrt med callinganlegg og en personheis med en kapasitet på 13 personer / 13 kilo. Leiligheten inneholder gang, bod, bad, 2 soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sydøst-vendt balkong på ca. 4kvm. Høyeste takhøyde måles i stue/kjøkken til ca. 3,3m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,95m. Leiligheten har balansert ventilasjon og varmes ellers opp med vannbåren gulvvarme, og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten fremstår som fra byggeår, moderne og tidsriktig med normal bruksslitasje. Leiligheten er brukt til utleie og noe ekstra bruksslitasje bør påregnes. Boligen fungerer til dagens bruk, men enkelte utbedringer er påregnelig. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom x2.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**51**	**6**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong

Det er etablert en sydøst-vendt balkong i betong på ca. 4kvm, med rekkverk i aluminium og glass, og impregnerte terrassebord.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen fremstår solid og uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og tofløyet balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig er beslått med ble blekk.
Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw40 dB.
Innvendige dører er grålmalte 1-speils profilerte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

TG-2 settes grunnet balkongdør er hard å åpne, og sidefelt ikke går å åpne, samt noe slitt maling og skjevt slag på innvendige dører.

Skjevt slag og hard åpning kan føre til at dører er vanskeligere å lukke og åpne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av enkelte innvendige dører, og justering/smøring samt utbedring av dører som har skjevt slag og som er harde å åpne anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 6mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og over 2m.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom fremstår etasjeskiller tilfredstillende etter toleransekravene i NS3600:2025.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 7mm hele rommet og 6mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og over 2m.

6.4 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte folierte fronter, 28mm tykk og grå laminatbenkeplate med underlimt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Mekanisk avtrekksvifte fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Det er avløpsrør av plast innvendig i leiligheten.
Støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Grunnet surkle-lyd fra avløp på kjøkken ble det foretatt en kontroll og rens.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Ja**

Observerte avvik:
- Sen avrenning

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-2**

- Sen eller redusert avrenning fra servant på bad kan føre til økt vannmengde, høyere slittasje og lekkasje.

Grunnet surkle-lyd fra avløp på kjøkken ble det foretatt en kontroll og rens.
Leietaker informerer om at etter kontrollen forsvant lyden, men at den har kommet litt tilbake igjen.

Ulyden kan komme av fortetninger i avløpsrør og føre til sen avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Et anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre ulyd og sen avrenning.

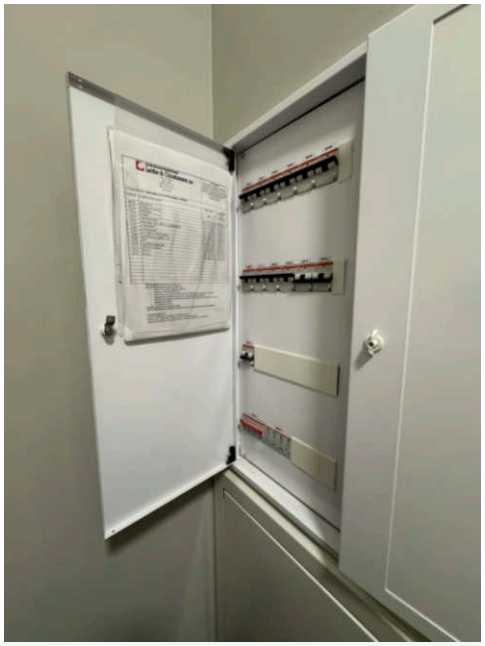
6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Vannrør fungerer tilfredsstillende.
Vannrør er av rør-i-rør.
Fordelerskap er plassert på bad med stoppekraner som fungerer ved test.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i bod.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Samsvarserklæring og dokumentasjon for elektriske arbeider er plassert i sikringsskap.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Elektrisk anlegg er fra byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Det er vannbåren gulvvarme i gang, soverommene og i stue/kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det skader i gulvet som kan komme av for høy gulvvarme?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik.

6.10 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima.

Når var anlegget nytt?	**2017**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Det er ikke informasjon om arbeider.**

Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Ikke kontrollert**

Aggregatet er plassert for høyt opp slik at kontroll ikke lot seg gjennomføre.

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

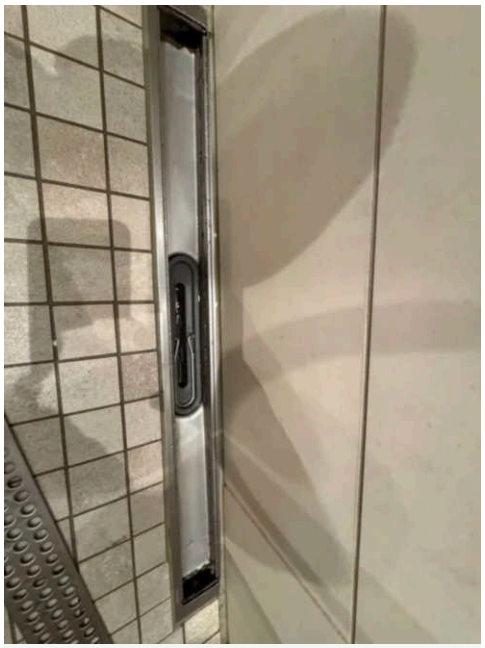
TG-2 settes grunnet manglende tilkomst til aggregat for kontroll og ingen informasjon om service, rens eller filterbytte.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service, filterbytte og rens er påregnelig i tiden som kommer.

6.13 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk på bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

60x60cm fliser på gulv og 5x5cm mosaikkfliser på gulv i nedsenket dusjsone. 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- TG-2 grunnet nedre del på listverk har malingsavskalling.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Malingsavskalling på nedre del avlistverk kan potensielt føre til fukt- og råteskade om det ikke overflatebahendles.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av listverk anbefales.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**

Det registreres noe hullyd i gulvflis, men ingen riss/sprekker eller tegn til løs flis.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Overflater på gulv og fallforhold er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt terskel og topp slukrist er tilfredsstillende.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur med 2 dusjhoder (håndholdt og regnfall). 64cm bredt servantskap med glatte grå skuffefronter og servant i kompositt med ettgreps krummet armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk fungerer tilfredsstillende.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**
Hulltakingen er tatt fra bod mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-0**
Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260399
Addresse	Fridtjof Nansens vei 5 B		
Postnr.	0369	Sted	OSLO
Selgers navn	Carl Christian Kaas		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017?

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjøkkensluket, som ble reparert av Bærum Rørservice.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se over

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bærum Rørservice

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I regi av sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjort av sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

IGjort av sameiet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

Signert av *Carl Christian Kaas*

Initialer selger:
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Carl Erik Kraabøl
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: cek@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260399 . Vår ref.: 7536-1-010 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rift Colosseum Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	919209151
Seksjonseier:	Kaas, Carl Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	010
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 5 B, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	38
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1485424.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder, tekniske rom ligger i fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38 bnr 334, ideell 1/91. Realkobling der seksjon står som eier, skal følge v/salg. Egne vedtekter for sameiet som eier anleggseiendommen. Blir forvaltet av Malling & co. og spørsmål vedrørende garasjesameiet må rettes dem. OBOS Eiendomsforvaltning AS krever inn felleskostnader for garasjeplassen. Sameiet bruker Vibbo hvor det fortløpende blir lagt ut informasjon. postkasseskilt kan dette gjøres via Skiltservice sin nettbutikk www.skiltservice.com eller E-post post@skiltservice.com. Kontaktdata skal også stå på innsiden av postkassen. Skilt type: Hvit med sort skrift, for systempostkasse Kompakt. Sameiet har avtale med Ista om måleravregning. Det betales a-konto energi hver måned gjennom felleskostnadene. Selskapet kommuniserer med beboerne via den digitale løsningen til OBOS som heter Vibbo. Seksjonseiere må registrere seg selv. Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 940,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi bolig	639,00	
Felleskostn.bolig	2 852,70	
TV/bredbånd	449,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	22,-
Fradragsberettigede kostnader:	33,-
Annen formue:	6 884,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristijane Cook Hvaal, e-post: riftcolosseum@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7536

Rift Colosseum Eierseksjonsse

Velkommen til årsmøte i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 17:00, Sørkedalsveien 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD
8. HUSREGLER
9. RIFTEN
10. TV og Bredbånd
11. Blomsterkasser
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Protokollvitner blir valgt i møte

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Bjørn Amble i OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7536_Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 7

OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bygget er nå 7 år gammelt og trenger oppussing. Delvis på grunn av slitasje men også på grunn av manglende rengjøring og vedlikehold .
Det trenges en grundig inspeksjon fra styret.

Styrets innstilling

Styret er usikker på hvilke konkrete deler av bygget det menes at behøver oppussing. Det ble gjennomført en fullstendig gjennomgang av bygget med teknisk fagkyndige (OPAK) i 2021, hvorpå det ble justert og bekreftet hensiktsmessig vedlikeholdsfrekvens på byggets ulike deler. Herunder er det driftsavtaler for alle viktige installasjoner, som sikrer periodisk service og kvalitetskontroll.

I 2023 ble også oppgangene vasket ned, noe som ga gode resultater og gjorde at vi kan utsette en fullstendig maling av oppgavene. På inngangsnivå ble oppgangene også malt. Utover det vurderer Styret behovet for periodisk og ad-hoc vedlikehold løpende, og gjør justeringer i avtalene våre dersom det er behov. Styret ser derfor ikke behov for et vedtak om driften i denne saken, men tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer.

Forslag til vedtak 1

Styret inspiserer hele bygget. Det trenges både grundig vask, sparkling, maling. Det trenges et beskyttende belegg (plast eller metall) på veggen foran heisdøren i inngangsparti Styret må regelmessig ta en runde i bygget og se hva som er ødelagt og skittent.

Forslag til vedtak 2

Det er ikke et behov for vedtak om driften i denne saken, men styret tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer forløpende under året.

Sak 8

HUSREGLER

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det trenges en holdningforandring angående forsøpling av fellesarealer. Heisen er tilgriset med kaffe og vin veldig ofte. Uteskoene som blir lagt ut på teppet i gangene har etterlatt seg stygge søle og saltmerker.

Styrets innstilling
Det er allerede krav om at utleiere informerer leietakere om husordensregler ved innflytting. Videre er denne informasjonen gjort tilgjengelig ved innlogging i Vibbo, og leietakere får dermed direkte informasjon når det blir opplyst om skifte.

Styret kan ikke se at det er foreslått vedtak som endrer dagens praksis.

Forslag til vedtak
Vi ønsker en mere aktiv holdning fra Styret og at det kreves at utleierne Informerer leietakerne om husreglene og skikk og bruk i et bofelleskap. Et skriv må leveres i postkassen med en gang en ny leieboer flytter inn.

Sak 9

RIFTEN

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Renhold i Riften er ikke godt nok. Vi må få en bedre fungerende ordning fra Malling.
Det bør være daglig fjerning av sigarettstumper, hundeavføring, tomme flasker o.l.

Styrets innstilling
Per i dag er dag er det en ordning der vaktmester gjør rent i Riften to ganger per uke, i tillegg til at det gjøres en større rengjøring ved overgang til våren i regi av gartner. Denne kostnaden deles med næringsbygget.

Styret har ikke mottatt innspill eller informasjon om at renholdet i Riften er for dårlig gjennom året. Vurdert opp mot kostnaden det vil medføre, ser vi det derfor heller ikke hensiktsmessig å endre dagens praksis. Daglig renhold som foreslått vil eksempelvis koste ca. 330.000 mer enn dagens ordning, og dermed øke månedlige felleskostnader med 240kr per seksjon. Med tanke på trafikken i området, er det heller ikke sikkert det vil ha en vesentlig effekt sammenlignet med dagens løsning.

Igjen oppfordrer vi til å melde fra gjennom året dersom det oppleves utfordringer med dårlig renhold, slik at dette kan tas opp med de som har ansvar med oppgaven.

Forslag til vedtak 1
Styret inngår en ny avtale med Malling

Forslag til vedtak 2
Dagens ordning videreføres

Sak 10

TV og Bredbånd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret begynner prosessen med å reforhandle TV-avtalen vår. Siden siste avtale ble inngått, har tilbudet av mer fleksible løsninger som lar beboere velge om de ønsker TV-tjenester inkludert i avtalen, eller kun internett med mulighet til å legge til tjenester, blitt vesentlig bedre og gir en totalkostnad mer på nivå med dagens avtale. Samtidig gir det mer fleksibilitet til hver beboer.

Styret foreslår at det blir gitt fullmakt til å inngå en avtale som kun inkluderer internett, forutsatt at denne gir mulighet til å velge tjenester av tilsvarende omfang uten vesentlig høyere pris for den enkelte, enn kollektive avtaler som inkluderer både TV og internett. Forskjellen for beboere vil i et slikt tilfelle være at deler av tjenesten faktureres individuelt, mens den kollektive avtalen kun vil gjelde internett-tilkobling.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å forhandle en ny avtale for Internett og TV-tjenester, med den løsningen som vurderes mest hensiktsmessig.

Sak 11

Blomsterkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet innspill om muligheten for å etablere blomsterkasser på taket som beboere kan benytte til planting. Styret har undersøkt med gartner om muligheten til å bistå med administrasjon av en sånn løsning, der beboere kan melde interesse og delta i en ordning forutsatt at kostnadene dekkes av den enkelte. Det er utarbeidet et eget skriv for hvordan en slik ordning kan se ut. I skrivet vil det kommer frem litt om potensielle kostnader for de som ønsker å være med på dette. Dette er kun forespeilet kostnader for å dannet et bildet, og ikke fastsatte kostnader.

Dersom saken godkjennes; så vil fortsettelsen av saken bli tatt opp på nytt i forbindelse. med beboermøte i etterkant av årsmøte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vi går videre med å etablere en slik løsning, under forutsetning av at det er tilstrekkelig interesse og at en person er villig til å lede dette og holde i opplegget. Ordningen må ha en begrensning som gjør at det ikke går vesentlig utover annen bruk av takterrassen, og det skal legges opp til at kostnaden dekkes av den enkelte som deltar i opplegget.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å etablere rammene for en ordning med plantekasser på takterrassen, finansiert av den enkelte deltaker, under forutsetning av at det er tilstrekkelig interesse og at en person påtar seg ansvaret med å lede og holde i ordningen.

Vedlegg

2. Urter og grønnsaker bilder 21.04.24 v2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barthold H Todderud Hals
- Linn Renee Roer
- Nicklas Jacobsen

Vedlegg

1. 7536_Valgkomiteens innstilling til årsmøtet for 2024 i Rift Colosseum.pdf

---

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristijane Cook Hvaal	Fridtjof Nansens Vei 5 B
Styremedlem	Barthold H Todderud Hals	Fridtjof Nansens Vei 5 B
Styremedlem	Ole Martin Kjørstad	Fridtjof Nansens Vei 5 B
Styremedlem	Linn Renee Roer	Bestumveien 78 B
Styremedlem	Anne Kristine Skappel	Fridtjof Nansens Vei 5 B

Valgkomiteen

Steffen Hellum	Tranbergvegen 9
Line Vitt	Fridtjof Nansens Vei 5 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Rift Colosseum Eierseksjonsse
Sameiet består av 118 seksjoner.
Rift Colosseum Eierseksjonsse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209151, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
38 90

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Mål for styrets arbeid

Styret i Rift Colosseum består av tillitsvalgte som har som mål å utgjøre et velfungerende kollektivt organ underlagt demokratiske styringsprinsipper som setter ivaretakelsen av seksjonseiernes verdier og investeringer først.

Rift Colosseum er et hus – et «flokkhus» – for alle som bor her. Det er derfor viktig at vi har husordensregler som legger til rette for et harmonisk bomiljø og sikre at alle gleder seg til å komme hjem. Det er samtidig viktig at vi i størst mulig grad kjenner hverandre, kan ta opp ting med hverandre og er rause med hverandre når det er rom for det.

Det skal være trygt og attraktivt å bo i Rift Colosseum; livskvalitet og verdier i bygget skal ivaretas på en best mulig måte.

Styrets arbeid

Vi legger bak oss et nytt kalenderår; 2023. Vi er nå i stabil drift. Nødvendige avtaler reforhandles når det er tid for det, årshjul for hva som må gjøres i bygget fungerer og andre oppgaver løses når de oppstår. Vi har etablert en plan for vedlikehold av mer periodisk karakter og dette kan nå hensyntas i budsjettet og planlegges uten store topper eller endringer i økonomistyringen. Vi har fokus på balansepunktet mellom god drift av sameiet og stabil og moderat utvikling av felleskostnader.

I ytterligere et år med høy prisvekst, har vi klart å holde økningen lav sett opp mot utviklingen i andre sameier i perioden. Dette forplikter imidlertid til kostnadsbevissthet og fokus på stabil drift også i kommende periode.

Vi har som vanlig gjennomført 4 formelle styremøter, i tillegg til regnskapsmøte og forberedelser til årsmøtet. I tillegg har styret hatt og har løpende tett dialog om enkeltsaker som må diskuteres, analyseres og løses etter hvert som de oppstår. Alt etter hvilke saker som kommer opp har medlemmer i styret løpende tett kontakt året igjennom.

Styret ønsker å minne om at dersom noen av dere har henvendelser dere vil gjøre til styret må det primært gjøres enten som egen melding gjennom «kontakter» i Vibbo til styret eller på e-post til riftcolosseum@styrerommet.no.

Styret informerer beboere gjennom «nyheter» på Vibbo når det er behov for formell informasjon. Styret har tidligere ved behov sendt ut et informasjonsskriv, men vi ser nå at «nyheter» på Vibbo er en god kanal for å gi informasjon gjennom året. Vi har også lagt utskrifter i postkassen til enkelte eller hver enkelt ved noen anledninger.

Vi har rutiner for håndtering av meldinger i Vibbo og mail som kommer inn som fungerer godt, og årshjulet for praktiske og administrative oppgaver gjennom året fungerer også bra.

Vi vil i det som følger gå gjennom noen av hovedpunktene fra året som er gått, men først noen ord om husordensreglene.

Husordensregler
Husordensreglene gjelder alle; også de som leier. Det er seksjonseieres plikt å informere leietagere om reglene. Det er seksjonseier, også ved utleie, som står ansvarlig overfor sameiet. Styret oppfordrer beboere til å lese reglene og gi beskjed til hverandre dersom adferd og oppførsel er i strid med reglene. Husordensreglene ligger på Vibbo.no.

En del av husordensreglene omfatter spilleregler for bruk av takterrassen. Det skal blant annet legges ut nabovarsel på «oppslag» på Vibbo dersom det er planer om flere enn åtte personer samlet på takterrassen, og det skal i forkant av arrangement meldes til styret at det er ønske om å gjennomføre arrangementet.

Det ble i 2023 meldt inn færre formelle klager på overtredelse av husordensreglene enn året før, og det ble gitt varsel til de aktuell seksjonseierne om tema.

HMS
Rift Colosseum har i 2023 hatt avtale med Firesafe om kontroll og oppfølging av brannvern. Styret har pålagt alle seksjonseiere å sørge for at det er slukningsutstyr i leilighetene.

I lys av HMS-rutiner er alle fellesarealer gjennomgått og kontrollert hver sjette måned der avvik registreres og følges opp. I tillegg kontrolleres rømningstrappene hver sjette uke for å avdekke eventuelle hensatte gjenstander som kan blokkere rømningsvei. Styret har appellert og appellerer igjen til samtlige beboere om å melde til styret på Vibbo eller e-post dersom de oppdager hærverk, hensatte gjenstander eller forfall, manglende vedlikehold, utilstrekkelig rengjøring eller annet. Slike henvendelser vil bli fulgt opp.

Fasadevask
Vi har, som kjent, etter dialog med eksperter vedrørende vedlikehold av bygg med glassfasade, etablert en rytme for vask av bygget. Fasaden; glassplater, faste og tilstøtende vinduer og balkongglass på utsiden blir vasket hver vår. Vinduer blir også vasket på høsten. Det er som flere er klar over, ikke mulig å vaske alle faste vinduer på egen hånd, og der det er mulig via tilstøtende vindu har styret likevel valgt å få vasket både faste og

tilstøtende vinduer. Vi bor i et høyt bygg med mye trafikk til fots utenfor, og vi ønsker å minimere risikoen for at utstyr mistes og potensielt treffer noen, i forbindelse med vask. Leverandør ønsker heller ikke å måtte telle eller sjekke vinduer, for å unngå at det drypper på vinduer som ikke skal vaskes eller risikere at faste vinduer blir utelatt. Det er derfor minimalt forhandlingsrom i å redusere antall vinduer som inkluderes i avtalen, samtidig som dette ville gått på bekostning av sikkerhet rundt bygget. Vi er derfor svært fornøyd med at vi har en avtale som kommer alle beboere til gode.

Søylene ved inngangspartiene
De svarte søylene ved inngangsdørene i 5B og 5C får fort små hakk. Det er derfor behov for vedlikehold og maling relativt ofte. Søylene ble malt i 2023.

Lyset i Riften
Etter reklamasjonssak i 2020 har lyset i Riften vært stabilt fungerende også gjennom 2023. Lyset i skiltet «Fridtjof Nansens vei 5» på veggen ned langs trappene til Fridtjof Nansens vei har også fungert bra.

Støy fra nabo i Sørkedalsveien 10
Som flere kjenner til har styret siden overtagelsen av bygget i 2017 arbeidet med å få til en reduksjon av støy fra ventilasjonsanlegg og aggregater på taket til nabobygget; Sørkedalsveien 10. Det ble for en del år siden etablert en støyvegg rundt det ene store aggregatet og en rekke mindre støykilder ble oppgradert med dempere. Det er i 2023 etablert ytterligere en støyvegg for å skjerme for støy som overskred tillatte grenseverdier. Det er styret i Rift Colosseum som har holdt i prosessen og dialogen mellom utbygger Stor-Oslo Eiendom og eier av nabobygget Sørkedalsveien 10 i dette arbeidet. Støyen er nå betraktelig dempet.

Komprimatorbil
Som vanlig hadde vi en komprimatorbil utenfor boligbygget på høsten, der beboere hadde anledning til å kaste større ting og rydde opp i hus og hjem. Komprimatorbil vil bli bestilt hver høst.

Renhold av fellesarealer innvendig
Leverandør for vask og renhold innvendig i fellesarealer – EIR/4Services – er en stabil leverandør. Det vaskes en gang per uke. Tepperens i gangene gjennomføres på våren. Det vaskes også i fellesarealene for bodene en til to ganger per år.

TV og internettleverandør
Styret reforhandlet i 2020 avtalen for TV- og internettjenester, og har begynt en prosess med ny reforhandling for å sikre at vi har konkurransedyktige betingelser og et produkt

som er mest mulig tilpasset beboerne samlet sett. Det utforskes nå om tilbudet har kommet langt nok til at det er kostnadseffektivt for hver enkelt å tilby en mer fleksibel løsning, der TV-løsning velges av den enkelte beboer i tillegg til en felles infrastruktur- og nettløsning. Ulike modeller og leverandører vil bli vurdert.

Postkasseskilt
Flere beboere merker ikke postkassene slik de skal. Styret har også i 2023 lagt beskjeder i flere runder i postkassene som har provisoriske lapper og merking, om hvordan merkingen skal være i Rift Colosseum og hvor man kan bestille riktige postkasseskilt.

Nytt postkasseskilt bestilles via Skiltservices nettbutikk www.skiltservice.com eller E-post: post@skiltservice.com**.** Kontaktdata skal også stå på innsiden av postkassen.

Type skilt: Hvit med sort skrift, for systempostkasse Kompakt.
Det er viktig at postkassen er midlertidig merket slik at postbudet finner frem når skiltet skal leveres. Informasjon om postkasseskilt ligger også under «tema» på Vibbo.

Heis
Tidligere år har det vært episoder med stopp i heisen i begge oppganger. Etter omfattende servicearbeid i 2022, har situasjonen bedret seg. Samarbeidet med BMA, som bistår med kontroll og oppfølging av heisleverandøren, fungerer meget bra og gir oss trygghet for tilstrekkelig kvalifisert oppfølging av heisene. Heisene har fungert bra i 2023.

Vi har avtale med NOKAS, som har nøkler slik at de kan være behjelpelige med å evakuere folk som eventuelt blir sittende fast i heisen.

Takterrassen
Det er kameraovervåking på takterrassen. Over 8 personer sammen på takterrassen defineres som et arrangement, som skal meldes til styret på forhånd; altså i forkant av arrangementet. Seksjonseier som eier arrangementet skal også gi nabovarsel i Vibbo der navn, seksjonsnummer og telefonnummer og tidsrom skal oppgis. Musikkspilling er ikke tillatt utover det som spilles fra vanlig smart-telefon eller nettbrett. Ekstra høyttaler koplet til enheten er ikke tillatt. Se for øvrig husordensreglene med egne regler for takterrassen som du finner på Vibbo.

Solskjerming
Styret minner om at det gjelder særskilte regler for solskjerming. Nærmere informasjon ligger under fanen «tema» på Vibbo.

Nøkler til leiligheten
Systemnøkler kan bestilles gjennom forretningsfører på e-post eierskifte@obos.no. Ved bestilling oppgi seksjonsnummer, nummer på nøkkel, antall og hvilken adresse nøklene skal sendes. Det er nå også mulig å velge digital nøkkel for hoveddørene i Rift Colosseum. Nærmere informasjon ligger under fanen «tema» på Vibbo.

Nøkkelsystem og låser inn til bodarealene er i 2023 skiftet ut til nå å åpnes med brikker. Brikkene kan slettes og erstattes med nye dersom de kommer på avveie. Det er også mulig å åpne dørene digitalt via en egen app. For ytterligere informasjon se nærmere informasjon under tema i Vibbo.

Leier du ut boligen din?
Det er viktig at seksjonseier formidler viktig og nyttig informasjon til leietagere. Det gjelder husordensregler, spilleregler for takterrassen, Vibbo som informasjonskanal, hvor man tømmer søppel, booking av vinterhagene på takterrasse og hvor man bestiller postkasseskilt. Det er seksjonseier som inviterer leieboer inn i Vibbo der nyttig informasjon ligger. Det er også seksjonseier som sletter leieboer fra Vibbo når det er aktuelt. Styret ønsker også informasjon med kontaktdata til de du som seksjonseier eventuelt leier ut til.

Kristijane Cook Hvaal
Styreleder Rift Colosseum Eierseksjonssameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 221 306.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rift Colosseum Eierseksjonsse.

Lån

Rift Colosseum Eierseksjonsse har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rift Colosseum Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 209 151, KUNDENR. 7536

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 177 800	3 912 384	4 242 000	4 276 000
Ladeinntekter EL-bil		0	52 831	90 000	90 000
Andre inntekter	3	784 277	55 690	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 962 077**	**4 020 905**	**4 422 000**	**4 456 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-26 790	-26 790	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-173 743	-167 035	-175 500	-175 500
Konsulenthonorar	7	-54 570	-25 545	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 548 523	-1 076 928	-1 050 000	-1 050 000
Forsikringer		-205 314	-178 141	-195 316	-195 316
Kommunale avgifter	9	-1 070 302	-843 057	-1 101 000	-1 101 000
Garasjer	10	-313 847	-347 821	-350 000	-350 000
Energi/fyring		-118 662	-160 259	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 669	-655 923	-535 000	-535 000
Andre driftskostnader	11	-737 202	-745 553	-549 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 881 246**	**-4 427 052**	**-4 370 606**	**-4 372 606**
DRIFTSRESULTAT		**80 831**	**-406 147**	**51 394**	**83 394**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 777	3 203	0	0
Finanskostnader	13	-1 084	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 693**	**3 203**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**89 524**	**-402 944**	**51 394**	**83 394**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 524	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-402 944		

RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 919 209 151, KUNDENR. 7536
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 195	4 616
Kundefordringer		27 233	24 341
Forskuddsbetalte kostnader		154 294	5 355
Andre kortsiktige fordringer	14	11 132	27 484
Energiavregning	15	214 431	27 178
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		435 610	311 978
Driftskonto OBOS-banken		275 544	596 838
Sparekonto OBOS-banken		1 066	1 038
SUM OMLØPSMIDLER		**1 125 504**	**998 827**
SUM EIENDELER		**1 125 504**	**998 827**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	221 306	131 782
SUM EGENKAPITAL		**221 306**	**131 782**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 510	101 378
Leverandørgjeld		352 079	453 689
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	435 610	311 978
SUM KORTSIKTIG GJELD		**904 198**	**867 045**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 125 504**	**998 827**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	880 909	630 896

Oslo, 02.05.2024
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Kristijane Cook Hvaal/s/
Anne Kristine Skappel/s/
Ole Martin Kjørstad/s/
Linn Renee Roer/s/
Barthold H Todderud Hals/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	3 321 576
TV/bredbånd	542 880
Felleskostn.næring	194 004
Garasje	119 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 177 800**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	17 100
Kapital innhentelse	220 000
Lading av kjøretøy mm	50 549
Salg av nøkler	15 440
Refusjoun, Bygg og Energi service. Støyvegger	356 250
Skadeutlegg	3 000
Fordeling vann totalforbruk 2022	126 756
Viderefakturerte fakturaer	-4 818
SUM ANDRE INNTEKTER	**784 277**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 546, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 553
Andre konsulenthonorarer, B A WAHL INVEST AS	-22 892
SUM KONSULENTHONORAR	**-54 570**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	-1 064
Drift/vedlikehold bygninger	286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-197 330
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 350
	-1 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**523**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-648 600
Renovasjonsavgift	-421 702
	-1 070
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**302**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Drifts- og vedlikeholdskostnader, avd. 1 - Sørkedalsveien 8	-215 750
Parkeringskostnader, avd. 2 - Sørkedalsveien 8 Garasjesameie	-92 720
SUM KOSTNADER GARASJER	**-313 847**
SUM GARASJER	**-313 847**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-353 726
Vakthold	-2 943
Renhold ved firmaer	-350 638
Andre fremmede tjenester	-23 718
Andre kostnader tillitsvalgte	-546
Andre kontorkostnader	-208
Telefon, annet	-871
Bank- og kortgebyr	-4 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-737 202**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	693
Andre renteinntekter	6 647
SUM FINANSINNTEKTER	**9 777**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 084
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 084**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	11 132
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**11 132**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 049 172
SUM INNTEKTER	**-1 049 172**

KOSTNADER	
Administrasjon	76 102
Fjernvarme	1 187 500
SUM KOSTNADER	**1 263 603**

SUM ENERGIAVREGNING	**214 431**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2023	**2022**
Opptjent egenkapital bolig	182 708	47 555
Opptjent egenkapital næring	38 597	84 227
SUM EGENKAPITAL	**221 305**	**131 782**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR

Selskapet eier 49,45% av Sørkedalsveien 8 garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 880 909 ,-.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjer".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Urter og grønnsaker på takterrassen?

Det er flere som har henvendt seg om muligheten for å dyrke grønnsaker og urter på takterrassen. Kanskje er dette noe flere kan ha glede av, og noe sameiet samlet kan ha glede av?

Vi vil her kort redegjøre for muligheten for å ha plantekasser på takterrassen. Temaet vil deretter bli diskutert nærmere i forlengelsen av årsmøtet.

Den beste måten å få til å dyrke urter og grønnsaker på, vil for vår del være å i såkalte pallekarmer (se bilder under). Dersom dette er noe sameierne har interesse av, kan vi etablere en gruppe med en koordinator som kan koordinere etableringen av slike kasser i samråd med styret og sameiets gartner. Investeringen vil dekkes av den enkelte som ønsker å benytte muligheten, men innkjøp og forvaltning av ordningen vil håndteres av koordinator sammen med Styret og Gartner.



Praktisk om ordningen

Det vil måtte investeres i pallekarm i 120x80cm og i 2 høyder. Dette vil gi jord som holder lenger på fuktigheten og det er lettere å stelle når det er høyde på karmen.

Det vil også være mulig å dyrke både poteter og tomater når det er 2 høyder. Videre kan det være behov for tilbehør som fuglenett, espalier, formsydd innerduk, plastbrett til vanning og for å holde det rent, fiberduk, drivhus samt selvvanningssystem.

Til en pallekarm (120-80 cm) trenger man ca 200 l jord som er ca 5 sekker med 40 l jord. Her anbefales det å bruke jord fra Felleskjøpet fordi de har for eksempel jord som er naturgjødslet og egnet til å dyrke grønnsaker/urter.

Gartner vil gi innføring i hva som kan og bør plantes, med tanke på vekstmuligheter på taket samt hvilken kombinasjon av vekster som er hensiktsmessig for best mulig vekstvilkår, og for at det skal se pent ut på taket.

Dersom det er interesse, og det viser seg at dette er noe vi kan få til og ønsker på takterrassen, vil en koordinator ta imot og formidle bestilling på det som er nødvendig per person for å iverksette dette. Videre vil:

- **Pallekarmene kjøpes inn svarte – for å få felles utseende.**
- **Basisutstyr kjøpes også inn felles per person.**
- **Alt må settes sammen i en organisert sesjon etter årsmøtet.**

<u>Siste estimat på priser for basisutstyr var i Mars:</u>

1 pallekarm 120x80 cm - kr 199,- x 2 = 398,-

1 formsydd innerduk for pallekarm - 120 x 80 cm = kr 120,-

1 Plastbrett 120x80 cm = kr 299-350,-

5 sekker 40 l jord = kr 179,-

VI har også muligheter til å få hjelp fra en gartner en ettermiddag i måneden. Første gang vil være i mai når kassene må settes opp og fylles med jord, deretter en ettermiddag kort tid etter for å plante hvis man ønsker hjelp og deretter en gang per måned i vekstsesongen.

Prisen for dette vil være kr 505,- eks mva. per time for hele gruppen samt oppmøte kr 200,- per gang.

Kostnadene totalt for innkjøp per person samt kostnader for bistand fra gartner vil fordeles per deltaker.

Det vil dersom det er interesse, være nødvendig å opprette en avtale med hver enkelt som ønsker å delta der de forplikter seg til å betale, bidra med arbeid i sin plantekasse og betale et beløp på xxx dersom man flytter, ikke ønsker å delta lenger eller annet som gjør at kassen blir stående og må fjernes på den enkeltes regning.

Pallekasse





Valgkomiteens innstilling til årsmøtet for 2024 i Rift Colosseum

Valgkomiteen har bestått av Steffen Hellum (Leder) og Line Vitt

Valgkomiteen velges for et år av gangen. Valgkomiteen stiller seg for disposisjon for ytterligere et år.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 5 medlemmer

Kristijane Cook Hvaal - styreleder, ikke på valg

Ole Martin Kjørstad – ikke på valg

Barthold Hals – på valg

Anne Kristine Skappel – på valg

Linn Roer – fra næring - ikke på valg

Anne Kristine Skappel tar ikke gjenvalg grunnet flytting, og Barthold Hals som er på valg tar gjenvalg.

Valgkomiteen har ikke mottatt eksterne forslag på styrekandidater, eller kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen er opptatt av å balansere styret og bevare den gode kompetansen og kontinuiteten som er etablert i styret. Siden det ikke er krav til varamedlem og styret er velfungerende og aktivt er det valgkomitéens innstiling at slikt medlem ikke velges for å spare kostander.

Som nytt styremedlem for 2 år foreslåes fra 5C – Nicklas Jacobsen som har bodd i Rift siden 2018 med sin samboer, han har erfaring fra sameiestyrer både fra Sverige og Spania. Jobber til daglig i IT-industrien med ERP prosjekter.

Det er god interesse for å delta i sameiet og valgkomiteens enstemmige innstilling til nytt styre i Rift Colosseum er da som følger:

Kristijane Cook Hvaal – styreleder . **Ole Martin Kjørstad** - styremedlem, **Barthold Hals** – styremedlem, **Nicklas Jacobsen** (ny) Styremedlem, **Linn Roer** – styremedlem fra Næring.

Oslo 6.5.2024

Steffen Hellum

Valgkomiteen leder

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 7536 **Selskapsnavn:** Rift Colosseum Eierseksjonsse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919209151
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 17:00, Sørkedalsveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble - Rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karl Niclas Jacobsson og Line Vitt er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000 kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Heierstad
Tommy Sjøberg

Presiseres i møte at Didrik sto oppført med feil navn i valgkomiteens innstilling. Der skulle det stått: Didrik Westlie Rønold og at han er representerer næring og ikke Garasjesameiet.

Det var også ønsket å nevne hvem som hadde parkeringsplass av styremedlemmene. Det var alle utenom Tommy.

Følgende stilte til valg:
Mathias Heierstad
Tommy Sjøberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Agder

Følgende stilte til valg:
Jørgen Agder

valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:
Steffen Hellum
Line Vitt

Følgende stilte til valg:
Steffen Hellum
Line Vitt

VEDTEKTER

for

Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
Sist endret ved ordinært årsmøte 23.05.2023

§ 1
Eiendommen - formål

Rift Colosseum Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen Fridtjof Nansens vei 5, gnr. 38, bnr. 90 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 116 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (heretter omtalt som næring). Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og evt. utearealer.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger (ei heller gjennom vedtektsendring) som på en urimelig eller unødvendig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom ligger i en egen fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38, bnr 334. Sameiets rett til bruk er sikret gjennom en tinglyst erklæring 2016/1004076. Anleggseiendommen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og det er fastsatt egne vedtekter for sameiet som eier denne anleggseiendommen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for evt. varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene iht eierseksjonsloven § 19, 5. ledd, jf. pkt. 4.2.1 og 4.2.2 nedenfor. Den eksklusive bruken gis varighet så lenge loven tillater. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
  Næringsseksjon nr. 1 har allikevel rett til rømming gjennom boligoppgangen.
- Takterrasse.

§ 5
Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til sameiermøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

BESKYTTET

Eier av næringsseksjonene har rett til uten samtykke fra styret å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelsen gjelder ikke for fellesarealer omfattet av § 4.2.1 over.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Uavhengig av denne bestemmelsen skal kostnader som i det vesentlige kommer boligseksjonene til nytte fordeles på eierne av boligseksjoner og kostnader som det vesentlige kommer næringsseksjonene til nytte skal fordeles på eierne av næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Dersom eier/eierne av næringsseksjonene ikke krever honorering av sine representanter i styret, skal kostnader etter dette avsnitt kun fordeles mellom boligseksjonene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

BESKYTTET

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for skadelige insekter og andre skadedyr. Ved mistanke om skadelige insekter og/eller andre skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

BESKYTTET

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Innkalling kan sendes elektronisk. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

BESKYTTET

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver boligseksjon 1 stemme. Næringsseksjon nr. 1 har 12 stemmer og næringsseksjon 2 har 4 stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for bolig og næring i §§ 4.2.1, 4.2.2,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

BESKYTTET

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Endringer som angår én av eller begge næringsseksjonene kan ikke besluttes uten tilslutning fra den/de aktuelle næringsseksjonene.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Kameraovervåking

Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder og parkeringsarealer
Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

§ 21
Midlertidig bestemmelse om organisering av parkeringskjeller

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å organisere garasjekjeller i eiendommen på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av eiendommens fellesarealer med vedtektsfestet bruksrett, evt tilleggsareal, eller som en egen næringsseksjon eller anleggseiendom, eller ved tinglysing av rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon.
Ved evt. opprettelse av næringsseksjon eller anleggseiendom vil utbygger fastsette vedtekter/avtale med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv., evt. tinglyse rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon. Endelig vedtektsbestemmelser om p-plass vil bli utarbeidet av selger/utbygger senest ved seksjonering av eiendommen og/eller ved ferdigstillelse av prosjektet.

ooOoo

BESKYTTET

Infoskriv ved innflytting i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Rift Colosseum ønsker deg/dere hjertelig velkommen. For at nye beboere skal finne seg raskt til rette, har vi organisert viktig informasjon i punkter under. Se for øvrig husordensreglene både generelt og for takterrassen. De ligger på Vibbo.no – og i app.

- Vibbo er informasjonskanalen mellom beboere og styret.
  - På plattformen finnes nyttig info som for eksempel bestilling av nøkkel, vedlikehold av leilighet, skiftning av luftfilter, husordensregler og eventuell booking av vinterhage på takterrassen.
  - Vibbo gjelder både for leietakere og eiere.
    - For leietakere ber man om tilgang til Vibbo fra utleier.
    - Det er utleiers ansvar å skifte tilgang når leieboere endres.

- Husordensregler
  - Det er beboerens ansvar å gjøre seg kjent med husordensregler — i sameiet må du ta nødvendig hensyn til andre beboere. Du finner husordensreglene nederst på forsiden i Vibbo (appen).

- Søppel
  - Kutt/riv papp i mindre biter før du kaster det, ellers blir sjakten tett.
  - Store ting må du selv sørge for å fjerne på andre måter.

- Fellesarealer
  - Flere enn 8 personer samlet på takterrassen er definert som et arrangement med egne regler. Du finner mer informasjon i husordensreglene. Musikk er for øvrig ikke tillatt på takterrassen annet enn fra smarttelefon uten tilknyttet høyttaler.
  - Verken oppgang eller branntrapp kan brukes som oppbevaringsområdet.
  - Røyking forbudt på takterrasse og i Riften.
  - Lufting av hund ikke tillatt i bedene i Rift Colosseum. Husdyr er heller ikke tillatt på takterrassen.

- Ulike leilighetsnumre, i alt tre
  - Bruksenhetsnummer er merket på klistrelapp oppe i høyre hjørne på ytterdør og brukes blant annet av postvesen. Såkalt Skanska nummer er nummer brukt for boddør, dørklokke og i boligperm.no. Seksjonsnummer er et unikt nummer for din seksjon, som OBOS og Skatteetaten bruker.
  - Se for øvrig mer info i Vibbo under «tema» og deretter «leilighetsnumre»

- Facebook gruppen «Rift Colosseum Sameie» er en beboerdrevet informasjonskanal for beboere i mellom. Styret legger ikke informasjon ut der. Styret kommuniserer i Vibbo.

- Sjekk Vibbo under «tema» og «postkasseskilt» for bestilling av ditt postkasseskilt

Lurer du på noe? Se om du finner informasjonen i Vibbo under temafanen. Styret har lagt ut mye informasjon her organisert under ulike temaer.

Styret kontaktes enkelt i Vibbo, her er det eget oppsett for å sende meldinger til styret. Det er også mulig å sende epost til riftcolosseum@styrerommet.no.

Med vennlig hilsen Styre

BESKYTTET

VEDTEKTER

for

Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
Sist endret ved ordinært årsmøte 23.05.2023

§ 1
Eiendommen - formål

Rift Colosseum Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen Fridtjof Nansens vei 5, gnr. 38, bnr. 90 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 116 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 2 næringsseksjoner (heretter omtalt som næring). Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og evt. utearealer.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger (ei heller gjennom vedtektsendring) som på en urimelig eller unødvendig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom ligger i en egen fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38, bnr 334. Sameiets rett til bruk er sikret gjennom en tinglyst erklæring 2016/1004076. Anleggseiendommen ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og det er fastsatt egne vedtekter for sameiet som eier denne anleggseiendommen.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for evt. varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene iht eierseksjonsloven § 19, 5. ledd, jf. pkt. 4.2.1 og 4.2.2 nedenfor. Den eksklusive bruken gis varighet så lenge loven tillater. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
  Næringsseksjon nr. 1 har allikevel rett til rømming gjennom boligoppgangen.
- Takterrasse.

§ 5
Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til sameiermøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som fastsettes av styret.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

BESKYTTET

Eier av næringsseksjonene har rett til uten samtykke fra styret å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelsen gjelder ikke for fellesarealer omfattet av § 4.2.1 over.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Uavhengig av denne bestemmelsen skal kostnader som i det vesentlige kommer boligseksjonene til nytte fordeles på eierne av boligseksjoner og kostnader som det vesentlige kommer næringsseksjonene til nytte skal fordeles på eierne av næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel skal fordeles med lik andel pr seksjon. Dersom eier/eierne av næringsseksjonene ikke krever honorering av sine representanter i styret, skal kostnader etter dette avsnitt kun fordeles mellom boligseksjonene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

BESKYTTET

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for skadelige insekter og andre skadedyr. Ved mistanke om skadelige insekter og/eller andre skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

BESKYTTET

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Innkalling kan sendes elektronisk. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

BESKYTTET

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver boligseksjon 1 stemme. Næringsseksjon nr. 1 har 12 stemmer og næringsseksjon 2 har 4 stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Endring av vedtektsfestet rett til eksklusiv bruk av fellesareal for bolig og næring i §§ 4.2.1, 4.2.2,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

BESKYTTET

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Endringer som angår én av eller begge næringsseksjonene kan ikke besluttes uten tilslutning fra den/de aktuelle næringsseksjonene.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 20
Kameraovervåking

Sameiet har godkjent kameraovervåking i sameiets fellesområder og parkeringsarealer
Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

§ 21
Midlertidig bestemmelse om organisering av parkeringskjeller

Utbygger/selger forbeholder seg retten til å organisere garasjekjeller i eiendommen på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av eiendommens fellesarealer med vedtektsfestet bruksrett, evt tilleggsareal, eller som en egen næringsseksjon eller anleggseiendom, eller ved tinglysing av rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon.
Ved evt. opprettelse av næringsseksjon eller anleggseiendom vil utbygger fastsette vedtekter/avtale med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv., evt. tinglyse rett til p-plass til fordel for kjøper eller seksjon. Endelig vedtektsbestemmelser om p-plass vil bli utarbeidet av selger/utbygger senest ved seksjonering av eiendommen og/eller ved ferdigstillelse av prosjektet.

ooOoo

BESKYTTET

Infoskriv ved innflytting i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Rift Colosseum ønsker deg/dere hjertelig velkommen. For at nye beboere skal finne seg raskt til rette, har vi organisert viktig informasjon i punkter under. Se for øvrig husordensreglene både generelt og for takterrassen. De ligger på Vibbo.no – og i app.

- Vibbo er informasjonskanalen mellom beboere og styret.
  - På plattformen finnes nyttig info som for eksempel bestilling av nøkkel, vedlikehold av leilighet, skiftning av luftfilter, husordensregler og eventuell booking av vinterhage på takterrassen.
  - Vibbo gjelder både for leietakere og eiere.
    - For leietakere ber man om tilgang til Vibbo fra utleier.
    - Det er utleiers ansvar å skifte tilgang når leieboere endres.

- Husordensregler
  - Det er beboerens ansvar å gjøre seg kjent med husordensregler — i sameiet må du ta nødvendig hensyn til andre beboere. Du finner husordensreglene nederst på forsiden i Vibbo (appen).

- Søppel
  - Kutt/riv papp i mindre biter før du kaster det, ellers blir sjakten tett.
  - Store ting må du selv sørge for å fjerne på andre måter.

- Fellesarealer
  - Flere enn 8 personer samlet på takterrassen er definert som et arrangement med egne regler. Du finner mer informasjon i husordensreglene. Musikk er for øvrig ikke tillatt på takterrassen annet enn fra smarttelefon uten tilknyttet høyttaler.
  - Verken oppgang eller branntrapp kan brukes som oppbevaringsområdet.
  - Røyking forbudt på takterrasse og i Riften.
  - Lufting av hund ikke tillatt i bedene i Rift Colosseum. Husdyr er heller ikke tillatt på takterrassen.

- Ulike leilighetsnumre, i alt tre
  - Bruksenhetsnummer er merket på klistrelapp oppe i høyre hjørne på ytterdør og brukes blant annet av postvesen. Såkalt Skanska nummer er nummer brukt for boddør, dørklokke og i boligperm.no. Seksjonsnummer er et unikt nummer for din seksjon, som OBOS og Skatteetaten bruker.
  - Se for øvrig mer info i Vibbo under «tema» og deretter «leilighetsnumre»

- Facebook gruppen «Rift Colosseum Sameie» er en beboerdrevet informasjonskanal for beboere i mellom. Styret legger ikke informasjon ut der. Styret kommuniserer i Vibbo.

- Sjekk Vibbo under «tema» og «postkasseskilt» for bestilling av ditt postkasseskilt

Lurer du på noe? Se om du finner informasjonen i Vibbo under temafanen. Styret har lagt ut mye informasjon her organisert under ulike temaer.

Styret kontaktes enkelt i Vibbo, her er det eget oppsett for å sende meldinger til styret. Det er også mulig å sende epost til riftcolosseum@styrerommet.no.

Med vennlig hilsen Styre

BESKYTTET

Husordensregler Rift Colosseum eierseksjonssameie

Det er i tillegg et eget sett med regler som gjelder takterrassen

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 8.11.2021

1 INNLEDNING

1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet og eventuelle leieboere. Bruken av seksjonen eller sameiets fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

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

1.5 Det er et eget sett regler for takterrassen. Disse gjelder i tillegg til husordensreglene i dette dokumentet.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

2.2 Både utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.

2.3 Reklame og uønsket post skal ikke kastes på gulvet.

2.4 I ganger, trapper og andre arealer skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Unntatt er sofaer og planter i inngangspartiene. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangene skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner, sykler eller annet.

2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges av styret på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

2.8 Takterrassen er åpen for alle beboere. Se egne regler for bruk av takterrassen.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av rekkverket, også for å forhindre vannsøl.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene eller fra vinduene.

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

3.4 Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill, forutsatt at dette er i henhold til brannforskriftene og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk og lydvegger.

3.6 Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.

3.7 Parasoller skal slås sammen når balkongen ikke er i bruk.

3.8 Sluk på balkonger må renses minimum to ganger i året.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

4.2 Ikke noe annet enn toalettpapir må kastes i klosettet.

4.3 Avløp inkludert sluk må rengjøres minimum to ganger i året.

4.4 Bare ved støvende arbeid kan brannvarsleren kobles ut, og den må umiddelbart kobles inn igjen når arbeidet er avsluttet.

5 RO OG ORDEN

5.1 Beboere skal generelt unngå aktivitet og støy som er til unødig eller urimelig sjenanse for naboer og andre beboere i sameiet. Dette gjelder i boligene og i sameiets fellesarealer.

5.2 Fra kl 22.00 på hverdager og kl 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl 07.00 må beboerne være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene og takterrassen vil forstyrre beboere i et stort omfang. Dette gjelder all utendørs aktivitet på sameiets område, også den felles takterrassen og i Riften.

5.3 Løping, sykling, lek med rullebrett o.l. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.

5.4 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle naboene i god tid. Se egne regler for takterrassen.

5.5 Av hensyn til brannvern, trappevask og generell adkomst til oppgangen er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for gjenstander.

5.6 Beboerne plikter å verne om trær, beplantning og ytre anlegg.

5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet og av den type som er beskrevetiboligperm.no (FDV) og under «tema» i Vibbo. Der blir det også opplyst om leverandør. Ved utleie eller salg må skilting ordnes innen rimelig tid.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig er ikke tillatt.

7 ANTENNE/PARABOL

7.1 Samtlige leiligheter er tilknyttet felles kabelanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

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

8 SØPPEL

Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vil bli bøtelagt hvis så ikke skjer.

8.1 Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i avfallsbrønn. Plastavfall skal i blå poser og matavfall i grønne poser fra Oslo kommune. Annet restavfall skal i ordinære plastposer. Husk dobbelt knute.

8.2 Papiravfall:
Papp og papiravfall skal kastes i container for papiravfall. Det skal ikke kastes husholdningsavfall, plast, isopor eller andre gjenstander i papirbrønn.

8.3 Glass:
Glass skal leveres til nærmeste returpunkt/gjenvinningsstasjon.

8.4 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer og større emballasje, skal den enkelte beboer enten bringe til returpunkt eller kommunens gjenvinningsstasjoner.

8.5 Sameiere som leier ut sine seksjoner, plikter å informere sine leietagere om sameiets Husordensregler og rutiner for avfallshåndtering.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden låst. Lås skal brukes enten boden er i bruk eller ikke.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i garasjeanlegget og ved avfallsbrønn.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller legge opp egen strøm til boden.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet hvis det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Dyr skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10.2 Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

10.3 Eierne må sørge for at dyrene ikke gjør fra seg i uteområdene, i blomsterbedene på gateplan eller på søylene foran inngangsdørene.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for dem med anvist plass.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet, lek, vask av biler o.l..

11.3 Feilparkerte biler blir tauet bort for eiers regning og risiko.

12 TRYGGHET

12.1 Hovedinngangsdørene skal aldri blokkeres i åpen stilling. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner. Vi skal ha kontroll med hvem som har tilgang til bygget, og alle oppfordres til å gripe inn og si ifra hvis de ser at andre blokkerer dørene.

13 MELDEPLIKT

13.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så fort som mulig.

14 ENDRINGER

14.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene, dersom det er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

15 SANKSJONER

15.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

16 STANDARDER

16.1 Det er innført en rekke byggetekniske standarder for sameiet, som eier er forpliktet til å følge og å holde seg oppdatert om. Styret kan sanksjonere mot det som måtte avvike fra de pålagte standarder.

17 RØYKING

17.1 Det er forbudt å røyke i fellesarealer, på takterrassen, i garasjen og utenfor hovedinngangene. Det er ikke tillatt å kaste fra seg sigaretter/snus i Riften, foran hovedinngangene eller i gårdstunet, på takterrassen eller på annen persons eiendom. Sigarettstumper og snus skal kastes forsvarlig og på en brannsikker måte inne hos en selv.

Husordensregler for bruk av takterrassen i Rift Colosseum

reglene er en del av de generelle husordensreglene for Rift Colosseum

sist endret på ordinært årsmøte 30.05.2022

- Husordensreglene for sameiet gjelder også for takterrassen. I tillegg gjelder dette settet med egne regler for takterrassen. Det presiseres at vinterhagene er en del av takterrassen.

- Takterrassen er åpen for alle beboere. Det er KUN de to vinterhagene – Vinterhage Nord (med sofagruppe) og Vinterhage Sør (med spisebord) som kan forhåndsbestilles. Dette gjelder IKKE på 17. mai, Nyttårsaften eller andre nasjonale festdager. Hele eller deler av takterrassen kan ikke reserveres. Ingen boenhet kan ha mer enn én aktiv forhåndsbestilling liggende inne av gangen.

- Fra kl. 22.00 på hverdager og kl. 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl. 07.00 må beboere være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylytt tale og all utendørs aktivitet kan forstyrre.

- Samlinger på over 8 personer regnes som et arrangement på takterrassen, og skal meldes fra om til Styret i forkant. Det skal varsles i rimelig tid før arrangementet, slik at styret har tilstrekkelig anledning til å vurdere om arrangementet kan gjennomføres med de rammer som skisseres Det skal også sende nabovarsel i egnet kanal, fortrinnsvis Vibbo. Navn, telefonnummer og nummer på leilighet til ansvarlig person må oppgis, slik at naboer har en kontaktperson som enkelt kan nås.

- Det må tas hensyn til andre brukere av takterrassen og naboleiligheter, blant annet ved å påse at lydnivået ikke er sjenerende. Det er lytt fra takterrassen til balkongene og åpne vinduer i bygget.

- Musikkspilling fra medbrakte musikkanlegg er ikke tillatt, utover nivåer som vil kunne spilles av fra enheter som vanlige smart-telefoner eller nettbrett. Ekstra høyttaler til enheten er ikke tillatt.

- Takterrassen skal ikke benyttes på en måte som oppleves ekskluderende for andre som måtte ønske å oppholde seg der.

- Det er forbudt å røyke på takterrassen.

- Bruk av stearinlys eller på noe annet vis å benytte åpen ild på takterrassen, er ikke tillatt.

- Grillene på takterrassen kan ikke forhåndsbestilles, men skal brukes etter et vanlig køprinsipp. Kun de elektriske grillene etablert i regi av styret kan benyttes. Det er ikke tillatt med engangsgrill eller annen medbrakt grill.

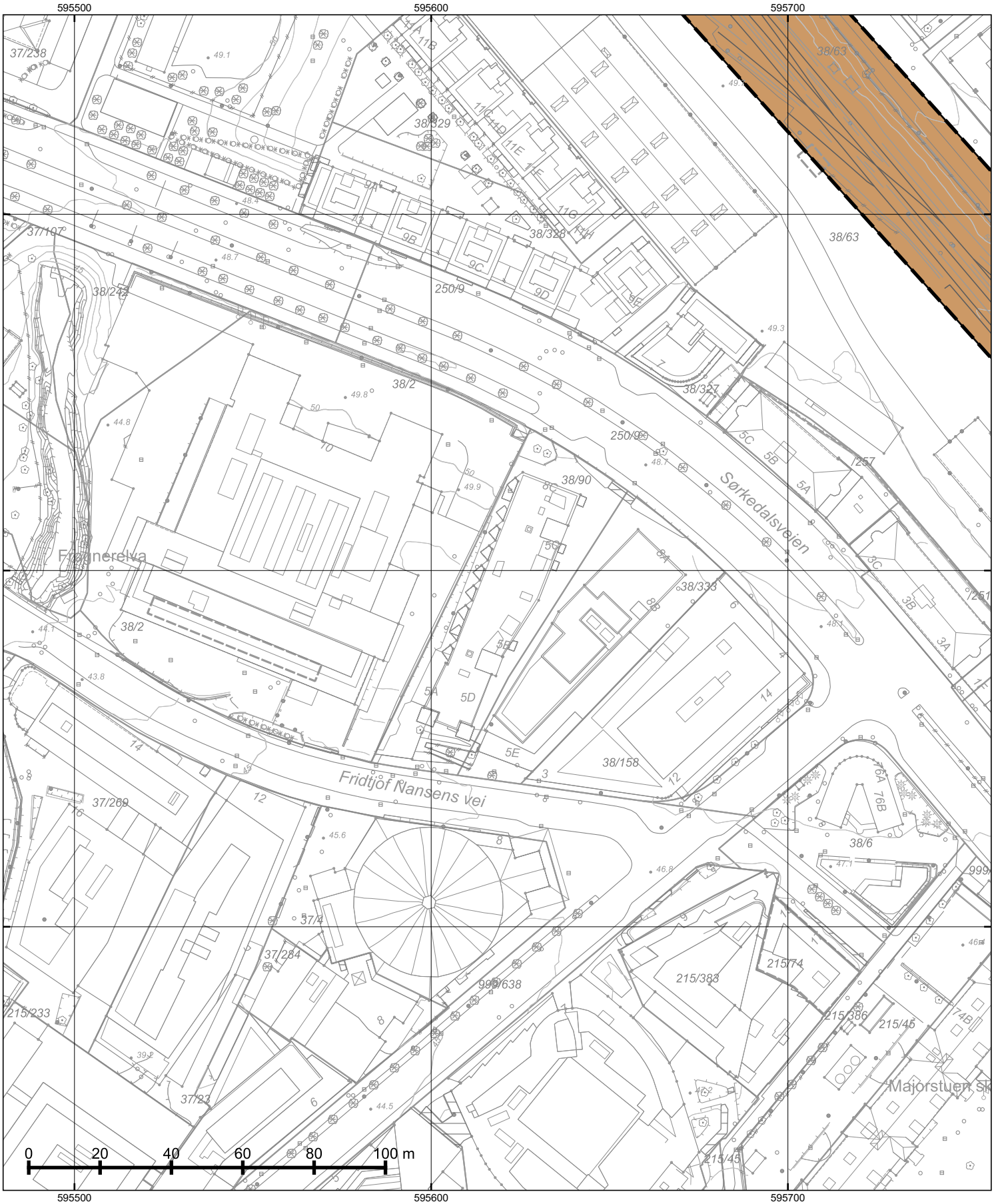
- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

- Søppel fra ansvarlig eller gjester til en seksjonseier/beboer skal ryddes opp og bort fra takterrassen. Møbler og annet som eventuelt er flyttet på settes på plass. Takterrassen og vinterhagene skal forlates i god stand.

- Brudd på regler for bruk av takterrassen er å anse som et brudd på husordensreglene, og vil kunne sanksjoneres på lik linje med andre brudd.

- Ved utleie av boliger i sameiet plikter utleier/seksjonseier å sørge for at husordensregler og regler for bruk av takterrassen inntas som en del av leiekontrakten, og er gjort kjent for leietaker ved overtakelse av boligen.

- Ved mistanke om hærverk, vil videoopptak fra tilgjengelig kameraovervåking kunne benyttes for å avklare hvem som er ansvarlig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

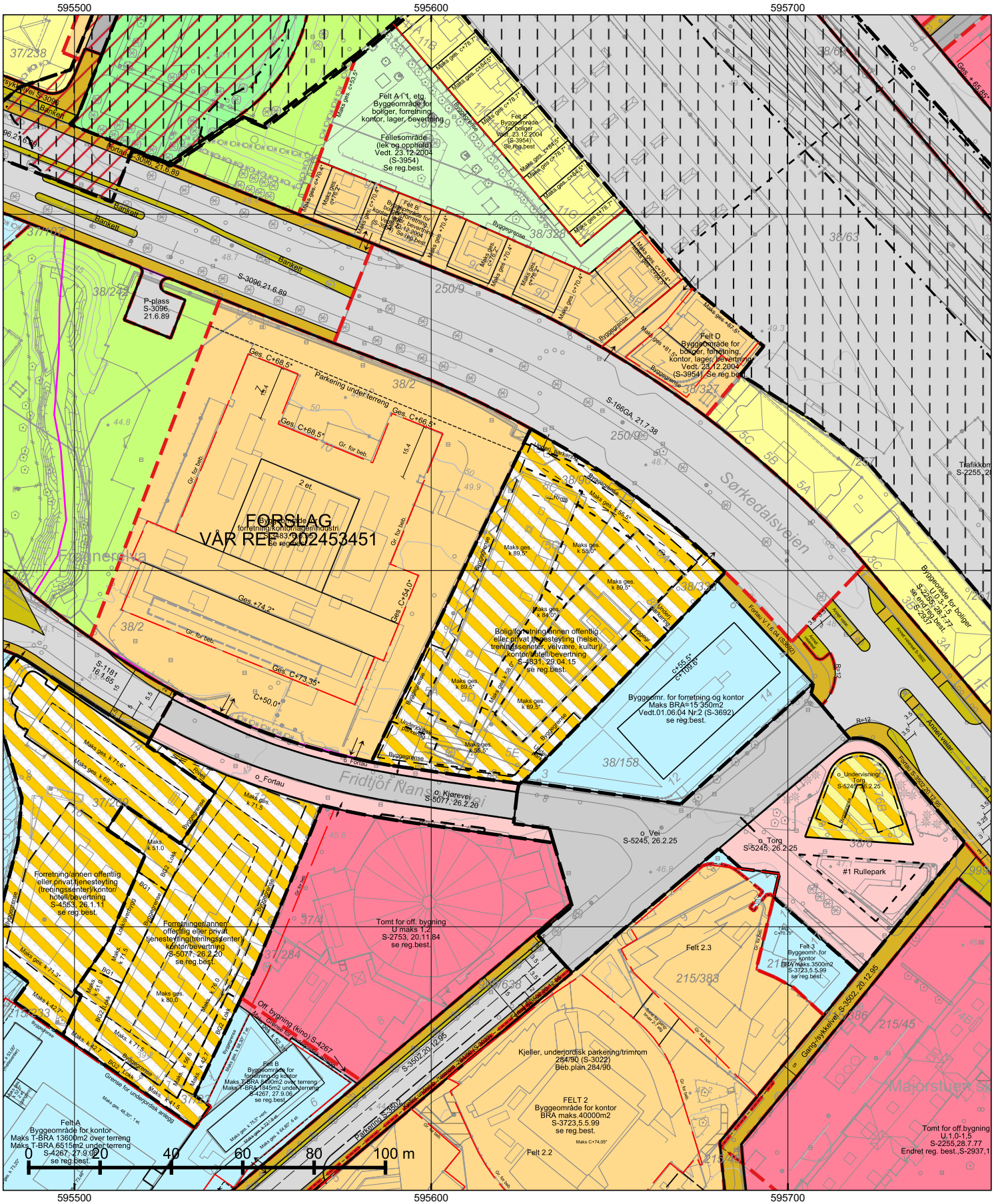
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159893/ 86535719
Adresse: Fridtjof Nansens vei 5
Gnr/Bnr: 38/90
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159893/ 86535719
Deres ref.:
Adresse: Fridtjof Nansens vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/90

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
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3001 - Grønnstruktur

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

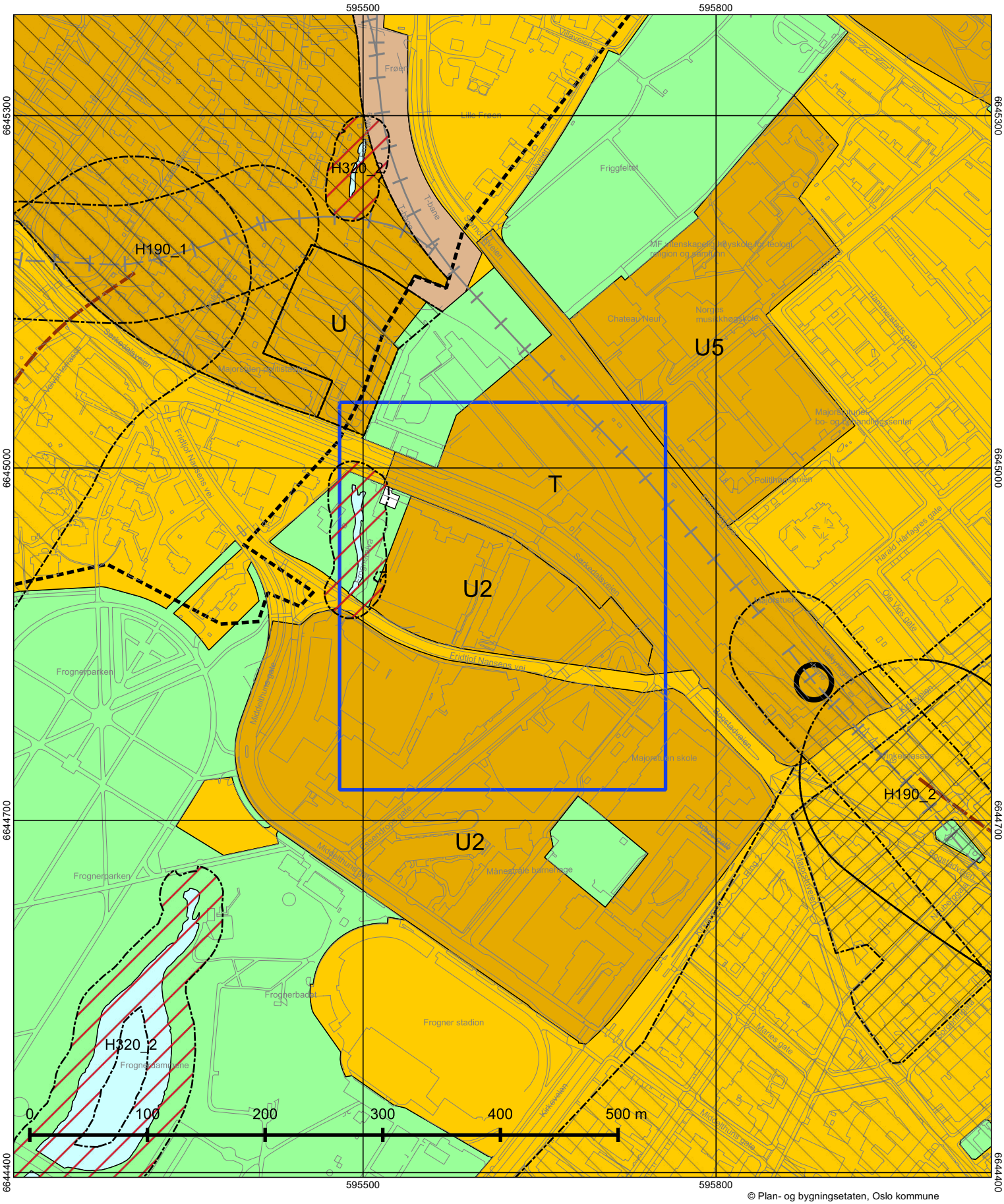
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159893/86535719
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4831

SØRKEDALSVEIEN 8 . Detaljregulering for gnr. 38 bnr. 90 (ALT.1)

Vedtaksdato: 29.04.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201300553

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201300553

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRKEDALSVEIEN 8
Gnr.38 Bnr.90

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP3-201300553-1 og datert dato 07.01.2014 og revidert dato 25.09.2014.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, treningssenter, velvære, kultur) / kontor / hotell / bevertning

§ 3 Utnyttelse
Samlet maksimal utnyttelse for hele planområdet, BRA = 22.400 m^2.
Parkering, tekniske- og andre sekundære rom i underetasje, regnes ikke med i bygningenes bruksareal.
Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Totalt boligareal innenfor planområdet skal ikke overstige 10.000 m² BRA.
Totalt forretningsareal innenfor planområdet skal ikke overstige 4.000 m² BRA. Forretning tillates kun i 1. etasje, 2. etasje og i deler av underetasjen rettet mot Fridtjof Nansens vei. Dersom det etableres forretninger skal kun en av forretningene ha en gulvflate på inntil 1.500 m² BRA. De øvrige forretningene skal ha en gulvflate på inntil 500 m² BRA.

Det skal legges til rette for utadrettet virksomhet på gateplan mot Sørkedalsveien og Fridtjof Nansens vei.
Bevertning tillates også innpasset på takplan, jf. § 4 og i øverste etasje.

§ 4 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Med 'maksimal gesims' menes høyeste punkt på bygningskonstruksjonen i sin helhet, inkl. evt. takoppbygg.

Innenfor de øverste 4 m, tillates det kun takoppbygg for bevertning, heis, trapp og tekniske installasjoner, samt nødvendig skjerming for takterrasse. Takoppbygg kan utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate, og ha en høyde på inntil 4 meter.

§ 5 Utforming
På- og ombygging av eksisterende bygning skal bidra til å framheve bebyggelsens lamellstruktur. Midtpartiet mellom lamellene skal utformes som transparente glassfasader med gesims minimum 1 meter lavere enn på lamellene.
Innsyn mellom lamellene skal minimeres.
Fasadene på eksisterende og ny bebyggelse skal gis et helhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig slik at nytt tilbygg i 1. etasje mot Fridtjof Nansens vei skal tilpasses basen i nabobygget i Sørkedalsveien 6.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen, slik at takoppbygg som ikke er nødvendig for foreslått bruk og drift av takarealet i størst mulig grad unngås. Eventuelle takoppbygg skal være i material- og utformingsmessig samspill med øvrig bebyggelse.

5.1 Boligdelen

Boliger tillates innpasset i vestre lamell.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nordøst.
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m^2.
Boliger skal sikres separat inngang fra bakkeplan.
Boliger skal ikke ha fasade mot innvendig glassgård.

For boligene tillates etablert støyskjermende karnapper som kan ligge utenfor byggegrensen og som kan stikke gjennomsnittlig 1,2 meter ut fra hovedfasadeliv.
Balkonger skal utformes og plasseres slik at sol- og lysforhold på underliggende etasje i størst mulig grad hensyntas. Balkongene kan krage gjennomsnittlig 1,8 meter ut fra hovedfasadeliv, og tillates å ligge utenfor byggegrense.

5.2 Krav til felles uteoppholdsareal

Boligene skal ha et minste felles uteoppholdsareal, MFUA, tilsvarende minst 12 % av boligenes samlede BRA.

§ 6 Avkjørsel

Eiendommen skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.
All varelevering til planområdet, atkomst til parkeringsanlegg og persontrafikk til boligdelen skal skje fra Fridtjof Nansens vei.
Inn- og utkjøring fra Sørkedalsveien begrenses til buss/taxi og varelevering til restaurant til og fra hovedinngang mot Sørkedalsveien.

§ 7 Parkering

Parkering, inkludert sykkelparkering, skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede.

Bilparkering skal plasseres under terreng og sykkelparkering skal i hovedsak plasseres under terreng.

§ 8 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, sykkelparkeringsplasser på terreng, oppholdsarealer, beplantning og løsning for renovasjon samt eventuelle åpne overvannsløsninger.

Ved innpassing av boliger skal utomhusplanen vise utforming av felles takterrasser, herunder rekkverk/gjerder, møblering, belysning, vegetasjon og eventuelle takoverbygg. Planen skal

dokumentere atkomst til takterrasser fra samtlige boliger og redegjøre for hvordan arealet er tilrettelagt for ulik bruk. Planen skal videre redegjøre for eventuelle støyskjermingstiltak.

Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 9 Støy
Alle boliger skal ha minst ett soverom mot gul eller hvit støysone.
Balkonger og takterrasser skal tilfredsstille tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442/ 2012, eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy.
Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 10 Luft
Luftinntak og avkast skal utformes og plasseres slik at luften ved inntaket er minst mulig forurenset.

§ 11 Overflatevann
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 12 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes Fjern-varmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 29.04.2015 sak 100. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.06.2026
Kunde: Carl Erik Kraabøl
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535719
Deres ref: 9310745

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 38, BNR. 90.

Vi viser til bestilling av 25.06.2026 for eiendom gnr. 38, bnr. 90.

GNR. 38 BNR. 90

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.06.1921.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2645 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

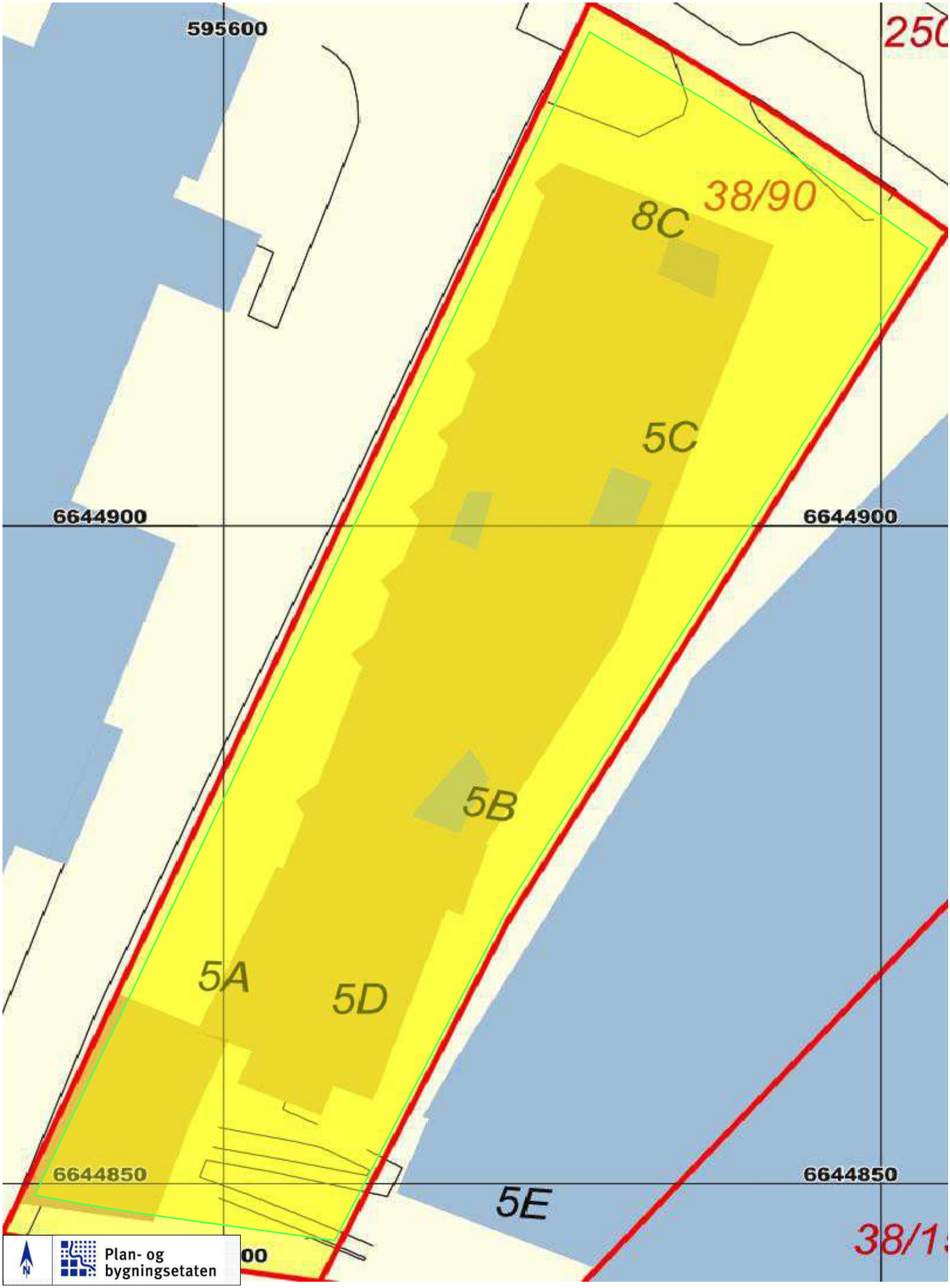
Kristin Tveit
Seksjonsleder

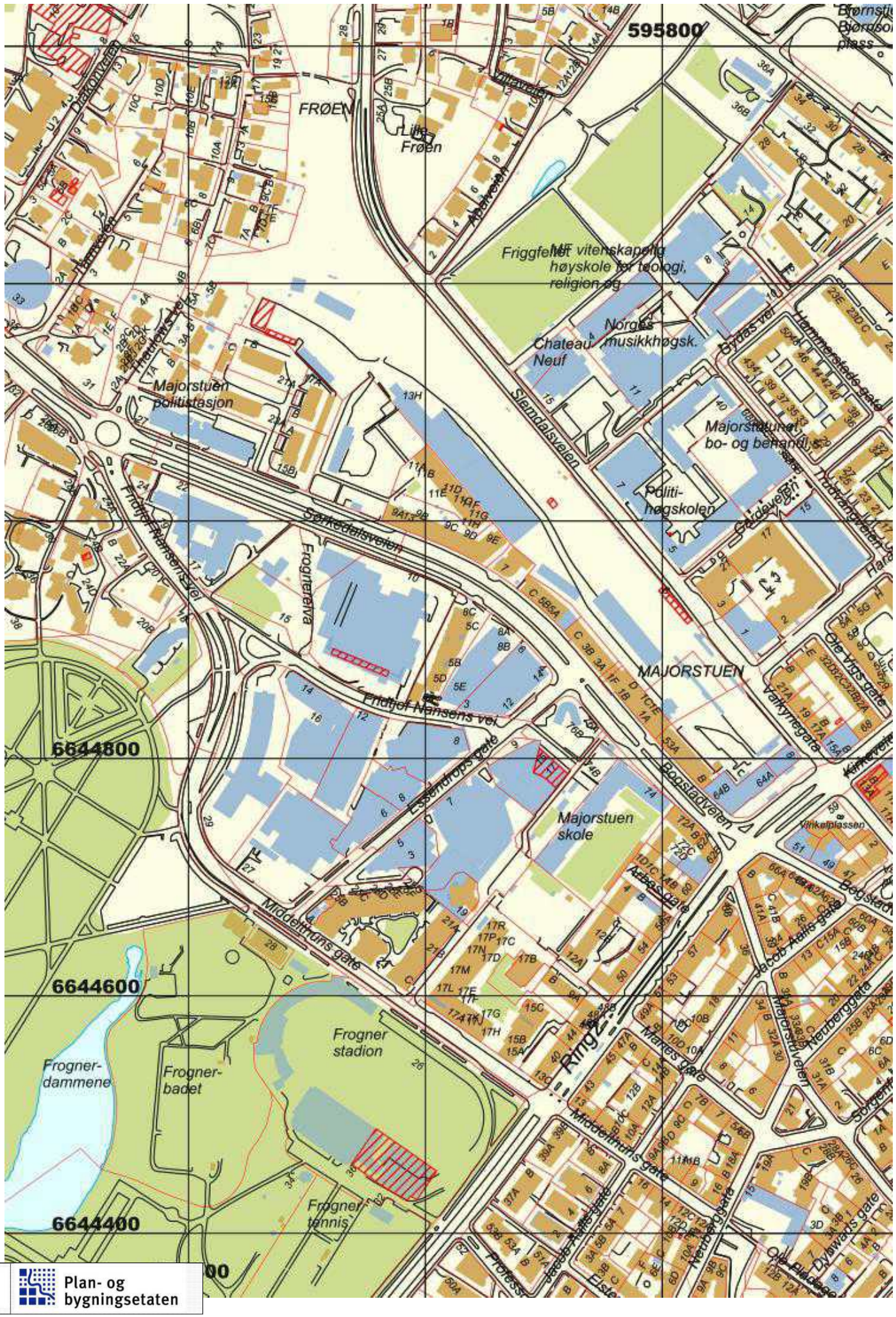
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


595600
250
38/90
8C
5C
6644900
6644900
5B
5A
5D
6644850
6644850
5E
38/1
Plan- og bygningsetaten


595800
FRØEN
Lille Frøen
Abelveien
Friggfeltet
NF vitenskapelig høyskole for teologi, religion og
Norges Chateau Neuf musikkhøgsk.
Majorstuen politistasjon
Majorstuen bo- og behandl.
Politi-høgskolen
Hammerstads gate
Sørkedalsveien
Frognerelva
Fridtjof Nansens vei
MAJORSTUEN
Ole Vigs gate
Valkyriegata
Bogstadveien
Majorstuen skole
Vinkelplassen
Jacob Aalls gate
Middelthuns gate
Ring2
Markveien
Nedre Gate
Dyliwards gate
6644800
6644600
6644400
Frogner-dammene
Frogner-badet
Frogner stadion
Frogner tennis
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 27.03.2018

Deres ref.: 1207-till¿fer./r Vår ref.: 201507853-120 Saksbeh.: Karen Echelmeyer Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Sørkedalsveien 8 - Fridtjof Nansen vei 5, Majorstuen Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging kontor og boligbygg, mottatt 28.02.2018, komplett 22.03.2018.

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.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

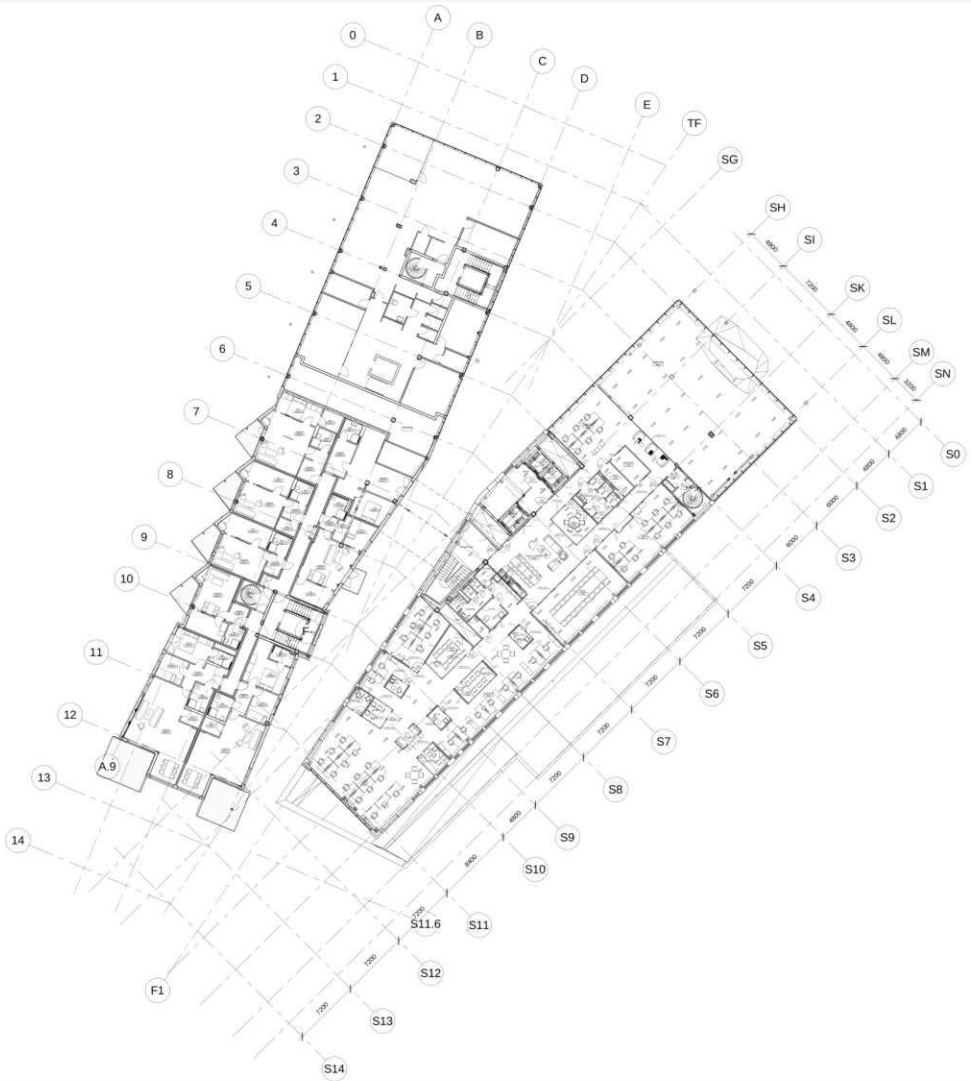
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2018 av:

Karen Echelmeyer - saksbehandler
Gro Jensen Vig - for enhetsleder Marianne Knutssøn Lindeberg

Kopi til:

SØRKEDALSVEIEN 8 AS, c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO



Tegningen viser:
Plan 2. Etasje

Gnr./Bnr.: 38 / 90
Rammesøknad
Dato: 09/07/18
Status: C

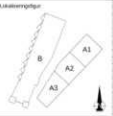
Prosjektnr.: 1207
Tegningsnr.: A-102
Revisjon:

Prosjekt:
Sørkedalsveien 8

Byggherre/Tiltakshaver:
STORSLO EIENDOM
- din utviklingspartner

Totalentreprenør:
SKANSKA

Lokaliseringsfigur



Ansvarlig prosjekterende:
- Arkitekt: NYARK Nydalen Arkitektkontor AS
- RIB: Rambøll AS
- RIV: A3, AS Andersen, Jacobsen og Løyning
- RIE: Heiberg og Tveter AS
- RIBR: Rambøll AS

REVISJONEN GJELDER	KONT	SIGN	DATO	REV

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Nydalen Allé 37A
Postboks 4451, Nydalen
0403 OSLO
Telefon: 99546790
post@nyark.no

Tegningen viser:
Plan 2. Etasje

Kontroll: Kvalitetskontroll: MK
Sign.: MK
Dato: 09/07/18
Målestokk: 1 : 200

Prosjektnr.: 1207
Tegningsnr.: A-102
Proj. Status: C
Revisjon:

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602108275
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
889859202	SØRKEDALSVEIEN 8 AS		c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Postboks 606, 0106 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	38	90

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	1	793 / 8587	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	2	237 / 8587	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	3	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	4	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	5	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	6	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	7	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	8	58 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	9	59 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	10	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	11	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	12	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	13	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	14	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	15	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	16	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	17	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	18	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	19	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 4931 Tinglyst: 03.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 29/12-16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/4931/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 10:40
Side 1 av 32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/4931/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 10:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	20	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	21	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	22	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	23	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	24	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	25	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	26	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	27	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	28	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	29	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	30	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	31	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	32	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	33	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	34	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	35	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	36	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	37	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	38	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	39	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	40	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	41	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	42	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	43	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	44	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	45	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	46	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	47	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	48	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	49	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	50	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	51	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	52	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	53	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	54	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	55	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	56	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	57	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	58	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	59	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	60	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	61	43 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	62	66 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	63	69 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	64	87 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	65	92 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	66	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	67	39 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	68	41 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	69	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	70	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	71	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	72	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	73	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	74	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	75	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	76	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	77	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	78	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	79	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	80	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	81	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	82	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	83	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	84	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	85	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/4931/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 10:40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	38	90	0	86	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	87	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	88	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	89	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	90	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	91	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	92	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	93	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	94	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	95	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	96	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	97	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	98	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	99	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	100	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	101	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	102	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	103	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	104	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	105	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	106	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	107	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	108	35 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	109	105 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	110	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	111	44 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	112	111 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	113	72 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	114	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	115	128 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	116	81 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	117	94 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	38	90	0	118	52 / 8587	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/4931/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 10:40

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/4931/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 10:40

Side 5 av 32

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**38**	**90**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
889 859 202	SØRKEDALSVEIEN 8 AS		

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 20/12-16

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	Se vedlegg			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 11/11-16		MATHIS GRIMSTAD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
38	**90**		1-118	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.12.2016	Audhild Kittelsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Sørkedalsveien 8, gnr. 38 , bnr. 90, Oslo Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

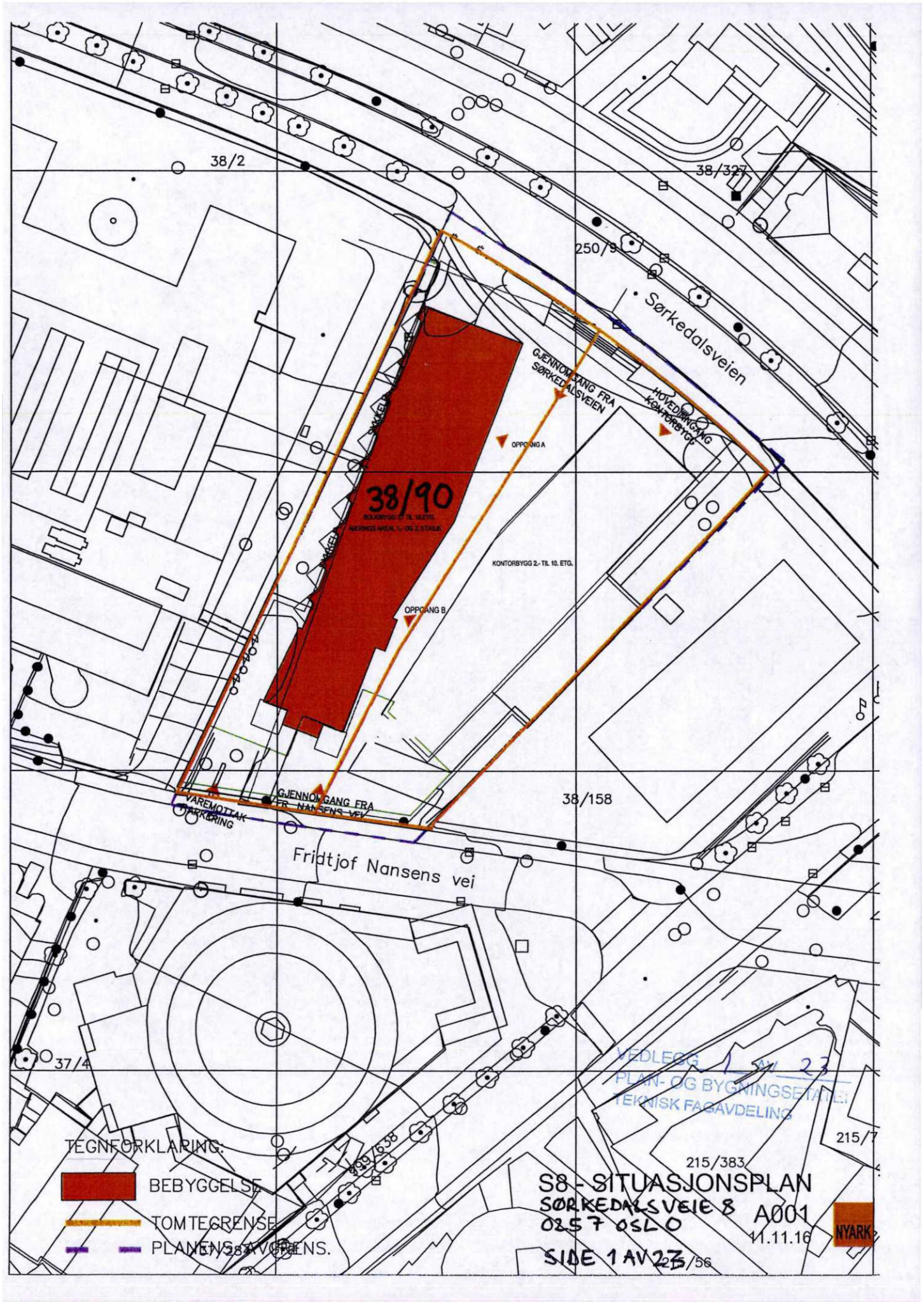
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	793		60	B	44	
2	N	237		61	B	43	
3	B	87		62	B	66	
4	B	92		63	B	69	
5	B	35		64	B	87	
6	B	35		65	B	92	
7	B	35		66	B	35	
8	B	58		67	B	39	
9	B	59		68	B	41	
10	B	52		69	B	94	
11	B	35		70	B	52	
12	B	35		71	B	35	
13	B	105		72	B	35	
14	B	44		73	B	105	
15	B	44		74	B	44	
16	B	43		75	B	44	
17	B	66		76	B	111	
18	B	69		77	B	72	
19	B	87		78	B	94	
20	B	92		79	B	128	
21	B	35		80	B	81	
22	B	39		81	B	94	
23	B	41		82	B	52	
24	B	94		83	B	35	
25	B	52		84	B	35	
26	B	35		85	B	105	
27	B	35		86	B	44	
28	B	105		87	B	44	
29	B	44		88	B	111	
30	B	44		89	B	72	
31	B	43		90	B	94	
32	B	66		91	B	128	
33	B	69		92	B	81	
34	B	87		93	B	94	
35	B	92		94	B	52	
36	B	35		95	B	35	
37	B	39		96	B	35	
38	B	41		97	B	105	
39	B	94		98	B	44	
40	B	52		99	B	44	
41	B	35		100	B	111	
42	B	35		101	B	72	
43	B	105		102	B	94	
44	B	44		103	B	128	
45	B	44		104	B	81	
46	B	43		105	B	94	
47	B	66		106	B	52	
48	B	69		107	B	35	
49	B	87		108	B	35	
50	B	92		109	B	105	
51	B	35		110	B	44	
52	B	39		111	B	44	
53	B	41		112	B	111	
54	B	94		113	B	72	
55	B	52		114	B	94	
56	B	35		115	B	128	
57	B	35		116	B	81	
58	B	105		117	B	94	
59	B	44		118	B	52	
SUM BRØK		4 345		SUM BRØK		4 242	

SUM BRØK (TELLERE) 8 587 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

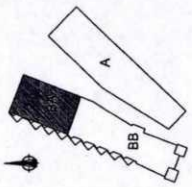
Signaturer

11/11-16
Dato:

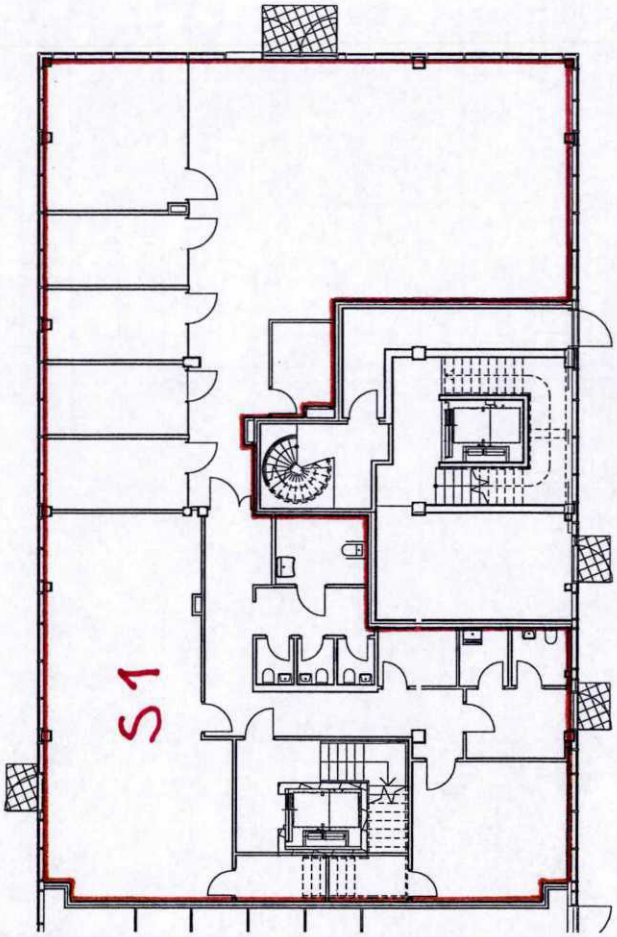
Hjemmelshaver


38/2
38/327
250/9
Sørkedalsveien
GJENNOMGANG FRA SØRKEDALSVEIEN
HOVEDINNGANG KONTORBYGG
OPPGANG A
38/90
KONTORBYGG 2.- TIL 10. ETG.
OPPGANG B
GJENNOMGANG FRA FR. NANSENS VEI
VAREMOTTAK
38/158
Fridtjof Nansens vei
37/4
215/7
215/383
TEGNFORKLARING:
BEBYGGELSE
TOMTEGRENSE
PLANENS AVGRENS.
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S8 - SITUASJONSPLAN
SØRKEDALSVEIE 8 A001
0257 OSLO
11.11.16
NYARK
SIDE 1 AV 23

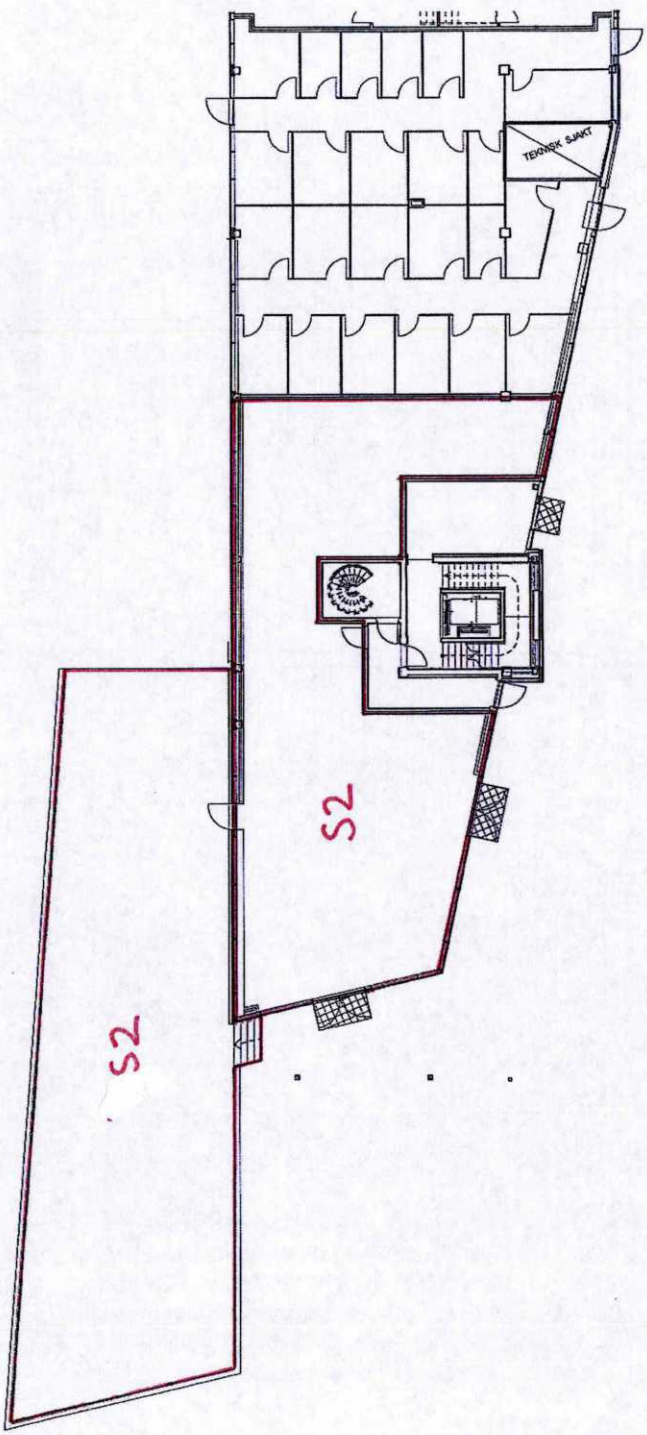

A
BA
BB
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Del av Gnr/bnr 38/90
U. etasje
Side 2 av 23
38/90
38/334
39/90
VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

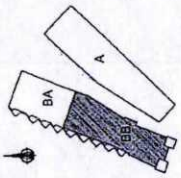


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
1. etasje, oppgang A
Side 3 av 23



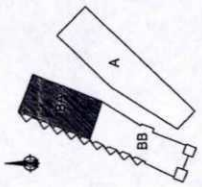
VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



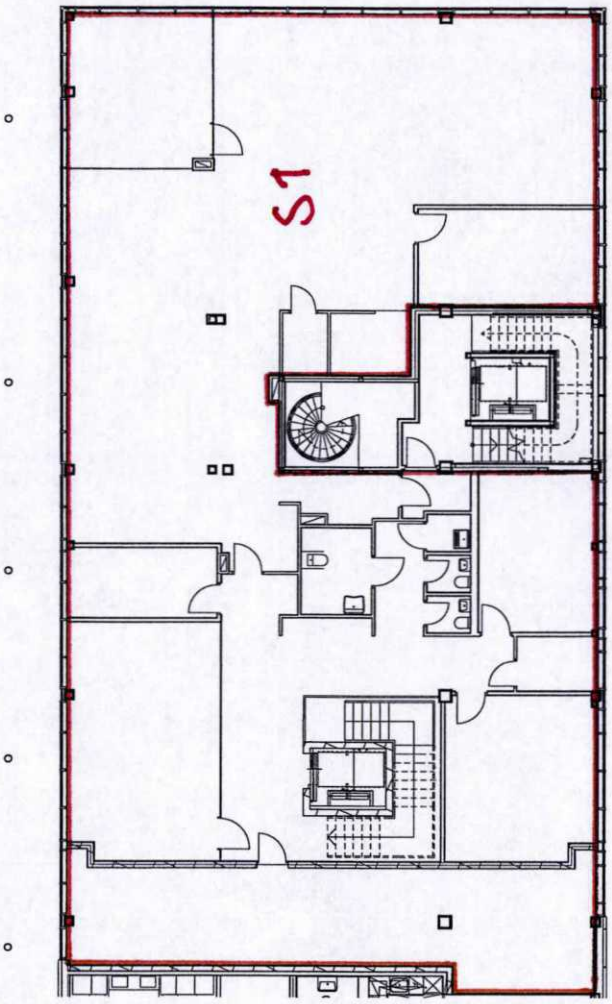


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
1. etasje, oppgang B
Side 4 av 23

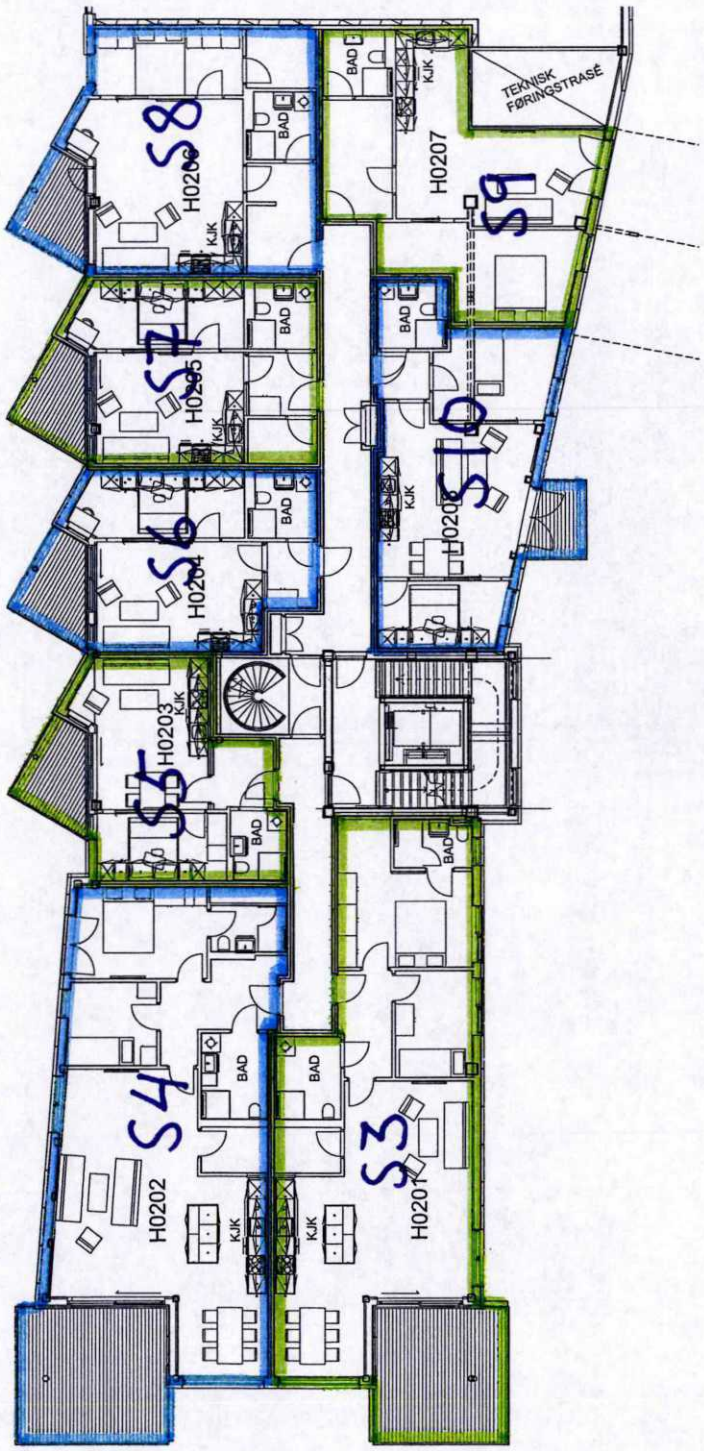
BGE 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

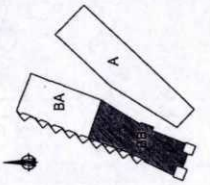


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
2. etasje, oppgang A
Side 5 av 23



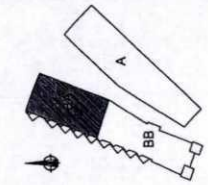
VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



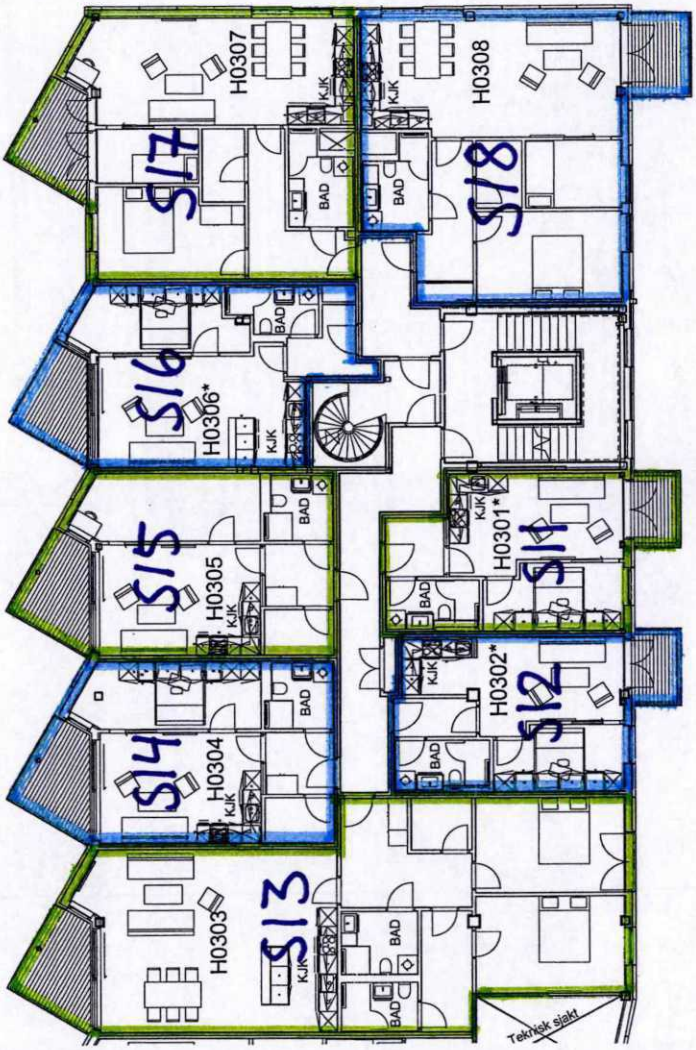


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
2. etasje, oppgang B
Side 6 av 23

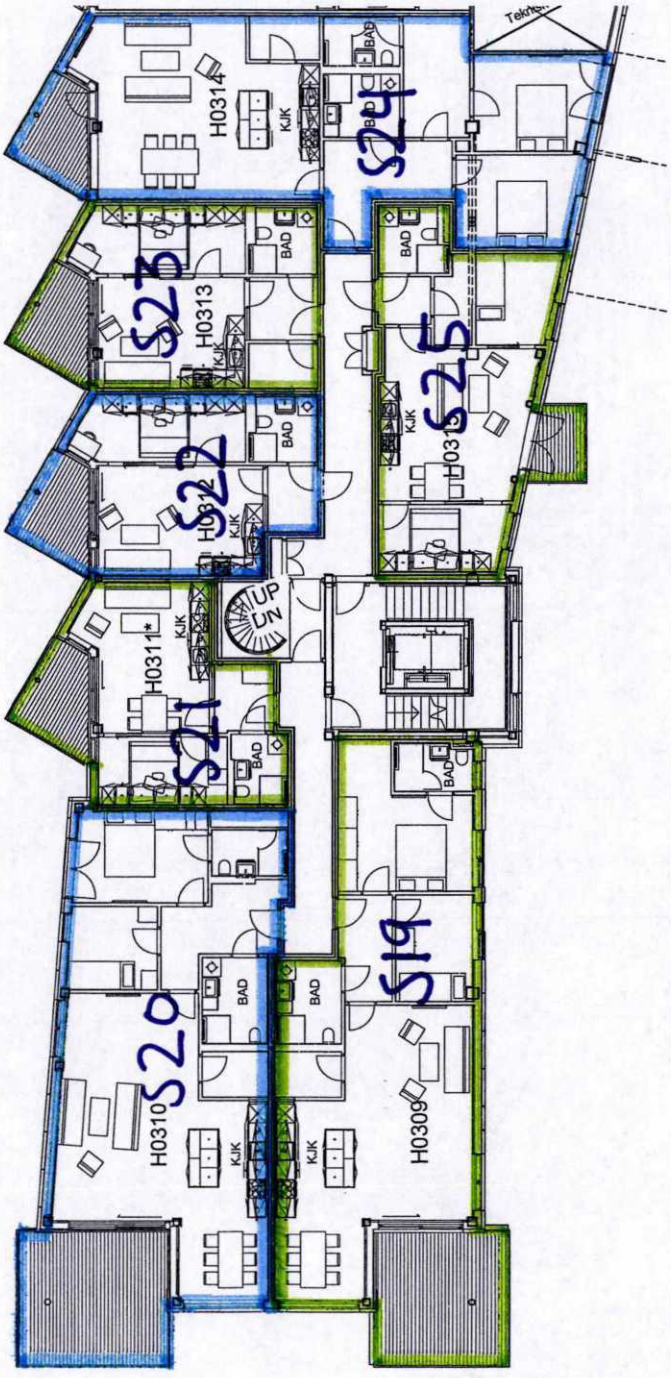
SEKSJONERINGSTEGNING 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

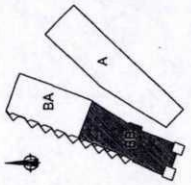


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
3. etasje, oppgang A
Side 7 av 23



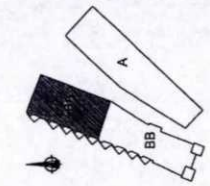
VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
3. etasje, oppgang B
Side 8 av 23

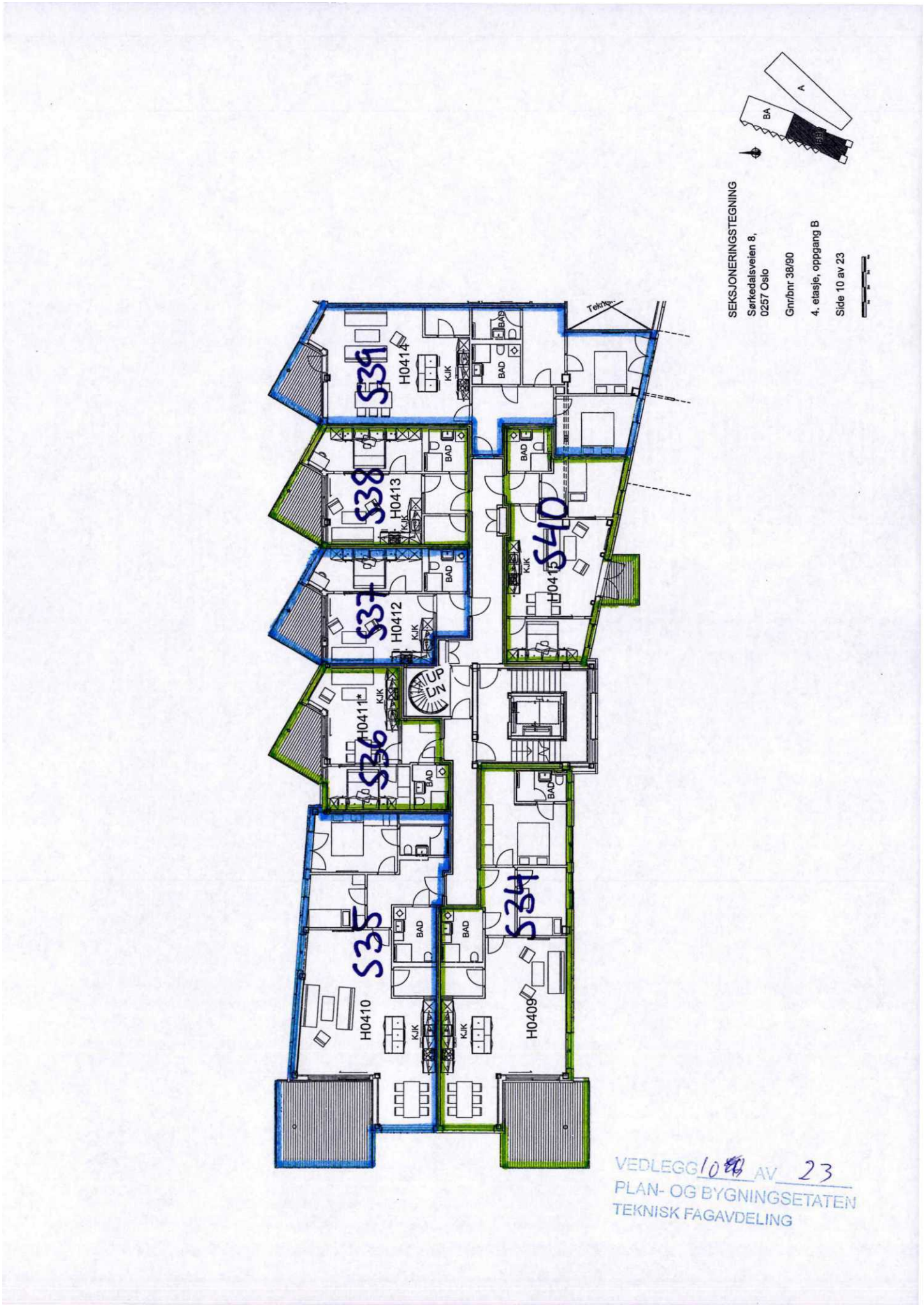
VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



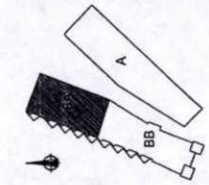
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
4. etasje, oppgang A
Side 9 av 23



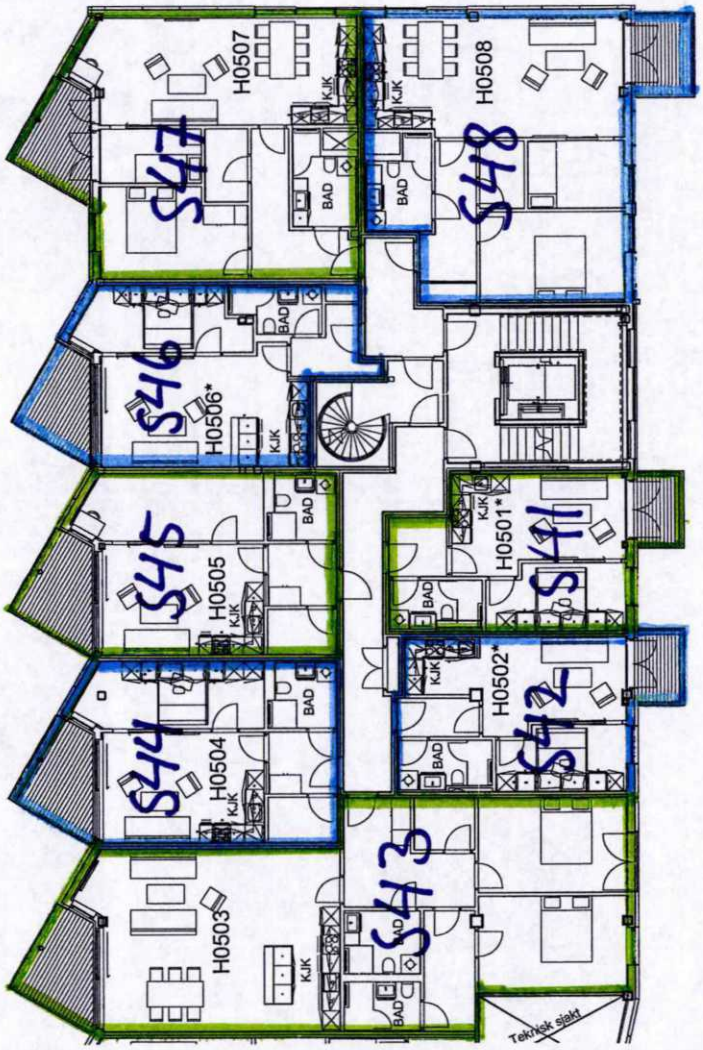
VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



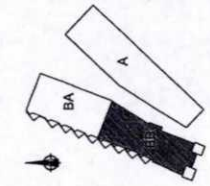
VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
5. etasje, oppgang A
Side 11 av 23



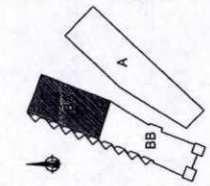
VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



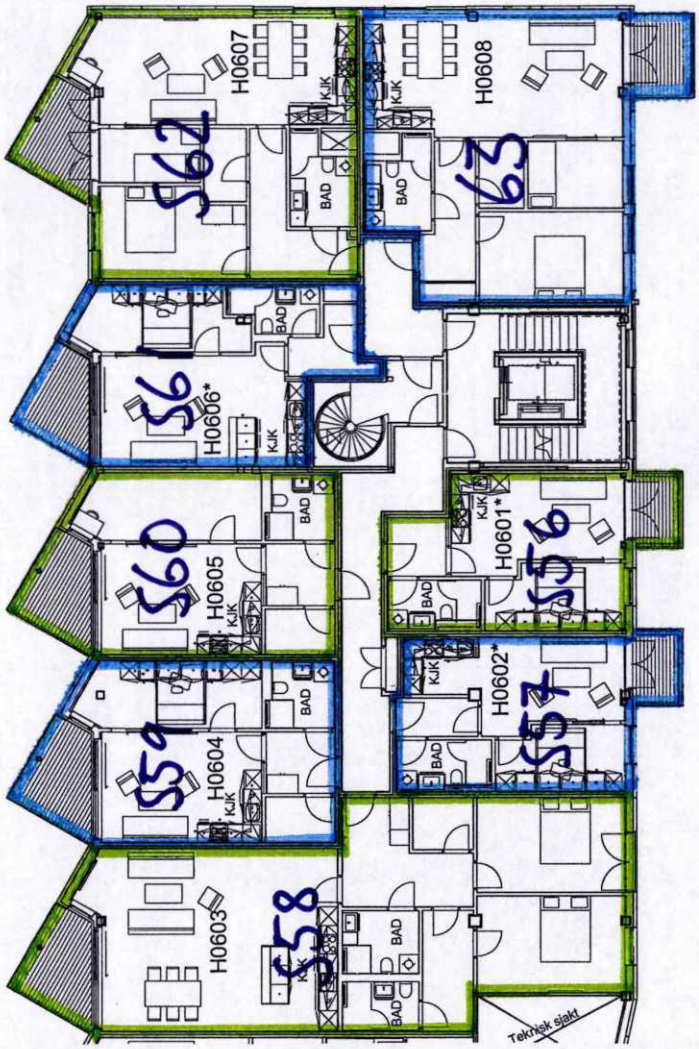
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
5. etasje, oppgang B
Side 12 av 23



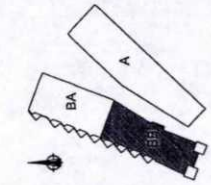
SIDE 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
6. etasje, oppgang A
Side 13 av 23



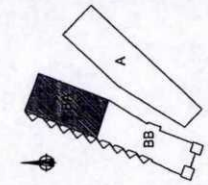
VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



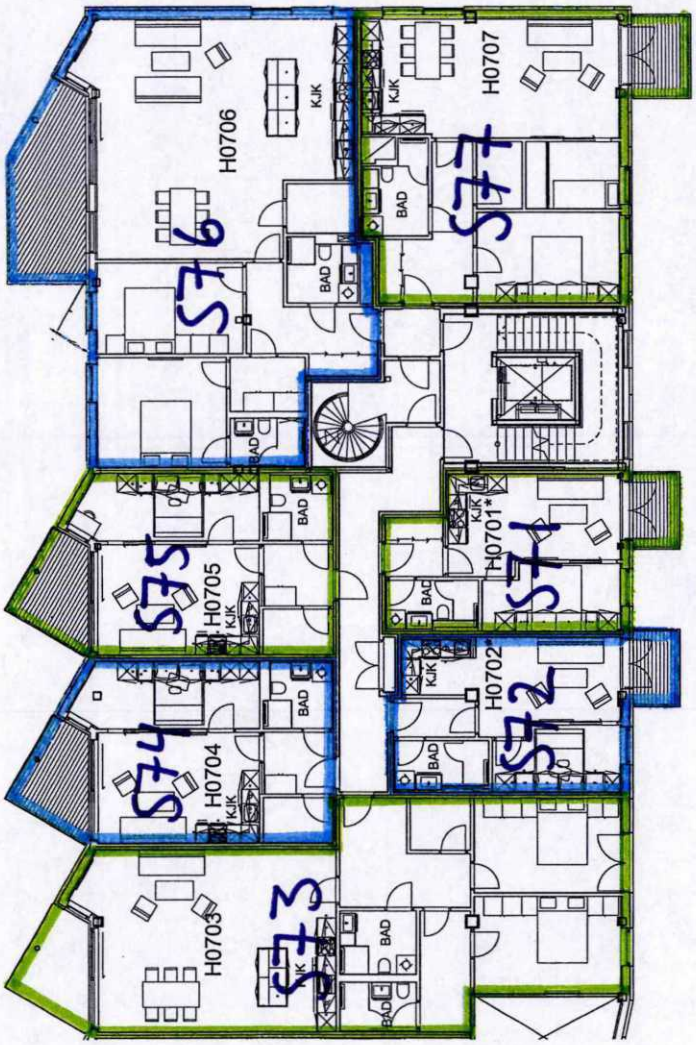
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
6. etasje, oppgang B
Side 14 av 23



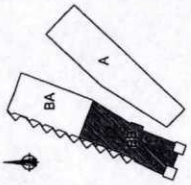
VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



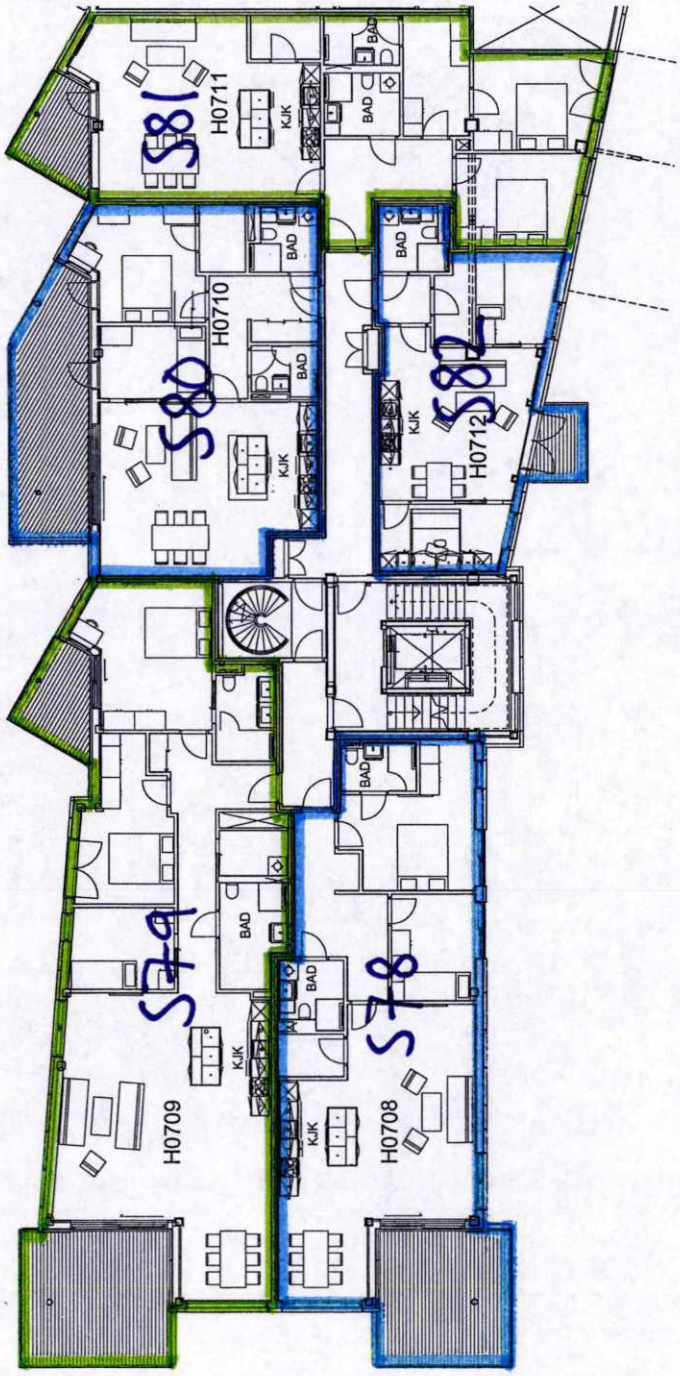
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
7. etasje, oppgang A
Side 15 av 23



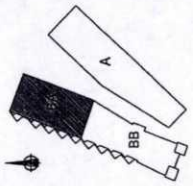
VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



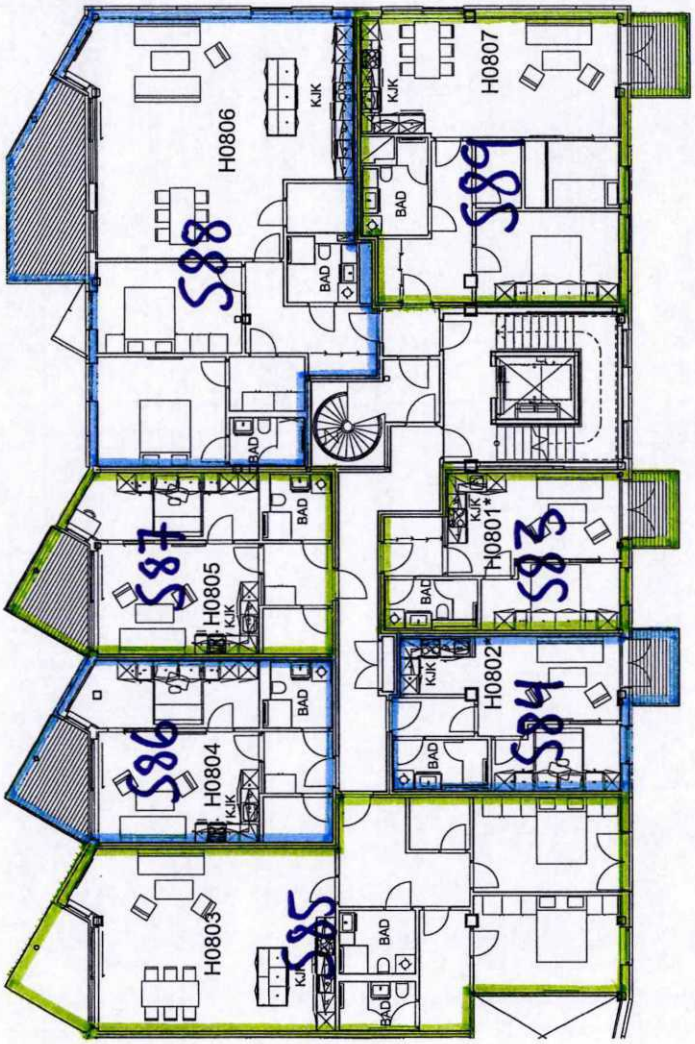
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
7. etasje, oppgang B
Side 16 av 23



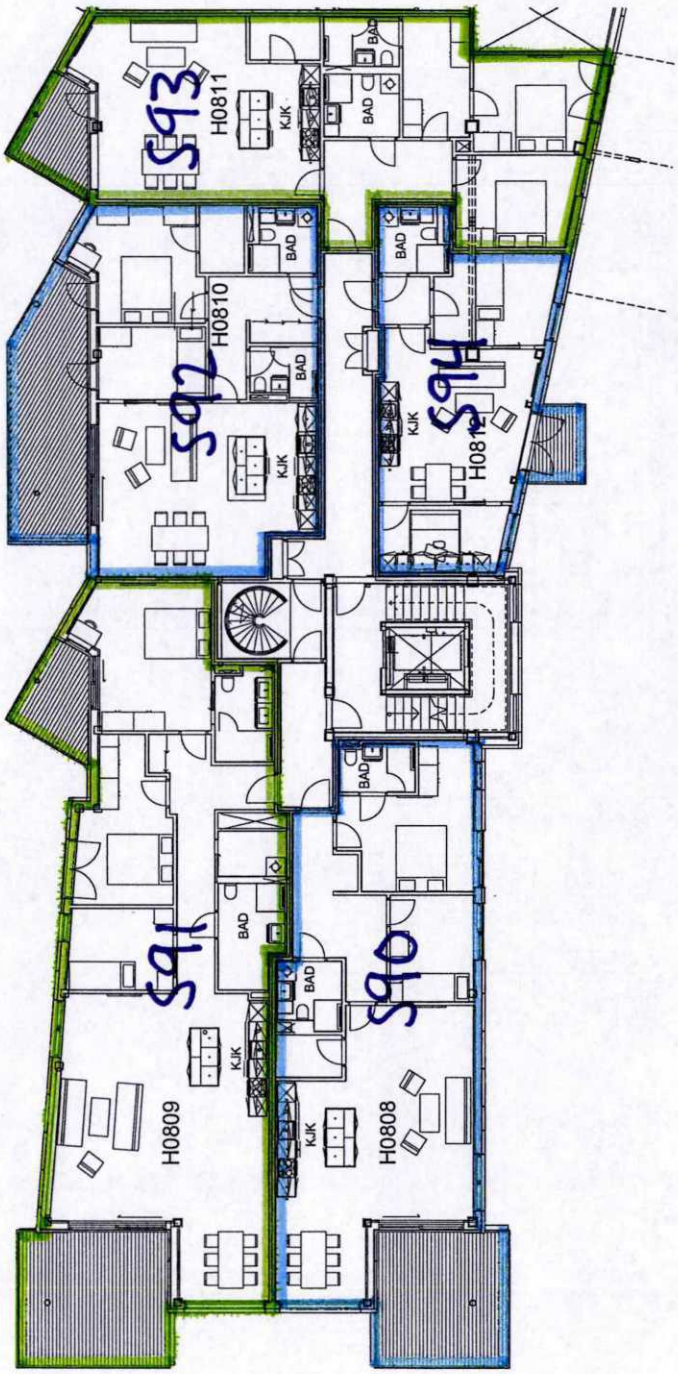
VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

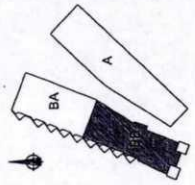


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
8. etasje, oppgang A
Side 17 av 23



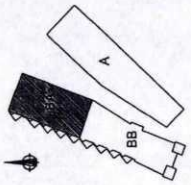
VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



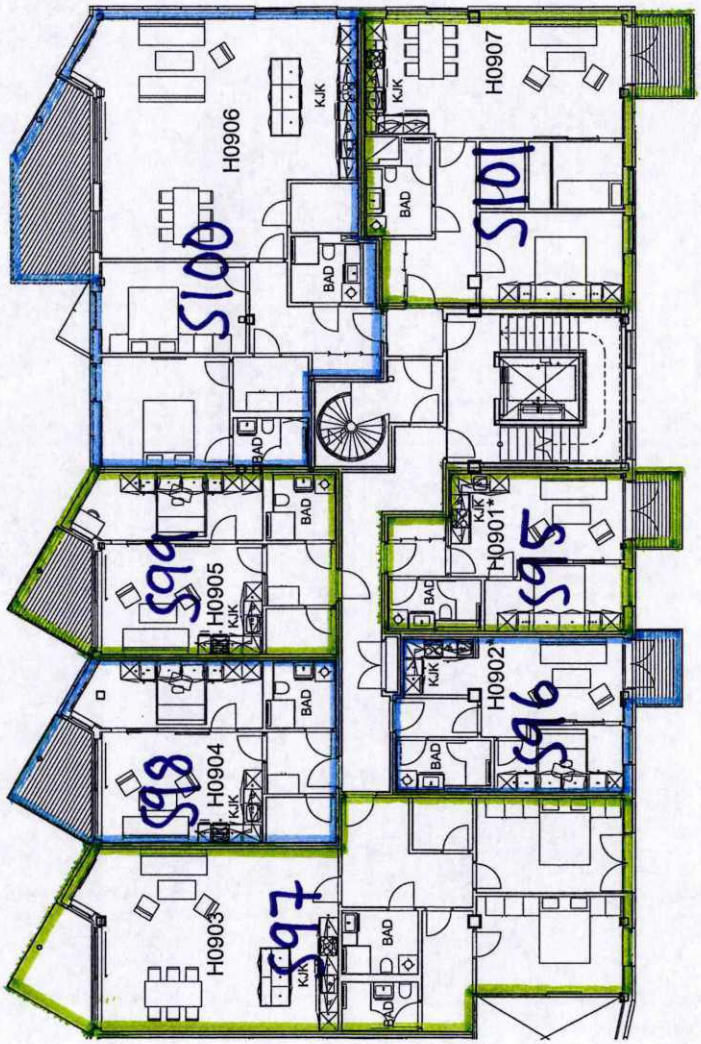


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
8. etasje, oppgang B
Side 18 av 23

VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

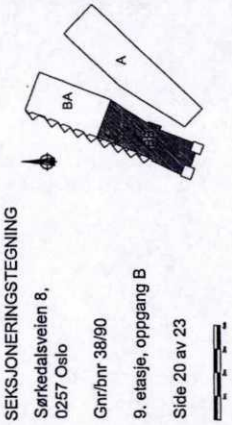


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
9. etasje, oppgang A
Side 19 av 23

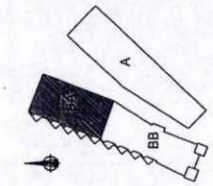


VEDLEGG 19 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

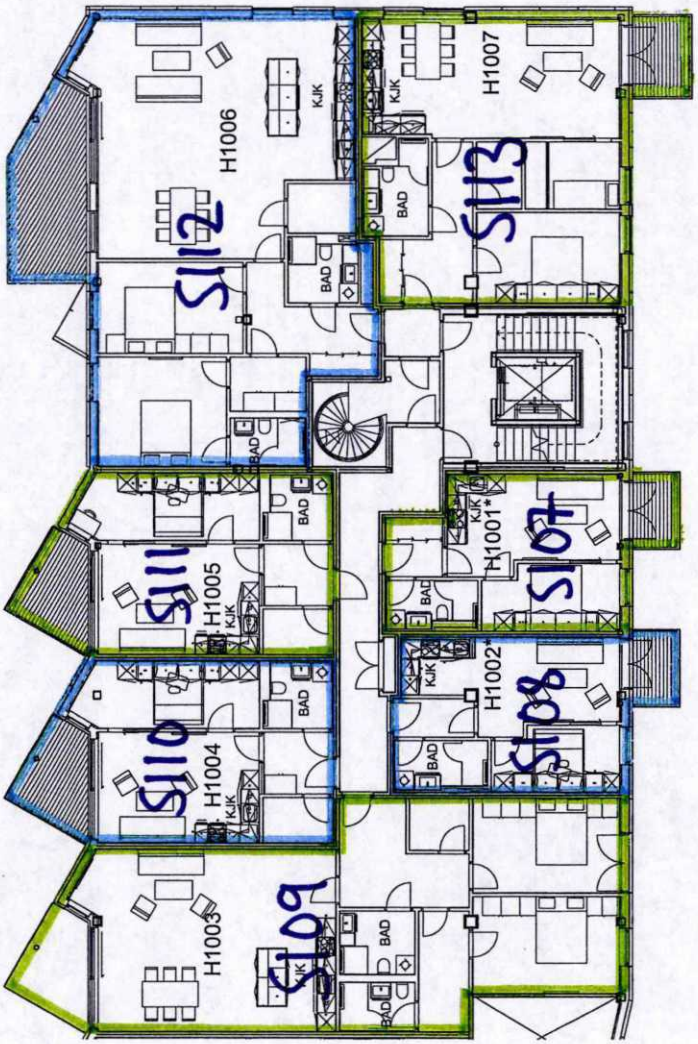




VEDLEGG 20 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

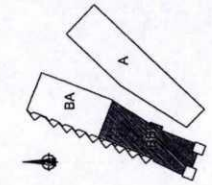


SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
10. etasje, oppgang A
Side 21 av 23



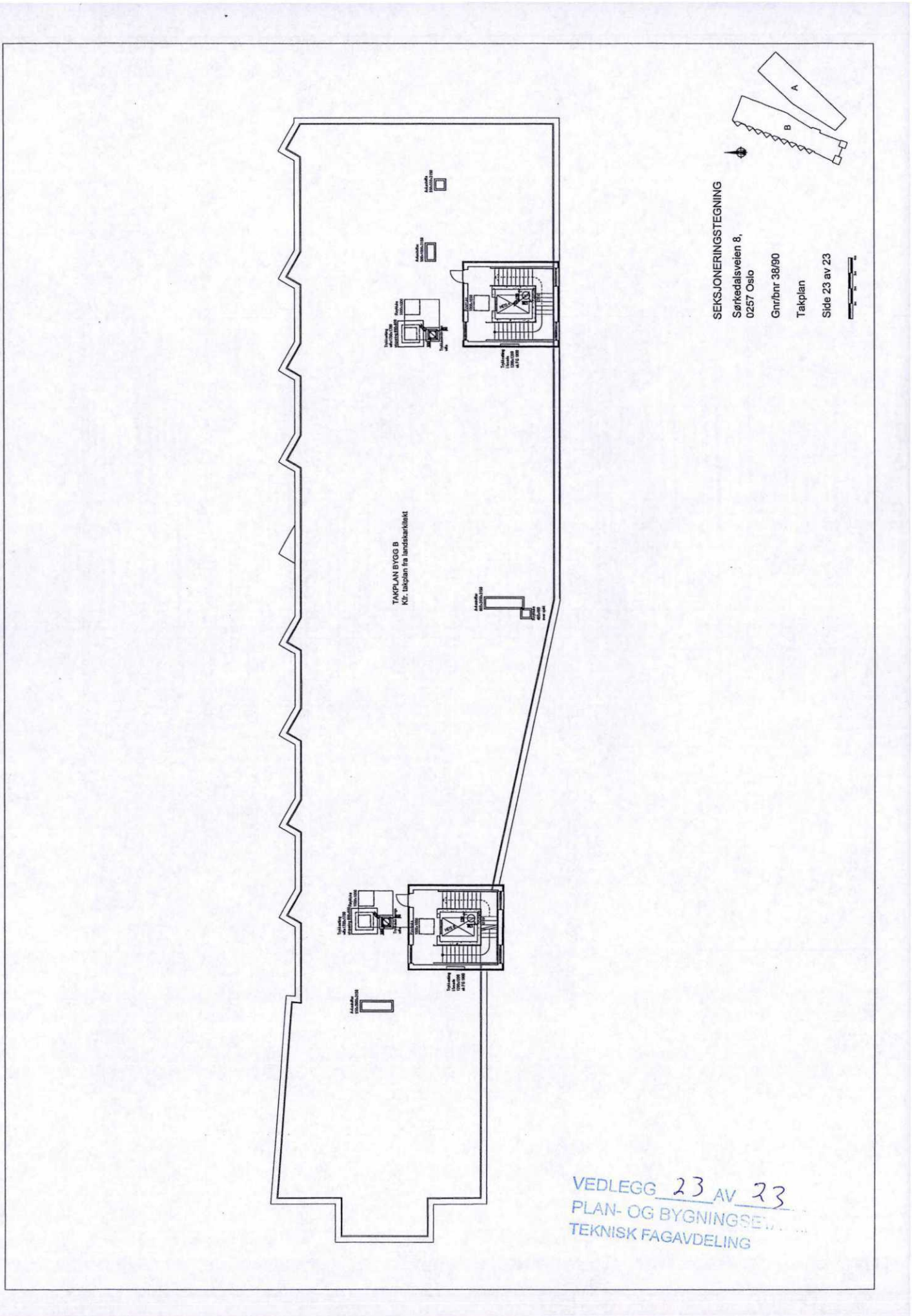
VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
10. etasje, oppgang B
Side 22 av 23

VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSET...
TEKNISK FAGAVDELING


A
B
SEKSJONERINGSTEGNING
Sørkedalsveien 8,
0257 Oslo
Gnr/bnr 38/90
Takplan
Side 23 av 23
TAKPLAN BYGG B
Kfr. takplan fra landskarkitekt
VEDLEGG 23 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSE...
TEKNISK FAGAVDELING

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fridtjof Nansens vei 5 B, 0369 Oslo
Gnr. 38, Bnr. 90, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260399

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 936 12 770

E-post: viktor.wiese@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.
