NORDVIK

Middelthuns gate 21B

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Middelthuns gate 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
201	Kontaktinfo
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og innbydende 2-roms med fransk balkong | Oppgradert i 2021 | Lave felleskostnader | Rett ved Frognerparken

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**148 840,-**
Totalpris	**6 059 585,-**
Fellesgjeld	**10 745,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 755,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eierseksjon**

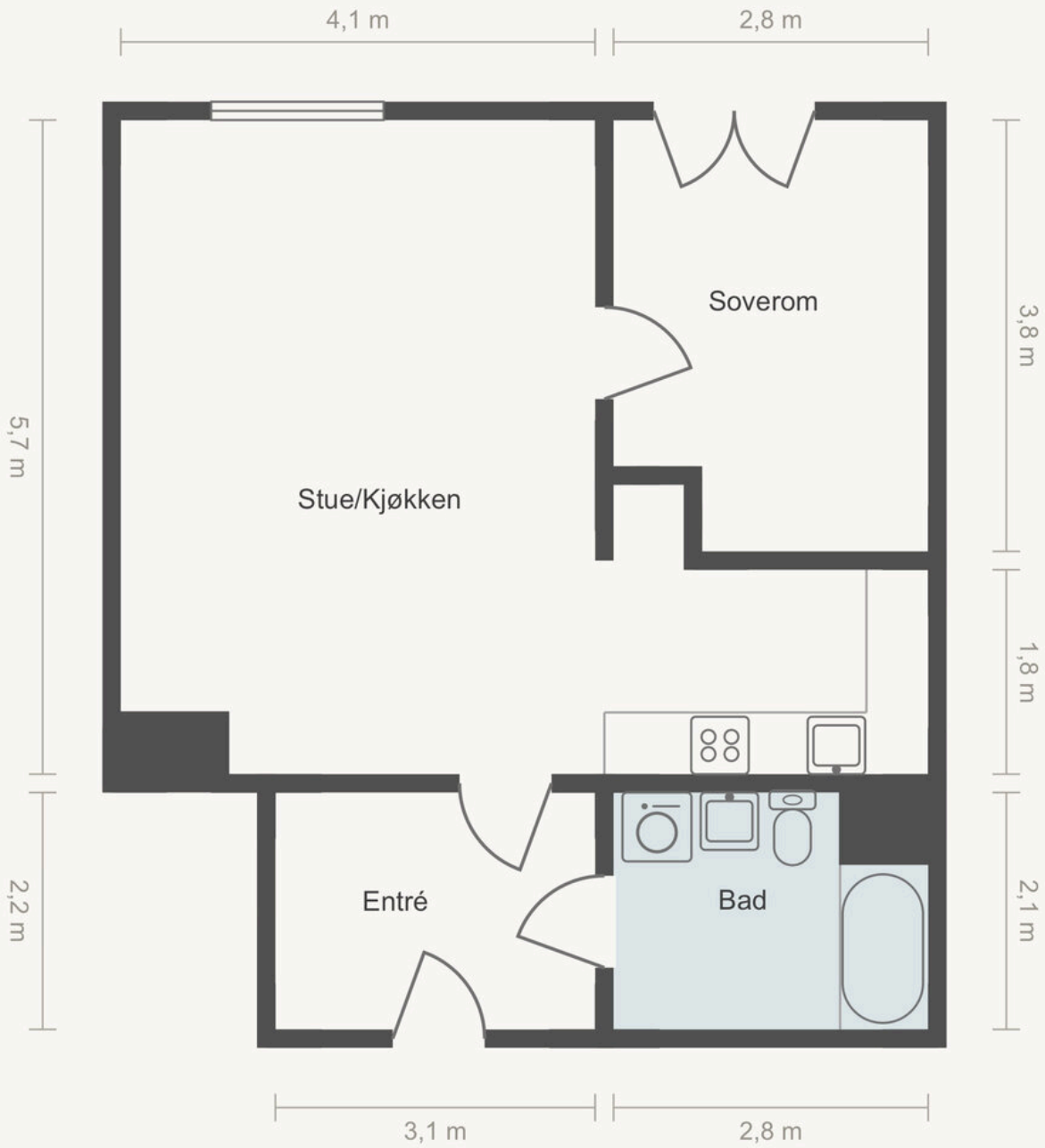
Kort fortalt

Velkommen til Middelthuns gate 21B – en pen 2-roms med attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Boligen byr på en flott stue med god plass til sofa- og spisebord, kjøkken, romslig soverom med fransk balkong og flislagt bad. Leiligheten ble oppgradert i 2021 med blant annet nytt kjøkken, nye gulv og nymalte overflater. Her bor du sentralt og attraktivt med Frognerparken som nærmeste nabo og kort vei til kollektivtransport, butikker, servicetilbud og serveringssteder.

Høydepunkter:
-Nytt gulv og nymalte overflater fra 2021
-Moderne kjøkken fra 2021
-Nytt speil, servant og toalett fra 2021
-Soverom m/ fransk balkong
-Kjellerbod på 3m²
-Frognerparken som nærmeste nabo
-Veldrevet sameie
-Flott bakgård
-Kort vei til KIWI, SATS, Jacob's og Colosseum Senter
-Mulighet for kjøp/leie av parkeringsplass

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm
























AEG














meraki
EcoSilence Drive
Extremely quiet
















FROGNERBADET


ÅRETS SMAK
BRIS
CHANEL
P
GULLSMED
ELKJØP

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0311/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 231, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Trudi Gudim
Gorm Slaathaug Gudim

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
10 745,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 910 745,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
147 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 059 585,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 072 585,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

Standard
Entré
Entréen er lys og innbydende, og gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten. Rommet har en praktisk utforming med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt muligheter for å sette inn et garderobeskap hvis det er ønskelig. De lyse veggene og gulvet skaper et stilrent og helhetlig uttrykk. I 2021 ble gulvene i leilighetens øvrige rom skiftet, samtidig som det ble montert nye lister og dører. Vegger og tak ble også malt.

Stue
Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som sørger for godt med naturlig dagslys. Den gode størrelsen gir fine møbleringsmuligheter, med god plass til både en romslig sofagruppe med plass til sofabord og TV-bord, samt spisebord. Veggene ble malt og gulvet

skiftet i 2021, noe som gir rommet et lyst og moderne uttrykk. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig planløsning.

Kjøkken
Moderne IKEA kjøkken fra 2021, som består av en tidløs innredning med lyse, profilerte fronter og mørk benkeplate i laminat. Innredningen byr på godt med skap- og skuffeplass, samt gode arbeidsflater. Hvitevarene er frittstående og det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverom
Soverommet er lyst og romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Langs den ene veggen er det etablert en romslig garderobeløsning med svært gode oppbevaringsmuligheter. Den franske balkongen kan åpnes opp og sørger for godt med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Bad
Badet er fra byggeåret og har et lyst og tidløst uttrykk med hvite fliser på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med tilhørende baderomsinnredning, toalett og dusj i badekar. Servant, toalett og speil ble skiftet i 2021. Det er også opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i oppholdsrommene.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble oppgradert i 2021. I oppholdsrommene ble det lagt nye gulv og montert nye lister og dører, samt utført maling av vegger og tak. Kjøkkenet ble skiftet ut i sin helhet, og det ble montert ny varmtvannsbereder og waterguard. På badet ble toalett, servant og speil skiftet ut. Arbeidene ble utført av KNU Bygg og Renovering AS, med underleverandører innen VVS og elektro.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS AS: skifte toalett og servant 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS AS: skiftet varmtvannsbereder koblinger på kjøkken 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er et stort sameie. Over tid har det vært gjennomført ulike tiltak på eiendommen. Vi har ikke satt oss inn i dette.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Det er et stort sameie som til enhver tid har ulike arbeider pågående i henhold til vedlikeholdsplaner. Vi har ikke satt oss inn i dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er et bad fra eiendommen ble bygget, dvs over 25 år gammel. Badet er funksjonelt, men gammelt

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Nei.
Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Det er skjeggkre / sølvkre i sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Ventilasjonsviften ble skiftet for noen år siden. Den gjør avtrekk fra kjøkken og bad.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det følger ikke noe spesielt tilbehør med eiendommen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det bestilles en rapport i forbindelse med salget. P.t er den ikke innhentet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende
Nei.
Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til dette.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det har vi ikke undersøkt.

25. Vet du 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/naboer?
Ja.
Beskriv: Vi får stadige varsler om ulike nabovarsler for ting som skjer i området. Vi har ikke satt oss inn i dette ettersom leiligheten har vært en utleieleilighet. Interessenter bør undersøke dette med kommunen selv.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ingen kjente for oss.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke noen kjente for oss.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke noe som er kjent for oss, men vi har ikke fulgt med på slikt.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Ikke kjent for oss

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Oslo Kommune øker jo sine offentlige avgifter hvert år - det kan forventes å slå inn også på felleskostnadene.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke. Det er gassanlegg i sameiet, men vet ikke hvor det er hen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei.
Eventuell kommentar: Vær obs på at dette har vært en utleieleilighet for selgerne det aller meste av eiertiden.

Bygningssakkyndig
Daniel Snare

Byggemåte
Store eller alvorlige avvik - TG 3:
Bad - 2. etasje:
-Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
-Det er ingen sluk i rommet, noe som var vanlig for badene i denne bygningen, men som ikke tilfredsstiller dagens krav.
-Det er målt motfall i rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Det er imidlertid ingen sluk å renne mot.

Vesentlige avvik - TG 2:
Avløpsrør:

-Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Vannledninger:
-Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
-Det er registrert korrosjon på vannrørene.

Forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet:
Radon:
-Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Balkong/terrasse ol.:
-Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Opplistingen er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å lese tilstandsrapporten i sin helhet før bud inngis.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 950 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 755,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, TV, forsikring, renovasjon, kommunale avgifter, vaktmester, vedlikehold, fellesgjeld og administrasjon.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 731 345,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 925 379,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Colosseum Park Syd 2, orgnr. 994540238

Om sameiet
Sameiet består av totalt 223 seksjoner, hvorav 220 er boliger og 3 er næringsseksjoner. Den ene næringsseksjonen (snr. 223) utgjør et eget parkeringssameie. Eiendommen ligger på gnr. 215, bnr. 231 i Oslo kommune, og sameiet er registrert med organisasjonsnummer 994 540 238

Bori er forretningsfører, og sameiets revisor er SLM Revisjon. Sameiet har egen gasskomité, og all relevant informasjon finnes på www.cp2.no. Styret kan kontaktes på e-post: styret@cp2.no.

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

RENHOLD
Renhold utføres av P.A. Eiendomsservice AS.

Vedlikehold
Sameiet har fokus på langsiktig vedlikehold og har tatt opp lån for å finansiere nødvendige tiltak. Det arbeides med prosjekter knyttet til fasader, tak og fellesanlegg, men konkrete planer og tidspunkt for gjennomføring er ikke endelig fastsatt. Målet er å sikre en jevnlig oppgradering og god standard på bygningsmassen over tid. På www.cp2.no vil du finne historikk på tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 6. mai 2026. 30 seksjonseiere var representert, tilsvarende 9 831 stemmer av totalt 25 032. Styrehonoraret for 2025/2026 er satt til kr 250 000 eks. arbeidsgiveravgift, med tillegg for ekstern styreleder. På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen. Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er. Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert. Vedtak: Enstemmig vedtatt. Sameiet fikk den 16.07.2026 avslag fra Plan- og bygningsetaten på søknaden om innglassing av balkongene.

Det ble også valgt nytt styre.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven. Årsberetningen kan kan fås ved forespørsel til megler.

Svar fra styret på e-post 19.08.2026:
-Vi har en del løpende vedlikehold, men dette inngår i budsjettet til sameiet.
-Det er ikke planlagt noen låneopptak.
-Det er ikke planlagt noen økning av gjeld/felleskostnader i år. Neste økning av felleskostnader vil bli vurdert ved budsjett for 2027.
-Alle kostnader er inkludert unntatt strøm i egen leilighet. Hvis leiligheten har gass faktureres/avregnes dette separat. Hvis leiligheten har p-plass er det et eget sameie/kostnad.
-Det var klesmøll i 2 bodområder i 2025, dette ble utbedret. Det har vært et tilfelle av kakerlakker i en leilighet som er behandlet og utbedret. Det har også vært 1 tilfelle av skjeggkre i en leilighet som ble utbedret med egeninnsats av beboer.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 10 745,-pr. 11.09.2026

Långiver: Boligbanken ASA
Rente: 6,85%
Type: Annuitetslån
Terminer: 12
Total restgjeld: 4 981 356,-
Andel saldo: 17 312,-
Løpetid: 30.09.2022-31.12.1937

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en eier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

BOLIGBANKEN ASA
Annuitetslån
Info pr 31.08.26
Renter: 6,85%
Terminer pr år: 12
Restgjeld: 4 981 355,-
Løpetid: 30.09.22 - 31.12.37

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 136,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap 2025
I årsregnskapet for 2025 hadde Sameiet Colosseum Park Syd 2 driftsinntekter på ca. 13,4 millioner kroner og driftskostnader på ca. 11,15 millioner kroner. Sameiets økonomi i 2025 vurderes som god, med inntekter noe over budsjett og driftskostnader i tråd med forventningene. Enkelte vedlikeholds- og HMS-tiltak ga økte kostnader, blant annet oppgradering av tilfluktsrom og ny brannsentral, men dette ble delvis kompensert av lavere kostnader på andre områder. Årsresultatet endte på kr 1,84 millioner, over budsjett, og sameiet har god likviditet med midler plassert på høyrentekonto. Styret vurderer ytterligere nedbetaling av lån i 2026.

Budsjett for 2026
Budsjettet for 2026 legger til grunn 4 % økning i fellesutgifter fra 1. januar og viser et forventet positivt årsresultat på kr 1,65 mill før avdrag og kr 1,23 mill etter avdrag på lån. Det er satt av midler til planlagt vedlikehold på ca. 2 MNOK, samt løpende tiltak som inngår i vedlikeholdsplanen. Energikostnadene forventes lavere som følge av Norgespris, mens forsikringskostnader er redusert etter bytte av selskap. Kommunale avgifter øker, særlig vann og avløp, og samlet kostnadsnivå er justert for forventet pris- og lønnsvekst.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader i forbindelse med bytte av skilt for postkasse og ringeklokker.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte husdyr på sameiets fellesarealer. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 4175118-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 390 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beskrivelse av nærområdet:
Middelthuns gate 21B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, med kort gangavstand til Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Frogner. Området byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, treningssentre og servicetilbud, samtidig som flere av Oslos mest populære grøntområder ligger like i nærheten.

Fasiliteter:
I byggets næringsseksjon finner du blant annet Kaffebrenneriet, Smak av Italia, Winther, Mini Thai Sushi og Frenchie. I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker som Meny Colosseum, Rema 1000 i Sørkedalsveien og Kiwi Sorgenfrigata. Majorstuen sentrum tilbyr i tillegg Vinmonopol, spesialforretninger, kaféer og et bredt utvalg av servicetjenester.

Boligen ligger kun få minutters gange fra Bogstadveien og Hegdehaugsveien, kjent som Oslos fremste handelsområder. Her finner du et stort utvalg av butikker innen mote, interiør og design, samt et mangfold av restauranter, bakerier og kaféer. I området ligger også Valkyrien kjøpesenter, som tilbyr shopping, serveringssteder og daglige servicetilbud under ett tak.

Fritid og rekreasjon:
For den som setter pris på friluftsliv og rekreasjon, ligger både Frognerparken og Stensparken innen komfortabel gangavstand. Frognerparken med Vigelandsanlegget er et av Oslos mest populære rekreasjonsområder året rundt. I tilknytning til parken finner du Frognerbadet, Frogner Stadion og Frogner Tennis, som tilbyr aktiviteter både sommer og vinter. Det er også gode treningsmuligheter i området, med blant annet SATS Colosseum og Barry's Colosseum kun få minutter fra boligen.

Offentlig transport:
Boligen har svært gode kollektivforbindelser. Fra Majorstuen stasjon har du tilgang til alle T-banens linjer, samt et omfattende tilbud av trikk og buss. Trikkelinjene 12, 15 og 19 har hyppige avganger fra Majorstuen, mens busslinje 20 stopper ved Frogner stadion. Flere bysykkelstasjoner i området gjør det enkelt å komme seg rundt i byen, enten til jobb, studier, shopping eller rekreasjonsområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.03.2001.

Videre foreligger ferdigattest for fasadeendring - oppbygging av tak datert 30.01.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-3502). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -
Middelthuns gate 17 K - fasadeendringer på visningssenter
Saksnummer 2026/10344 - Byggesak
Mottatt sak 14.09.2026
Status Under behandling

Essendrops gate 3 - oppgradering av eksisterende inngangsparti og fasadeendring
Saksnummer 2026/04921 - Byggesak
Mottatt sak 30.04.2026
Status Rammetillatelse gitt

Essendrops gate 14 - Sørkedalsveien 6 - hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon (DL-sak 202457840)
Saksnummer 2025/10862 - Byggesak
Mottatt sak 25.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457840
Status Tillatelse til endring gitt

Essendrops gate 15 - riving av kontorbygg - Tidligere adresse Fridtjof Nansens vei 2
Saksnummer 2025/18446 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212053
Status Igangsettingstillatelse gitt

Middelthuns gate 23 - bruksendring og ombygging av lokaler til treningssenter
Saksnummer 2025/10462 - Byggesak
Mottatt sak 22.09.2025
Status Under behandling

Middelthuns gate 28 - rehabilitering av Frognerbadet med driftsbygninger
Saksnummer 2025/05847 - Byggesak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202316978
Status Under behandling

- Plansaker -
Detaljregulering , Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate
Saksnummer 2025/06725 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202461838
Status Under behandling
Bymiljøetaten skal utarbeide forslag til ny reguleringsplan for å forbedre sykkeltilretteleggingen langs Frognerparken, mellom Monolitveien og Middelthunsgate. Forprosjektet skal se på mulige løsninger for ny sykkeltilrettelegging på strekningen. Som en konsekvens vil 17 gateparkeringsplasser måtte fjernes for å få plass til nytt sykkelfelt. Reguleringsplanområdet er delt i to delområder; Middelthunsgate og Monolitveien, hvor det planlegges tiltak som krever omregulering. På strekningen mellom disse to gatene, langs ytterkanten av selve parken, planlegges det ikke tiltak som krever reguleringsendring. Sykkeltilretteleggingen på denne strekningen vil i all hovedsak beholdes som den er i dag

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/231/32:
02.09.1916 - Dokumentnr: 912670 - Bestemmelse om bebyggelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1933 - Dokumentnr: 942612 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1934 - Dokumentnr: 910765 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. et skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1936 - Dokumentnr: 402250 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1936 - Dokumentnr: 402689 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1936 - Dokumentnr: 404187 - Erklæring/avtale
vedr. oppvarming m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1937 - Dokumentnr: 403829 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1937 - Dokumentnr: 403866 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1937 - Dokumentnr: 404179 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1937 - Dokumentnr: 404180 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. vinduer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1938 - Dokumentnr: 401830 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1939 - Dokumentnr: 401486 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. et skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1939 - Dokumentnr: 402471 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1942 - Dokumentnr: 403424 - Erklæring/avtale
vedr. ventilåpning i gavlvegg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1946 - Dokumentnr: 401109 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1947 - Dokumentnr: 403233 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1948 - Dokumentnr: 400836 - Erklæring/avtale
vedr. et strømagregat
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1948 - Dokumentnr: 401511 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1948 - Dokumentnr: 401870 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. et skur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1967 - Dokumentnr: 509408 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 82765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bruksrett - rettighetshavere eiere av gnr. 215 bnr. 231 eller senere eiere.
Bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1999 - Dokumentnr: 8814 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/27396

27.11.2018 - Dokumentnr: 1604609 - Reseksjonering
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/25032
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

15.12.1997 - Dokumentnr: 78356 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:13
Adkomstrett til parkeringskjeller.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2016 - Dokumentnr: 1132543 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:391
Eiendommen skal være til felles bruk
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

06.12.2016 - Dokumentnr: 1132543 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:392

Eiendommen skal være til felles bruk
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

06.12.2016 - Dokumentnr: 1132543 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:391
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:392
Rett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av eksisterende bebyggelse
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Til felles bruk
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 285,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 340,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 22 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 164 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. september 2026

Ansvarlig megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Middelthuns gate 21B

Nabolaget Colosseum - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km

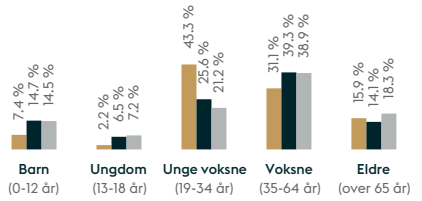
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerbadet sandvolleyballban...	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
SATS Colosseum	2 min
Barrys Colosseum	2 min

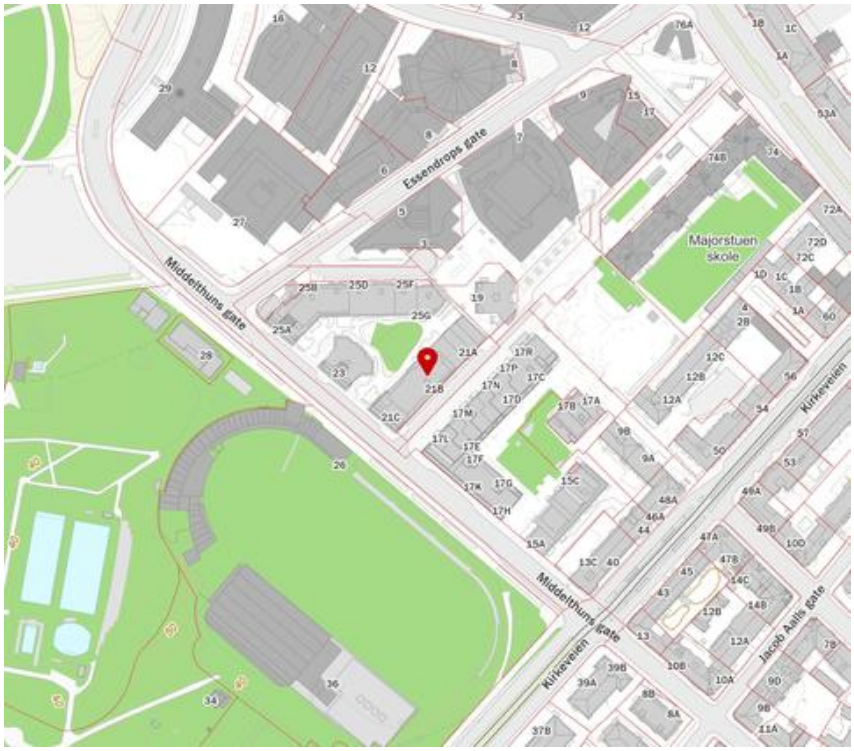
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Middelthuns gate 21B
0368 Oslo

Referanse: 2026-1573
Matrikkel: 215/231/0/32
Befaringsdato: 21.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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 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: 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 IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, to er gitt tilstandsgrad 2, og tolv er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt, og to gjelder helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 1 TG 2 • 2 TG 0 / TG 1 • 12

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Våtrom · Bad - 1. etasje Side 7

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran

1. Det er målt motfall i rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Det er imidlertid ingen sluk å renne mot.
2. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
3. Det er ingen sluk i rommet, noe som var vanlig for badene i denne bygningen, men som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
2 forhold

Vannledninger Side 9

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
2. Det er registrert korrosjon på vannrørene.

Avløpsrør Side 10

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
2 forhold

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Balkonger/terrasser og lignende

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er en blokkbebyggelse med fasader kledd i henholdsvis teglstein og pussede flater. Bygget har flatt tak med synlige beslag ved takkant. Vinduer er montert med rammer i mørk utførelse, og enkelte etasjer har integrerte balkonger med rekkverk i metall. Grunnmuren er av betong.

Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad. Elektrisk oppvarming for øvrig med panelovner.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter ved stikkprøve i oppholdsrommene.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer er ikke integrert, men det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Fransk balkong i soverommet med rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,92 meter.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje TG 3

Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er målt motfall i rommet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Det er imidlertid ingen sluk å renne mot.

   Konsekvens: Dette medfører at vann ikke ledes dit det skal, men kan bli stående eller renne mot vegger og terskel. Ved lekkasje eller større vannsøl øker dette risikoen for at fukt trenger inn i konstruksjonen og kan forårsake skader over tid. Forholdet bør utbedres for å sikre trygg avrenning til sluk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran

Badet er bygget uten sluk i rommet.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

   Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

2. Det er ingen sluk i rommet, noe som var vanlig for badene i denne bygningen, men som ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Konsekvensen er at lekkasjevann ikke dreneres ut av rommet, noe som kan føre til vannskader dersom en lekkasje skulle oppstått.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. Det er registrert korrosjon på vannrørene.

   Konsekvens: Over tid kan korrosjonen utvikle seg og føre til lekkasjer. Tilstanden bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli nødvendig dersom forholdet utvikler seg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Aggregatet ble ifølge eier skiftet i 2017.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2021.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ukjent
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

TOTALT AREAL

57 m²	54 m²	3 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1999)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
1. etasje	54 m²	-	-	**54 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**54 m²**	**3 m²**	**-**	**57 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Soverom, Stue/Kjøkken, Entré, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2021 · Nye overflater på gulv, nye innvendige dører, lister, kjøkken fra IKEA, toalett, servant, baderomsinnredning, varmtvannsbereder, waterguard, blandebatteri (med unntak av dusjarmatur).**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Romhøyden er målt til under 2,4 meter, som var minstekravet til rom for varig opphold på oppføringstidspunktet. Høyden er målt til ca. 2,38 m.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Middelthuns gate 21B, 0368 Oslo**
Matrikkel: **215/231/0/32**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Trudi Gudim og Gorm Slaathaug Gudim**

Kunde: **Trudi Gudim og Gorm Slaathaug Gudim**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **21.09.2026**

Rapportdato: **22.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trudi Gudim	9578-5994-4-2660373	2026-09-11 10:12:48
Gorm Slaathaug Gudim	9578-5994-4-472409	2026-09-10 16:39:33

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0311/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Trudi Gudim, Gorm Slaathaug Gudim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. april 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via sameiet
Forsikret i: Via sameiet

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS AS: skifte toalett og servant. 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hagen VVS AS: skiftet varmtvannsbereder koblinger på kjøkken. 2021

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er et stort sameie. Over tid har det vært gjennomført ulike tiltak på eiendommen. Vi har ikke satt oss inn i dette.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er et stort sameie som til enhver tid har ulike arbeider pågående i henhold til vedlikeholdsplaner. Vi har ikke satt oss inn i dette.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er et bad fra eiendommen ble bygget, dvs over 25 år gammel. Badet er funksjonelt, men gammelt

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Dette har vi aldri forsøkt å sette opp inn i - dette har vært en utleieleilighet

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er skjeggkre / sølvkre i sameiet.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsviften ble skiftet for noen år siden. Den gjør avtrekk fra kjøkken og bad.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det følger ikke noe spesielt tilbehør med eiendommen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det bestilles en rapport i forbindelse med salget. P.t er den ikke innhentet.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Vi kjenner ikke til dette.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vi ikke undersøkt

---

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Vi får stadige varsler om ulike nabovarsler for ting som skjer i området. Vi har ikke satt oss inn i dette ettersom leiligheten har vært en utleieleilighet. Interessenter bør undersøke dette med kommunen selv.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente for oss

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noen kjente for oss.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe som er kjent for oss, men vi har ikke fulgt med på slikt.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for oss

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Oslo Kommune øker jo sine offentlige avgifter hvert år - det kan forventes å slå inn også på felleskostnadene.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det er gassanlegg i sameiet, men vet ikke hvor det er hen.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Vær obs på at dette har vært en utleieleilighet for selgerne det aller meste av eiertiden.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0311/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gorm Slaathaug Gudim	**2026-09-10**	**Trudi Gudim**	**2026-09-11**

Identifikasjon

Gorm Slaathaug Gudim

Identifikasjon

Trudi Gudim

Signicat

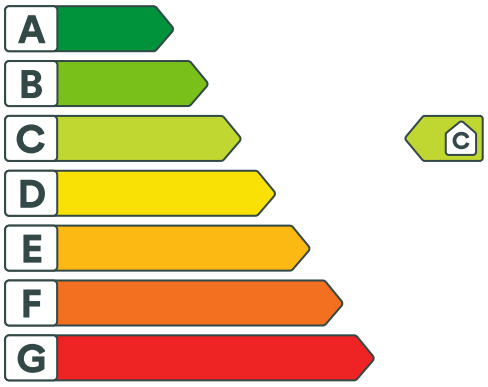
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348746**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81218382**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
137,99

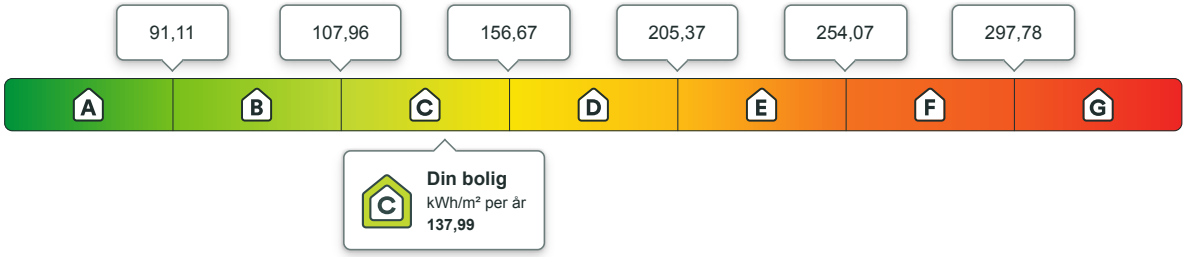
Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 451,54	**137,99**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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

Generert 11.09.26
Vår ref.: 4028 / 32
Meglers ref.: Marte Natland Johansen

Boligopplysninger

Seksjon	32	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2	**Etasje**	1.etg
Adresse	Middelthuns gate 21 B, 0368 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Trudi Gudim, Gorm Gudim	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 11.09.26: kr 2 755,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnader Bolig	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755	2 755

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

BOLIGBANKEN ASA - 6,85%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 31.08.26	Restgjeld	4 981 355,00	10 745,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	40 805,00	88,00
Løpetid: 30.09.22 - 31.12.37	Avdrag pr mnd	33 872,00	73,00

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 15 658,00	**Andre inntekter**	kr 252,00
Formue	kr 13 136,00	**Utgifter**	kr 1 100,00

Merknader

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

Sameiet har lån i Boligbanken. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte 2022 låneopptak inntil 8 500 000,- til finansiering av ekstraordinære vedlikeholdsbehov i sameiet. Låneopptaket 29/9-22 i Boligbanken,lånenummer 9666 01 52099.

Dyrehold: se husordensreglene punkt 10.1

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

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

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

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

Informasjon vedrørende gass: Avregning av gass utføres av styret/gasskomitéen 1 gang pr år. Gassåret løper fra 1.oktober til 30.september påfølgende år. À konto beløp for gass som faktureres, er basert siste års gassavregning. Vi gjør oppmerksom på at avregning mellom kjøper og selger ved eierskifte (pro/kontra) baserer seg på den siste kjente årskostnaden. Det bør derfor tas forbehold om at endelig avregningstall vil kunne avvike fra det som er lagt til grunn ved pro/contra oppgjøret. Den årlige avregningen sendes til seksjonseier som er registrert på avregningstidspunktet. Ved overtakelse avleses timeteller/volumteller for gass, avlesingen sendes til braastad.rune@gmail.com med kopi til forvaltning@bori.no. Se ytterligere info på https://cp2.no/info_pages/4825.

Innkalling

til ordinært årsmøte 2026

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

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

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjonseiere i sameiet.

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

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt epost: eierskifte@bori.no

Forretningsførers oppgaver

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

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes onsdag 6. mai 2026 kl. 18.00. i auditoriet Essendrops gate 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 1.840.132 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For å honorere styret for sitt arbeid, ansvar, og sikre fremtidig rekruttering foreslås det at styrehonoraret for inneværende periode settes til kr 250.000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 599.655 i 2025.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

5. GODTGJØRELSE TIL GASSKOMITE

For å honorere gasskomiteen for det arbeidet de utfører tilknyttet gassanlegget i Colosseum Park Syd 1 og 2 fremmes det et forslag til honorer på totalt kr. 90 000. Kostnaden belastes kun de seksjonseiere som har gass i Sameiet Colosseum Park Syd 1 og 2, og fordeles gjennom den årlige gass-avregningen. Se vedlagte årsmelding fra gasskomiteen for nærmere detaljer.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til gasskomiteen for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 90.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

6. INNGLASSING AV BALKONGER

På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må

selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger under de forutsetninger som er presentert.

7. INNSTLLING TIL TILLISVALGTE

Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem. Styret har mottatt et forslag til kandidat som leder av valgkomiteen og varamedlem i styret. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til varamedlemmer i årsmøtet.

VALG AV TILLITSVALGTE
Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 6. mai 2026.

Følgende verv er på valg i 2026:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
C) Valg av styremedlem næring for 1 år
D) Valg av varamedlem for 1 år
E) Valg av leder til valgkomiteen
F) Valg representant i gasskomiteen for 2 år

Årsmøtet valgte ikke egne medlemmer til valgkomiteen i årsmøte 2025, men styret har utført denne oppgaven i år. For kommende periode står det en kandidat på valg som leder av valgkomiteen.

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

Følgende kandidater er foreslått til valg i sameiets for perioden 2026-2027/2028.

- ✓ Eivinds Schackt har vært innleid styreleder siden 2022, og stiller til gjenvalg som styreleder for en ny periode på 2 år.

- ✓ Rune Braastad har vært styremedlem i mange år, og stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på 2 år. Han stiller også til valg som representant for sameiet i gasskomiteen for 2 år

- ✓ Ole-Jacob Leirskar stiller til gjenvalg for næring som representant for Clarksons Property Management AS for en periode på 1 år.

- ✓ Evy Jane Vibe Ougendal stiller som kandidat til varamedlem i styret for 1 år og som leder for valgkomiteen for 1 år. Evy er utdannet økonom, statsautorisert eiendomsmegler, og har jobbet med eiendom i mange år. Hun er også leder av valgkomiteen andre selskaper/foreninger.

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 6. mai 2026.

Verv	**Navn**	**Valgperiode** **På valg/ikke på valg**	**Innstilling**
Styrets leder	Eivind Schackt	2026-2028 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år.**
Styremedlem	Rune Braastad	2026-2028 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år.**
Varamedlem	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 **På valg**	**Innstilles til valg for en periode på 1 år.**
Leder av valgkomiteen	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 **På valg**	**Innstilles til valg for en periode på 1 år.**
Styremedlem næring	Ole-Jacob Leirskar	2026-2027 **På valg**	**Innstilles som styre medlem for en periode på 1 år.**
Representant gasskomiteen	Rune Braastad	2026-2028 **På valg**	**Innstilles som representant i gasskomiteen for 2 år**
Styremedlem	Jan Mesicek	2025-2027 **Ikke på valg**	
Styremedlem	Anne Grete Brautaset	2025-2027 **Ikke på valg**	

Oslo, 26.04.26

Styret
i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

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

GASSKOMITE:

Leder av gasskomite (1 år): Rune Braastad

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

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

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i Boligbanken med lånnummer 9666.01.52099 pålydende kr 7.258.482 pr 31.12.2025.

VAKTMESTERTJENESTE

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

RENHOLD

Renhold utføres av P.A. Eiendomsservice AS.

BESTILLING AV NØKKELBRIKKER

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

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

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Hver seksjonseier skal utføre periodisk egenkontroll i egen leilighet. På sameiets hjemmeside fremgår det en huskeliste https://cp2.no/info_pages/4831.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

BREDBÅND, TV

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter tlf.nr. 924 05 050. Sameiet forlenget avtalen med Telia fra 1. mai 2025 som inkluderte økt hastighet til 250Mbps, og større fleksibilitet hvor seksjonseiere individuelt kan velge ulike hastigheter og TV innehold innenfor avtalen. Telia varslet en økning for alle deres kunder fra 15. september 2025 med kr 70, styret fikk forhandlet frem en økning på kun kr 35.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector, forsikringsnummer 4175118-1.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Egenandelen pr. skade vil i 2026 utgjøre kr 12 000 og kr 6 000 for huseieransvar.

Alle beboere skal gjør seg kjent med betingelsene i sameiet forsikring som ligger tilgjengelig på sameits hjemmeside.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i sameiet.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. REGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2025 var totalt kr 13.388.528 mot budsjettert kr 13.125.696. Andre inntekter består av viderefakturering for vaktmestertjenester til næring, avregning av gasskonto, og avregning av årsresultat for næring og CPP.

Totale driftskostnader i 2025 var totalt kr 11.156.209 mot budsjettert kr 11.202.185 som er i linje med budsjett.

Lønns- og personalkostnader er lavere mot budsjett grunnet mindre timer for styreleder. Konsulenttjenester som inkluderer HMS er høyere mot budsjett grunnet utbedring av sameiets tilfluktsrom iht pålagte krav som er belastet regnskapet med 420TNOK.

Øvrige kostnadsposter er i linje med budsjett, men det er noen variasjoner mellom ulike kostnadsrader som fremgår av notene. Reparasjon og Vedlikehold er totalt under budsjett, men det er høyere kostnader for VVS som inkluderer etablering av nye sluker på atriet, avløpsspyling i alle leiligheter, og spyling av alle sluker på takene. Brannsikring inkluderer installasjon av ny brannsentral og undersentraler med en kostnad på 325TNOK som ikke var i budsjettet. Vedlikehold bygg er lavere mot budsjettet som kompenserer. Styret jobber løpende med å holde kostnadene under kontroll, men omdisponere når nødvendig.

Finansielle poster er lavere mot budsjett da sameiet ikke budsjetterer med renteinntekter. Finanskostnader er sameiets lån, og belastet regnskapet med kr 509.573 i 2025. Det er i linje med budsjett, men lavere sammenlignet med tidligere år pga. nedbetaling på sameiets lån i 2024.

Resultat for 2025 er kr 1.840.132 mot et budsjett på kr 1.409.769. Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital inkl. kr 67.559 for avsetning til vedlikeholdsfond for gass. Se note 10. for nærmere detaljer.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet hvor overskuddslikviditet er satt på høyrentekonto. Styret vil vurdere å gjøre ned nedbetaling på sameleits lån i 2026.

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

4. BUDSJETT 2026

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2026. Budsjettet er basert på økte fellesutgifter med 4 % fra og med 1. januar 2026. Budsjettet fremgår lengst til høyre i årsregnskapet for 2025.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.649.334 før avdrag på lån, og kr 1.234.984 etter avdrag på lån.

I budsjettet er det tatt hensyn nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. Sameiet har valgt Norgespris på alle fellesmålere (3 stk).

LÅN

Sameiet har et lån på 7,3 MNOK i Boligbanken med en rente på 6,6%. Budsjettet inkluderer rentekostnader på kr 486.582.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Styret har lagt in totalt TNOK 2MNOK for vedlikehold av bygninger som inkluderer tiltak fra vedlikeholdsplanen som ikke er gjennomført. Det er satt av 500TNOK til ny branntavle, men denne kostanden ble bokført i 2025 og vil medføre et positivt avvik. Det er planlagt å bytte flere inngangsdører som fungerer dårlig sammen med øvrige nødvendige tiltak. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært høyere i 2025, men med Norgespris har kostnaden sunket fra kvartal 4 2025. Det er forventet at energikostnaden vil være lavere på bakgrunn av Norgespris som vil gjelde hele 2026. Styret etterstreber fornuftig bruk av energi, spesielt for varmekabler.

FORSIKRING

Sameiets har byttet forsikringsselskap fra IF til Protector, og fikk forhandlet ned årskostnaden med 124TNOK. Forsikringspremien for perioden november 2025 til oktober 2026 er TNOK 765.

Alle beboere er pliktig å sette seg inn i betingelsene til sameiets forsikring som finnes på sameiets hjemmeside, husk å logge inn https://cp2.no/document/documents?section=documents.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften har økt med 6 % i 2026.
Vann- og avløpsavgiften (VA) har økt med 23,5 % i 2026. Oslo kommune har varslet ytterligere økning med over 20% pr år de neste årene.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettert med 750TNOK og er senket med 75TNOK sammenlignet med budsjett 2025. Sameiet har ingen ansatte, og kostnader for nåværende vaktmester Rolf Berget ligger under driftskostnader.

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

5. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 5 styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 6. mai 2025. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styret har i løpet av 2025/2026 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift og vedlikehold

- Adgangssystemet har fungert tilfredsstillende det siste året, men det har noen vært mindre tekniske problemer som er rettet løpende. Det er gjennomført nullstilling av alle brikker i sameiet, dvs. alle brikker ble verifisert basert på innmeldte brikker fra alle beboere. Et stort antall brikke ble slettet, og styret vil periodisk gjennomføre dette tiltaket som sikkerstiller at kun rettmessige personer har tilgang i sameiet.
- Det har vært en del endringer og nedskjæringer hos Defigo som er leverandøren av sameiets ringepaneler/tablåer. Selskapet går også med kraftig underskudd. Det er ikke akutt, men styret jobber med alternativ løsning i det tilfellet driftsproblemer skulle oppstå.
- Det er gjennomført avløpsspyling i alle boliger samt hos næring. Alle taksluk er også spylt.
- Resterende fliser på fasaden er rundt sameiet er utbedret pga. «bom» (hulrom). Omfanget var vesentlig større enn først antatt.
- Dreneringen langshusveggen i bedet fra 21C, frem til trappen ved Middelthuns gate, og videre til inngangen i nr. 23 er utbedret etter vannlekkasjen hos Unilabs. Det var dårlige overganger/oppbrett mellom membran i bed opptil husvegg og beslag. Arbeidet innendørs hos Unilabs ble avsluttet i 2025, og dekket av sameiets forsikring.
- Det er etablert 4 nye dreneringskummer/sluker inne på atriet pga. mye overvann ved kraftig regn, og vårsmelting av snø.
- Det ble oppdaget grunnvannspumpe i kjelleren til nr. 23. som var ukjent og ødelagt. Denne vil byttes.
- Bom i trapper ved nedgang til Middelthuns gate 21C og 25A er utbedret. Varmekabler i trappen ved 25A ble byttet da de gamle var ødelagt. Kablene er fremdeles noe ustabile som vil følges opp.
- Det er byttet 3 inngangsdører for bolig, og 2 dørblad hos næring. Døren til 25B fra Essendrops gate er i bestilling.
- Kameraovervåkningen i garasjen, søppelrommet og ved kjøreporter er byttet. Flere kameraer i det gamle systemet slutte å virke hvor det ikke var mulig å få tak i nye kameraer da systemet var gammelt.
- De siste store treet på sydsiden av atriet er felt pga. risiko for gjennomtrenging av røtter i membran. Nytt tre vil plantes.
- Alle sluk på tak er spylt da vi har hatt en del tak med tette avløp. Avløpet i nr. 23 ble også undersøkt med kamera da vann har stått på taket. Det er viktig at beboere med takterrasser selv sjekker sluker minst 1 gang i året så de ikke blir tette pga. løv mm. Ved behov for hjelp kontaktes vaktmester.
- Styret jobber løpende med leiligheter som har avvik på deres ventilasjonssystem, det dukker opp nye tilfeller hvert år. Det er dessverre en del seksjoner som har bygd om kjøkken og ikke fulgt sameiets retningslinjer som skaper problemer både i egen leilighet, og for naboer. Avvik som avdekkes blir rettet, men styret ber alle som skal pusse opp kjøkken å lese sameiets vedtekter samt informasjon på hjemmesiden slik at riktig ventilasjonsløsning installeres.
- For de med balansert ventilasjon kan dere nå kjøpe filter og filterkassetter fra sameiet ved å ta kontakt med vaktmester.
- Det foregår mye oppussing i sameiet da leilighetene er 25+ år gamle. Styret og vaktmester må løpende følge opp seksjoner hvor det ikke pusses opp iht de regler og retningslinjer som finnes. Vi ber alle sette seg inn i hvilke forutsetninger som gjelder, og sende inn erklæring før oppussing starter.

Brannvern

- Brannporten mellom avfallsområdet og garasjen er byttet da den gamle tekniske løsningen ikke fungerte. Reparasjonsarbeidet var såpass omfattende så det var billigere å installere en ny branngardin.
- Brannvarslingssystemet i sameiet er byttet inkl. alle undersentraler. Det gamle anlegget var utdatert og hadde flere avvik som ikke kunne repareres. Det gjenstår noen feilmeldinger i brannsentralen som er under utbedring, dette er tilknyttet et sløyfebrudd i nummer 23, og feil adresser på meldere hos næring. Arbeidet forventes avsluttet i løpet av april/mai.
- En branndør i nr. 23 er byttet da den gamle var ødelagt.
- Alle pumper til røykluker i oppgangene er byttet da flere ikke fungerte.
- Flere bytter av nød- og ledelys er gjennomført. Batterier på alle nødlys er byttet hvor brukstiden er utløpt, og batteriet var ute av funksjon. Dette er et arbeid som pågår løpende da sameiet har mange nødlys.
- Det blir gjennomført årlig test av brannklokker og brannvarslingsanlegget. Det er noen leiligheter som ikke hører brannklokkene så godt hvor styret har testet ut en løsning sammen med Schneider hvor det kan monteres en kombinert «buzzer» og brannvarsler i leiligheten. Denne løsningen fungerte utmerket, og kan bli tilbudt beboere som ønsker en slik løsning for ca. kr 1.800 ferdig installert (kun kostnadsdekning til Schneider).
- Sameiets brannvarslere består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i leiligheten er det varmedetektorer. Alle varslere sjekkes årlig fra brannsentralen, og varslere med registret avvik blir byttet løpende. Sameiet er koblet opp mot brannvesenet og automatisk utrykking ved utløst alarm fra detektorer eller sprinklersystem.
- Sameiet har gjennomført alle årlige kontroller av brannvarslingssystemet, brannslukkingsutstyr, nødlys og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernskontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røykluker og rømningsplaner mm. hvor avvik er rettet. Brakon sjekker også alle rapporter fra Schneider m.fl. inklusive sameiets egne periodiske kontroller og gjør en samlet rapport. Sameiet har gode rutiner og kontroll på alle brannverntiltak.
- Det har vært en del feilutløste brannalarmer det siste året hvor de fleste har vært tilknyttet næring. Årsaken har primært vært ombygning av lokaler som nå er ferdig, og feilmonterte meldere hos Barry's som er utbedret. Det vil gjennomføres sluttkontroll og brannvarslingstester i løpet av mai hvor alle vil bli varslet.

Orden

- Vaktmester går kontinuerlig runder for å holde orden i fellesområdene. Vi minner om at hensatte ting blir kastet fortløpende om de ikke blir merket eller fjernet.
- Vaktmester og styret gjennomfører løpende vårrengjøring av utearealet.
- Det var en hel del etterlatte sykler som er fjernet i 2025.
- Det er fremdeles en del avvik i søppelhåndtering fra beboere hvor husholdningsavfall kastes i pappcontaineren, og det hensettes avfall og gjenstander i området. Alle må ta hensyn og kaste avfall på riktig sted. Ved blanding av husholdningsavfall i pappcontaineren belastes en høyere avfallsavgift ved henting.
- Sameiet har en ordning med helgevakt for vaktmester, dvs. at vaktmester tar en runde lørdag eller søndag. Det er stadig behov for å tømme papircontaineren for mye papir i helgene da beboere ikke slår sammen esker. Vi oppfordrer alle til å følge retningslinjene som er skiltet.
- Styret setter ut avfallscontainere 2 ganger i året. Vi oppfordrer alle til å bruke gjenvinningsstasjoner løpende. Nærmeste anlegg er Smestad.
- Det foretas årlig kosting og rydding av fellesganger i bod anlegget.
- Renhold av alle fellesområder utføres av P.A. Eiendomsservice.
- Sameiet har en avtale med N3 for alle faste matter i sameiet. Avtalen skal fornyes før sommeren, og ved forlegning vil det inkludere nytte matter i alle felles arealer.

- Det er satt ut 2 strøkasser på vinteren som kan brukes når det er glatt inne på tunet. Beboere kan også hente strø fra kassene om det legger seg is og blir glatt i helger, helligdager, ferier osv.
- Styrer oppfordrer alle til å holde orden på sine balkonger og påminner at det ikke skal brukes som lagringsplass, dette fremgår også av sameiets husordensregler. Styret vil følge opp beboere ved behov inkl. generelt vedlikehold av tak og vegger på balkongene.
- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å bytte ut postkasseskilt, også ved utleie. Informasjon om bestilling av nye skilt finnes på vår hjemmeside www.cp2.no.

Skadedyr

- Styret gjennomførte et større tiltak etter utbrudd av klesmøll i bod området til nummer 21 og 23 som informert i årsmøtet 2025. Alle boder (123 stk) ble til slutt ryddet, rengjort og kontrollert av vaktmester. Tiltaket var vellykket, og problemet er løst. Vi vil takke alle beboere for innsatsen.
- Vi påminner alle til å holde boden ren og ikke oppbevare mat, ikke rengjorte griller mm. som kan tiltrekke seg skadedyr. Klesmøll er først og fremst interessert i tekstiler med organiske materialer som pels, bomull og ull. Alle tekstiler og klær inkl. matter mm. må oppbevares i lufttette poser eller bokser. Møbler med tekstiler må også sikres slik at de er luft tette.
- Sameiet har hatt et tilfelle av kakerlakker det siste året. Leiligheten ble behandlet av PHM Skadedyr og problemet er løst. Naboleiligheter ble også kontrollert.
- Styret har mottatt en henvendelse om skjeggkre det siste året, og i første omgang anbefalt egne tiltak som fremgår av sameiets hjemmeside https://cp2.no/info_pages/4906.
- Det er satt ut feller for rotter og mus med kontroll 3 ganger i året i samarbeid med Anticimex.

Kommende prosjekter

- Det vil bli gjennomført steinrens av stenbeleggningen inne på hele atriet som både vil «fornye» stenbeleggningen, og forbedre dreneringen.
- Det vil legges nytt gress i området som ble skadet etter felling av treet på atriet. Den hellelagte stien som går over gresset på vil bli rettet opp, og stener lagt på nytt.
- Den siste replantering etter arbeider langs husveggen ved nr. 23 vil bli utført i løpet av april/mai.
- Utbedring av dreneringen langs husveggen mellom 21B og 21C vil utført i løpet av sommeren. Dette er siste område hvor denne type arbeide må gjennomføres.
- I forbindelse med arbeidet tilknyttet dreneringen ved nr. 21/23 ble det avdekket at membran inne på atriet ned til parkeringsanlegget (og deler av næring) er det områder som er lagt med overlapp uten sveising (gammel metode), og andre i andre områder er skjøtene sveiset (nyere metode). Levetiden med overlapp er normalt 20-30 år, men kan variere mye basert på kvalitet, belastning, og hvordan arbeidet er utført. Sameiet har pr i dag ingen kjente lekkasjer i selve membranen, men styret vil holde dette under oppsikt. Eventuell utskifting av membran vil medføre en veldig høy kostnad.
- Det er ikke etablert overvannsrør på taket i nr. 23. Styret følger opp med entreprenøren for mulig reklamasjon.
- I garasjen er det 7-8 overganger til avløpsrør i taket som har rustet og må byttes, dette vil bli gjennomført i løpet av april/mai.
- Mur-fasaden ved nr. 25G mot Essendrops gate har sprukket opp og vil repareres.
- Øvrig fasade i sameiet vil gjennomgås for reparasjon av mindre avvik/skader.
- Styret vil vurdere hvilke inngangsdører som må byttes i 2026. Dørene som er byttet så langt har ikke hatt mulighet for ytterliggere justering eller reparasjon.
- Det vil vurderes om maling av inngangsdører til leilighetene bør gjøres hvor det hentes inn tilbud. Det er snart 10 år siden de ble malt sist, og med mye inn/utflytting er en del dører som bærer preg av slitasje.

- Sameiet mangler mange tegninger fra oppføring av bygget. Det er opprettet dialog med Betonmast (tidligere Selvaag Bygg), og Norconsult for mulig overføring av tegninger som finnes digitalt.
- Det jobbes med en plan for å rette opp heller på fortauet i Essendrops gate.
- Styret jobber videre med vedlikeholdsplanen som ble presentert i årsmøtet 2024. Vi utbedrer tiltakene løpende sammen andre nødvendige tiltak for å holde eiendommen i god stand. Styret er kjent med at noen leiligheter har slitasje på vinduer/dører og vi påminne alle om eget ansvar for løpende vedlikehold. Det er ikke planlagt utskifting da forventet levetid har flere år til gode.

Tilfluktsrom

- Sameiet har et tilfluktsrom i Middelthuns gate 23 som er beregnet for 225 personer. Dette brukes i dag som bodområde for nr. 23, men er tilrettelagt med vanntilførsel, 2 sanitærrom med 2 vasker (dame/herre), og egen ventilasjon.
- Som informert på årsmøtet 2025 har ikke tilfluktsrommet vært fulgt opp siden oppføring av eiendommen så det er gjennomført en befaring med Norfo. De var opprinnelig det rådgivende firmaet som sertifiserte tilfluktsrommet. Det ble avdekket en hel del feil og mangler som måtte utbedres for at rommet skulle være i forskriftsmessig stand.
- Kontrollrapporten fra befaringen er vedlagt innkallingen sammen med prisestimatet for det som måtte gjennomføres sammen med kostanden for å utbedre det elektriske. Styret innhentet alternativt tilbud, men Norfo kom best ut og har utført oppdraget sammen med Røa Elektriske. Totale er kostnader for dette prosjektet er ca. 556TNOK.
- Arbeidet inkl. det elektriske ble ferdigstilt i uke 17, og rommet tilfredsstiller nå offentlige krav og sluttbefaring gjennomføres 7. mai. Vi vil motta oppdaterte instrukser fra Norfo som vil legges ut på sameiets hjemmeside, og henges opp i tilfluktsrommet.
- Utgangspunktet for den kombinerte bruken av dette rommet er at det ved eventuell krise/krig, skal rommet være klart til bruk innen 72 timer. Det inkluderer fjerning av alle bod vegger og innehold. Styret jobber med en instruks på hvordan dette skal kunne gjennomføres i praksis.

Innglassing av balkonger

- Styret har iht vedtak fra årsmøtet 2025 jobbet med løsninger for innglassing av balkonger. Prosjektet er utført i samarbeid med Lumon AS som utførte innglassingen av balkonger i CP1. Innglassing ansees som en fasadeendring og er søknadspliktig hos kommunen.
- Det er gjennomført flere befaringer inkl. balkonger i leiligheter for å ta frem kostnadsestimat for ulike balkongløsninger. Alle balkonger vil ha en helhetlig fremtoning, men det må tilpasses avhengig av utformingen av balkongen. Det finnes 5 hovedtyper av balkonger med mindre variasjoner innenfor hver type. Ved innglassing må forutsetningene som gjelder for respektive balkongtype følges, og kan ikke avvike fra en godkjent søknad/tiltak.
- Et krav for å behandle en søknad hos Plan- og bygningsetaten (PBE) er godkjent brannkonsept. I samarbeid med Brakon AS er det tatt frem et brannteknisk notat som beskriver hvilke forutsetninger som gjelder ved innglassing. Lumon AS har lagt disse forutsetningene til grunn i sitt arbeide.
- Lumon har presentert et forslag til type innglassing, og overgripende tekniske løsninger for ulike balkongtyper. Det fremgår også estimerte priser for ulike type balkonger ferdig installert inkl. mva, presentasjonen er vedlagt innkallingen.
- I utgangspunktet vil Lumon søke på vegne av sameiet, det gjøres digitalt gjennom Holteportalen som er integrert med PBE for behandling av saker. Matitz arkitektfirma vil bistå i søknadsprosessen hvis nødvendig, og kostnaden dekkes av Lumon ved godkjent søknad. Behandlingstiden er normalt 3-12 uker, søknaden er vedlagt innkallingen.
- Før søknaden sendes inn må tiltaket vedtas i sameiets årsmøte. Signert protokoll fra årsmøte vil vedlegges søknaden. Saken ligger til vedtak for årsmøtet under punkt 6.
- Påløpte kostnader for prosjektet er 38TNOK inkl. mva for brannteknisk notat. Gebyrer hos PBE er estimert til 50TNOK uten mva, og kostnader for bruk av arkitekt estimert til 30TNOK uten mva.

- Lumon tar ikke betalt for sin bistand i søknadsprosessen under forutsetning at de velges som utførende entreprenør. Kostnader for prosjektet som ikke dekkes av Lumon er tiltenkt som en kostnad for sameiet.
- Vedlagt er dokumentunderlaget for søknaden til kommunen. Det er også vedlagt presentasjon fra Lumon. En representant fra Lumon vil presentere den foreslåtte løsningen i årsmøtet.
- Til orientering er det flere seksjonseiere som har ytret ønske om innglassing under prosjektets gang.

Forhøyning av rekkverk på balkong

- Rekkverk på balkonger i sameiet har ulike høyder, og det finnes rekkverk hvor høyden er lavere iht de krav som finnes i dag. Årsaken til dette er endringer i kravene siden bygget ble oppført, men det har ikke tilbakevirkende kraft. Styret har mottatt forespørsel om høyning av balkongrekkverk pga. sikkerhetsmessige årsaker. Forhøyning av rekkverk vil være en fasadeendring, og derav søknadspliktig. Styret vil vurdere denne saken i etterkant av saken med innglassing, og fremlegge eventuelt forslag for vedtak i årsmøtet.

Ansatte

- Sameiet har siden 2023 ingen ansatte. Rolf Berget, som tidligere var innleid vikar, arbeider for sameiet på kontrakt gjennom sitt firma. Han bistår CP1 og CPP på samme måte og Colosseum Park har derfor muligheten til vaktmestertjeneste på heltid mellom 07:00-15:00 alle hverdager.
- Eivind Schackt har vært innleid styreleder for sameiet fra 2022 og har kontrakt frem til ordinært årsmøte i 2026. Han stiller til gjenvalg for en ny periode.

Informasjonsplattform

- Styret har en løpende avtale med Lettstyrt som leverandør av informasjonsportalen og hjemmesiden for vårt sameie, dere finner portalen her www.cp2.no. All kommunikasjon fra styret til seksjonseiere og leietakere m.fl. går gjennom hjemmesiden, og alle henvendelser fra seksjonseiere til styret skal gjøres her. På hjemmesiden finnes det samtidig mye informasjon om rutiner og praktisk informasjon i sameiet som blir løpende oppdatert. Styret kan gjennom portalen sende ut SMS og e-post til beboere og seksjonseiere. Alle som leier ut sin seksjon skal gi styret informasjon om hvem som bor i seksjonen, og hvordan disse kan kontaktes på epost og telefonnummer. Dette er fremgår også avav sameiets vedtekter. Dette er viktig slik at informasjon fra styret kan nå ut til alle beboere når det er nødvendig.

Gasskomiteen

- Se egen årsmelding fra gasskomiteen som er vedlagt til innkallingen sammen med vedtak om honorar.

Naboklager

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

Tvister og nabosaker

- Sameiet har for ingen tvister eller nabosaker.

Styret

- Styreleder er innleid og blir lønnet av sameiet etter medgått tid og fremlagte timelister som godkjennes av styret for utbetaling. Tabellen under viser timeforbruket på utførte oppgaver i sameiet i perioden 2020-2025. Det har vært mindre bruk av timer i 2025, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført flere prosjekter som er inkludert.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	4	7	8,5	16	20,5	
Forberedelser/styremøte	20	24,5	17	47	71	40
Drift/Driftsmøter	76,5	79	89,5	41,5	72,5	58
Faktura/leverandør/tilbud/	12	15	17,5	132	114	101
Beboerkontakt	8	9	5	27	22	21,5
Årsmøtearbeid/regnskap	9,5	12	10	10	21	17,5
Byggesaker/befaringer/tiltak-prosjekt	41,5	39,5	63	135	55	35
Styrekontakt	35	37	34,5	66,5	72,5	62,5
Beboersaker/nabosaker	9,5	14	13	15	9	14
Budsjett/økonmi/forreningsf.	12	12,5	7	19,5	4	9
Dialog/møter CPP/CP1/næring	10	14	18,5	20,5	16,5	15
Vedlikehold/gass	4	13,5	31	15	10	8
Totalt for året	242	277	314,5	545	488	381,5

- Styret har fulgt opp løpende med Rolf Berget som vaktmester/driftsleder for å løse løpende oppgaver. Styreleder har også kvartalsvis gjennomgang av alle utførte saker med vaktmester. Det inkluderer utførte internkontroll rutiner iht pålagte HMS krav. I tillegg er det mye koordinering og bestilling av tjenester mm. Styreleder har jevnlige dialog med styrene i CP1 og CPP vedrørende felles anliggende, samarbeidet fungerer utmerket.

- Styret har ukentlig dialog og kontakt hvor samarbeidet fungerer veldig bra inkl. fordeling av arbeidsoppgaver. Styret har avholdt 5 styremøter etter årsmøtet 2025.

- Det er foreslått et styrehonorar på kr. 250.000 for øvrige styremedlemmer.

Vedlegg:
Årsregnskap og revisjonsberettelse 2025
Årsmelding fra Gasskomiteen
Kontrollrapport og tilbud for tilfluktsrom
Sameiets søknad for innglassing av balkonger + presentasjon fra Lumon

Oslo, 26. april 2026 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Ole-Jacob Leirskar /s/
Styremedlem

Anne Grete Brautaset/s/
Styremedlem

Rune Braastad /s/
Styremedlem

Jan Mesicek /s/
Styremedlem

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 096 244	12 608 712	13 095 696	13 756 194
Annen driftsinntekt	2	292 544	373 816	30 000	215 676
Sum driftsinntekter		**13 388 788**	**12 982 528**	**13 125 696**	**13 971 870**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	684 206	719 401	941 325	855 750
Konsulenttjenester	4	802 306	281 473	338 600	324 200
Kontingenter		0	3 500	0	0
Rep og vedlikehold	5	3 869 350	3 294 836	3 983 600	4 130 000
Forsikringer		845 658	814 577	865 000	765 001
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 047 068	2 012 814	2 083 200	2 434 620
Energi og fyring		336 710	331 042	400 000	385 000
Kabel-TV og telefoni	7	948 181	926 470	940 560	1 060 000
Driftskostnader	8	1 302 564	1 376 979	1 340 000	1 516 000
Kostnader til fellessameier		2 000	2 942	3 000	5 001
Andre driftskostnader	9	311 427	329 764	306 900	360 382
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		6 739	37	0	0
Sum driftskostnader		**11 156 209**	**10 093 834**	**11 202 185**	**11 835 954**
Driftsresultat før finansposter		**2 232 578**	**2 888 694**	**1 923 511**	**2 135 916**
Finansielle poster					
Finansinntekt		117 126	121 765	0	0
Finanskostnad		509 573	698 488	513 742	486 582
Sum finansposter		**-392 446**	**-576 723**	**-513 742**	**-486 582**
Årsresultat		**1 840 132**	**2 311 971**	**1 409 769**	**1 649 334**
Overført til annen egenkapital	10	618 700	0	0	0
Overført udekket tap	10	1 153 873	2 188 836	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	67 559	123 135	0	0
Sum disponering		**1 840 132**	**2 311 971**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	220 394	152 835
Sum anleggsmidler		**220 394**	**152 835**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		912 853	548 883
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		32 169	0
Kundefordringer		326 748	171 730
Andre fordringer		189 754	719 354
Sum fordringer		1 461 523	1 439 967
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 500 217	3 227 177
Skattetrekkkonto		33 312	36 635
Sum omløpsmidler		**7 995 052**	**4 703 778**
SUM EIENDELER		**8 215 446**	**4 856 613**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	618 700	0
Vedlikeholdsfond	10	220 394	152 835
Udekket tap	10	-2 124 553	-3 909 782
Sum egenkapital		**-1 285 458**	**-3 756 947**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	7 258 468	7 676 684
Sum langsiktig gjeld		7 258 468	7 676 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 892 324	245 601
Annen kortsiktig gjeld	13	350 113	691 275
Sum kortsiktig gjeld		2 242 437	936 876
Sum gjeld		**9 500 905**	**8 613 560**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 215 446**	**4 856 613**

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt
Styrets leder

Rune Braastad
Styremedlem

Jan Mesicek
Styremedlem

Ole-Jacob Leirskar
Styremedlem

Anne Grete Brautaset
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 223 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.215.231 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	10 422 260	10 026 204	10 421 711	10 838 579
Felleskostnader næring	2 035 152	1 956 476	2 035 151	2 254 180
Felleskostnader garasje	638 832	626 032	638 834	663 435
Sum felleskostnader	**13 096 244**	**12 608 712**	**13 095 696**	**13 756 194**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikeholdsfond	89 676	89 680	0	89 676
Avregning felleskostnader	-117 823	187 284	0	0
Andre inntekter	291 331	60 355	10 000	106 000
Nøkler/låser/skilt	26 471	36 497	20 000	20 000
Portåpner	2 889	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**292 544**	**373 816**	**30 000**	**215 676**

Vedlikeholdsfond	**89 676**
Avregning felleskostnader CPP, CPS	**-117 823**
Korrigering av styrehonorar gasskomitè	188 106
CPS vaktmestertjeneste	96 000
Administrasjonsgebyr	1 225
Flyttegebyr	6 000
Andre inntekter	**291 331**
Nøkler/låser/skilt	**26 471**
Portåpner	**2 889**
Sum andre driftsinntekter	**292 544**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	599 655	630 500	825 000	750 000
Arbeidsgiveravgift	84 551	88 901	116 325	105 750
Sum lønnskostnader	**684 206**	**719 401**	**941 325**	**855 750**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	10 625	10 000	11 000	11 200
Forretningsførerhonorar	262 576	226 759	262 600	273 000
Andre forvaltningstjenester	22 073	36 674	40 000	40 000
HMS	419 945	0	0	0
Vakthold	87 087	8 040	25 000	0
Sum konsulenttjenester	**802 306**	**281 473**	**338 600**	**324 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	1 466 409	1 400 696	1 720 000	2 000 000
Vedlikehold VVS	579 048	130 872	300 000	200 000
Vedlikehold elektro	277 296	244 525	288 600	440 000
Vedlikehold utvendig anlegg	316 841	229 686	350 000	350 000
Vedlikehold heis	272 238	253 373	300 000	300 000
Vedlikehold garasjer	35 068	153 902	50 000	100 000
Andre vedlikeholdskostnader	47 183	98 910	100 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	5 688	80 350	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	828 458	315 304	300 000	500 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	41 121	387 218	50 000	50 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	40 000	40 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	400 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	35 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**3 869 350**	**3 294 836**	**3 983 600**	**4 130 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	344 865	328 443	343 200	365 500
Vann- og avløpsavgift	1 702 203	1 684 371	1 740 000	2 069 120
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 047 068**	**2 012 814**	**2 083 200**	**2 434 620**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	939 391	916 717	940 560	1 050 000
Telefon	8 790	9 753	0	10 000
Sum kabel-TV og telefoni	**948 181**	**926 470**	**940 560**	**1 060 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	815 138	885 082	800 000	996 000
Renholdstjenester	487 426	491 897	540 000	520 000
Sum driftskostnader	**1 302 564**	**1 376 979**	**1 340 000**	**1 516 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	20 739	31 044	27 300	28 701
Søppeltømming/container	147 009	184 236	180 000	180 000
Renholdsartikler	1 749	0	0	0
Inventar	34 980	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	16 431	18 067	10 000	10 000
Annet driftsmateriale	7 218	11 082	30 000	30 000
Kontorrekvisita	3 126	0	0	25 001
Lisenser/software	56 114	55 889	30 000	56 000
Kostnader tillitsvalgte	0	1 574	0	0
Generalforsamling/årsmøte	7 315	14 630	20 000	20 000
Velferdskostnader	4 725	999	0	0
Annen kontorkostnad	1 225	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	765	0	0	0
Øredifferanser	1	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	9 600	10 680
Konstaterte tap på fordringer	0	2 645	0	0
Sum andre driftskostnader	**311 427**	**329 764**	**306 900**	**360 382**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 756 947	-6 068 918
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 772 573	2 188 836
Overført til vedlikeholdsfond	67 559	123 135
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 916 814	-3 756 947
Vedlikeholdsfond 31.12	220 394	152 835
Annen egenkapital 31.12	618 700	0
Udekket tap 31.12	0	-1 031 421
Udekket tap 31.12	-1 563 474	-2 065 022
Udekket tap 31.12	-561 079	-813 339
Sum egenkapital 31.12	**-1 285 458**	**-3 756 947**

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassanlegg IB	146 650	6 185	0	152 835
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2025	65 815	1 744	0	67 559
Sum vedlikeholdsfond gass UB	**212 465**	**7 929**	**0**	**220 394**

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Egenkapital IB	-1 031 421	-2 065 022	-813 339	-3 909 782
Avgang/tilskudd 2024	0	411 739	219 617	631 356
-/+ årets resultat	1 650 121	177 552	62 723	1 890 396
Sum annen egenkapital	**618 700**	**-1 475 731**	**-530 999**	**-1 388 030**
*Avregning 2025	0	-87 743	-30 080	-117 823
Sum annen egenkapital UB	**618 700**	**-1 563 474**	**-561 079**	**-1 505 853**
Sum egenkapital 31.12	**831 165**	**-1 555 545**	**-561 079**	**-1 285 458**

*Sameiet vil i 2026 fakturere CPS med kr -87 743 (Egenkapital fratrukket andel lån 1 475 731 – 1 563 474) og CPP med kr -30 080 (Egenkapital fratrukket andel lån 530 999 – 561 079) som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2025. Dette bokføres mot avregning felleskostnader, se note 2.

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	7 258 468	7 676 684
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**7 258 468**	**7 676 684**

Note 12 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660152099
Opptaksår	2022
Rentesats	6,60
Beregnet innfridd	**01.10.2037**
Opprinnelig lånebeløp	8 500 000
Nedbetalt tidligere	823 302
Nedbetalt i år	418 216
Lånesaldo 31.12	**7 258 482**
Saldo 5 år frem i tid	4 905 440

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	26 962	30 285
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 514	9 494
Forskudd fra kunder	0	231 076
Gjeld til boligbyggelaget/Administrasjonskostnader	0	380
Påløpt rente	0	49 416
Andre påløpte kostnader	122 996	357 100
Forskuddsbetalt husleie	24 225	0
Annen kortsiktig gjeld	48 593	13 525
Avregning skyldig	117 823	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**350 113**	**691 275**

Forskuddstrekk	**26 962**
Skyldig arbeidsgiveravgift	**9 514**
Desember vaktmestertjeneste	55 000
Desember renhold	31 875
Desember strøm	35 931
Tilleggstjenester viderefakturering	190
Andre påløpte kostnader	**122 996**
Forskuddsbetalt husleie	**24 225**
Andel gass, barnehage CP1	13 525
Andel kostnader CPP 2025	35 068
Annen kortsiktig gjeld	**48 593**
Avregning 2025 skyldig CPS og CPP	117 823
Avregning skyldig	**117 823**
Sum annen kortsiktig gjeld	**350 113**

Note 14 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**3 766 903**	**4 653 089**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 840 132	2 311 971
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-418 216	-3 076 985
Endringer i andre langsiktige poster	-67 559	-121 172
B. Årets endring i arbeidskapital	1 354 357	-886 187
C. Arbeidskapital 31.12	**5 121 259**	**3 766 903**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 995 052	4 703 778
- Kortsiktig gjeld	2 242 437	936 876
= Arbeidskapital 31.12	**5 752 615**	**3 766 903**

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Resultat 2025 fordelt

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 10 422 260,00			- 10 422 260,00
3601 - Felleskostnader næring		- 638 832,00	- 2 035 152,00	- 2 673 984,00
3625 - Vedlikeholdsfond	- 87 360,00		- 2 316,00	- 89 676,00
3648 - Avregning felleskostnader		30 080,14	87 743,16	117 823,30
3650 - Andre inntekter	- 236 272,53	- 14 540,63	- 40 518,09	- 291 331,25
3653 - Nøkler/låser/skilt	- 26 471,19			- 26 471,19
3655 - Portåpner		- 2 888,54		- 2 888,54
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	424 135,98	46 353,33	129 165,69	599 655,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	59 803,15	6 535,83	18 212,38	84 551,36
6200 - Elektrisitet (strøm)	249 611,51	11 094,00	76 004,87	336 710,38
6308 - Driftskostnader sameie/velforening	1 414,60	154,60	430,80	2 000,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	14 668,65	1 603,17	4 467,15	20 738,97
6320 - Søppeltømming/container	132 156,37	129,38	14 723,62	147 009,37
6360 - Renholdsartikler	1 236,89	135,18	376,68	1 748,75
6380 - Vaktmestertjenester	811 637,50		3 500,00	815 137,50
6381 - Renholdstjenester	455 098,65	8 537,48	23 790,12	487 426,25
6540 - Inventar	24 741,36	2 703,95	7 534,69	34 980,00
6555 - Nøkler, låser og skilt	6 782,30	741,22	8 907,56	16 431,08
6590 - Annet driftsmateriale	2 254,31	3 767,08	1 196,51	7 217,90
6601 - Vedlikehold bygg	1 037 566,59	115 005,86	313 836,87	1 466 409,32
6602 - Vedlikehold VVS	481 200,42	25 840,87	72 006,73	579 048,02
6603 - Vedlikehold elektro	235 569,71	10 783,01	30 943,31	277 296,03
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	230 890,81	23 210,24	62 740,34	316 841,39
6605 - Vedlikehold heis	191 304,90	21 393,32	59 539,78	272 238,00
6607 - Vedlikehold garasjer	24 803,59	2 710,76	7 553,65	35 068,00
6609 - Andre vedlikeholdskostnader	35 058,15	1 450,15	10 674,88	47 183,18
6613 - Vedlikehold ventilasjon	5 687,50			5 687,50
6614 - Vedlikehold brannsikring	613 364,45	60 403,92	154 689,47	828 457,84
6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg	10 601,82		30 518,81	41 120,63
6701 - Revisjon	7 515,06	821,31	2 288,63	10 625,00
6710 - Forretningsførerhonorar	185 720,28	20 297,16	56 558,96	262 576,40
6711 - Andre forvaltningstjenester	15 667,52	1 691,55	4 713,43	22 072,50
6732 - HMS	297 027,10	32 461,75	90 456,15	419 945,00
6735 - Vakthold	61 596,55	6 731,81	18 758,52	87 086,88
6800 - Kontorrekvisita	2 211,19	241,66	673,40	3 126,25
6810 - Lisenser/software	46 157,72	2 629,39	7 326,89	56 114,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	5 173,90	565,45	1 575,65	7 315,00
6875 - Velferdskostnader	3 342,00	365,24	1 017,76	4 725,00
6890 - Annen kontorkostnad	866,45	94,69	263,86	1 225,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	939 391,44			939 391,44
6951 - Telefon	6 217,16	679,48	1 893,36	8 790,00
7090 - Annen kostnad transportmidler	4 766,31	520,91	1 451,53	6 738,75
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	541,09	59,13	164,78	765,00
7500 - Forsikringspremie	598 134,19	65 369,40	182 154,83	845 658,42
7740 - Øredifferanser	0,55	0,04	0,10	0,69
7750 - Kommunale avgifter	344 865,01			344 865,01
7752 - Vann- og avløpsavgift	1 191 541,86	85 110,13	425 550,67	1 702 202,66
7770 - Bank og kortgebyrer	7 094,24	775,31	2 160,45	10 030,00
8050 - Renteinntekter bank	- 69 782,44	- 6 819,11	- 19 197,83	- 95 799,38
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 1 629,93		- 19 697,14	- 21 327,07
8150 - Annen rentekostnad	360 420,66	39 389,95	109 761,93	509 572,54
8800 - Årsresultat	618 700,37			618 700,37
8970 - Overføringer til/fra vedlikeholdsfond	65 815,14		1 744,07	67 559,21
8990 - Udekket tap	1 031 421,09	32 642,43	89 809,02	1 153 872,54

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Braastad, Rune	**2026-03-28**

Identifikasjon

bankID Braastad, Rune

Navn	Dato
Schackt, Eivind	**2026-03-13**

Identifikasjon

bankID Schackt, Eivind

Navn	Dato
Mesicek, Jan	**2026-04-15**

Identifikasjon

bankID Mesicek, Jan

Navn	Dato
Brautaset, Anne Grete	**2026-03-15**

Identifikasjon

bankID Brautaset, Anne Grete

Navn	Dato
Leirskar, Ole-Jacob	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Leirskar, Ole-Jacob

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

Til årsmøtet i Sameiet Colosseum Park Syd 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Colosseum Park Syd 2 som viser et overskudd på NOK 1 840 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
16.04.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 16. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
16.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

16.04.2026 16:23:47

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2025/2026

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

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

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

Løpende drift
Gasskomiteen har i 2025 og 2026 jobbet med driften av anlegget, sikret rutiner for gassavlesning, hatt kontakt med leverandører, lagt til rette for at peisbytter kan skje.

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

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

- Kontakt med eiere og brukere av leiligheter drift, avregning, vedlikehold/service og avvik.
- Kontakt med fagmiljøene som bistår oss i gasskontroll og avregning; Alfa Olis, Techem, Corroteam og Isovator/ADK.

Avregningen for forbruk, drift og vedlikehold av gassanlegg/gasspeis i Colosseum Park i perioden 2024–2025 har i år medført ekstra arbeid for både utførende aktører og styret som var tidkrevende. Timetellere er fra byggets opprinnelse som medfører at de er gamle og ustabile, viser ikke korrekt forbruk, samt kan enkelt manipuleres/kobles ut som medfører feilaktig forbruk. Gasskomiteen har sammen med Alfa Olis vurdert situasjonen, og alle timetellere må byttes for å opprettholde sikker og korrekt drift av gassanlegget. Den

anbefalte løsningen er et ABO-skap med ferdig montert volumteller, og uttak for gassgrill, men dette er mest kostnadseffektivt å utføre ved bytte av peisen. Gasskomiteen vil sammen med Alfa Olis jobbe med å hente felles anbud på bytte. Dette har tatt tid via Alfa Olis, men vil være klart slik at bytte av timeteller for de som har dette vi skje i forbindelse med årskontrollen som starter i september.

I 2026 planlegges det en gjennomgang og oppgradering av samtlige 11 gasskoblingsskap som er plassert på bakkenivå i CP2. Et skap i M23 vil bli benyttet som pilot for å teste løsning og fremgangsmåte før det utarbeides en plan for utskifting av de resterende 10 skapene.

Isovator/ADK gjennomførte den 14. april 2026 en tilstandskontroll av gassanlegget. Kontrollen omfattet også en gjennomgang med 10% av seksjoner med gasspeis.

For å styrke beredskapen vil det bli montert en omkobler på gassanlegget. Dette muliggjør manuell overstyring av gassdistribusjonen ved langvarig strømbrudd, slik at utvalgte seksjoner med gasspeis kan forsynes med gass. Gasskomiteen vil utarbeide en egen beredskapsplan for bruk av gasspeiser ved strømbrudd da det ikke er mulig å benytte alle gasspeiser samtidig. Omkobler vil bli montert av Alfa Olis i mai 2026.
Merk: Kun nyere gasspeiser med batteridrift kan benyttes ved strømbrudd.

Gasspeisen
Det gjøres oppmerksom på at de som fortsatt har den opprinnelig monterte gasspeisen fra bygget var nytt, ikke lenger har tilgang på reservedeler. Skulle peisen av en eller annen grunn gå i stykker må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 83.000, - og oppover. Se tilbudet som ligger på cp2.no

Alle endringer vedr. gasspeis skal meldes til gasskomiteen (ny peis, bytte av måler, utkobling av peis, tilkobling av ny peis). For informasjon og kommunikasjon benytter CP1 m19.no og CP2 cp2.no.

Dersom du vurderer å bytte til en ny gasspeis anbefaler vi tilbud fra Alfa Olis. Ved montering av ny peis må ABO-enheten alltid inngå. Du står fritt til å benytte andre leverandører, men dette kan innebære mer egeninnsats og høyere kostnader. Vær oppmerksom på at alt arbeid knyttet til gassanlegget kun skal utføres av en autorisert installatør. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO skap installeres. For de som har ABO-skap kan gassgrill kobles på.

Økonomi

Alle kostnader til drift og vedlikehold av gassanlegget fordeles på antall seksjoner i CP1 og CP2 med gasspeis og/eller tilgang til gassanlegget over periode 1. oktober til 30. september.

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

Driften av gasskomiteen utføres av 2 representanter, en fra CP1 og en fra CP2, som rapporterer til hvert sitt styre. En velges som gasskomteens leder. Honoraret til gasskomiteen utgjør kr. 90.000, - som fordeles internt mellom representantene.

Som orientert i årsmeldingen 2025 har gasskomiteen avsluttet samarbeidet med Techem og avregning av gassforbruket, oppdraget utføres nå av gasskomiteen. Dette har medført en besparing på ca. kr 64.000, - pr år hensyntatt det økte honoraret fra kr 50.000 til kr 90.000 for utførelse av denne oppgaven.

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

Budsjett og regnskap for gassdriften i CP 1 og 2.																
	R2019		R2020		R2021		R2022		R2023		R2024		R2025		B2025	B2026
Inntekter	kr	510 780	kr	520 049	kr	510 780	kr	698 178	kr	552 634	kr	669 046	kr	603 064	kr 678 500	kr 575 200
Utgifter																
Gassforbruk	kr	364 525	kr	298 762	kr	300 501	kr	416 700	kr	185 769	kr	319 942	kr	257 895	kr 350 000	kr 300 000
Service gassanlegg	kr	109 022	kr	109 331	kr	91 166	kr	103 147	kr	875	kr	197 063	kr	264 165	kr 110 000	kr 160 000
Techem avregning	kr	95 475	kr	87 584	kr	59 636	kr	63 406	kr	134 108	kr	104 547	kr	-	kr -	kr -
Styrehonorar					kr	20 000	kr	50 000	kr	50 000	kr	-	kr	57 050	kr 140 000	kr 90 000
Konsulent	kr	111 375	kr	103 500					kr	106 750					kr -	kr -
Tilsyn/Kontroll	kr	25 585	kr	12 247			kr	61 207	kr	32 229	kr	39 409	kr	15 555	kr 70 000	kr 16 500
Andre kostnader/Forvaltning	kr	17 839	kr	129 725			kr	3 718	kr	3 718	kr	8 085	kr	8 400	kr 8 500	kr 8 700
Sum	**kr**	**723 821**	**kr**	**741 149**	**kr**	**471 303**	**kr**	**698 178**	**kr**	**513 449**	**kr**	**669 046**	**kr**	**603 065**	**kr 678 500**	**kr 575 200**
Avregnes	kr	(213 041)	kr	(221 100)	kr	39 477	kr	-	kr	39 185	kr	-	kr	(1)		
CP1 Vedlikeholds fond gass											kr	-	kr	-	kr -	kr -
CP2 Vedlikeholds fond gass											kr	89 680	kr	89 676	kr 89 680	kr 89 680

Merk at Budsjett og regnskap er avvikende og går over periode 1. oktober til 30. september. Variasjoner forekommer pga service og kontroll eller ekstra fylling kan komme innenfor samme periode. Budsjettet har tatt høyde for 5% økning for tilsyn/kontroll og 4% økning på forvalting.
CP2 sitt vedlikeholds fond gass = Kr 220 394,- CP1 har ikke vedlikeholds fond.

Årlig kontroll av gasspeisen

Det foretas årlig kontroll av alle gasspeiser som gjennomføres hver høst. Medlemmer tilknyttet gassanlegget er pliktige til å delta i den årlige kontrollen av gassutstyret i leiligheten. I forbindelse med kontrollen blir også gassmåleren avlest. Neste kontroll vil bli utført i september 2026.

Kontakt: For CP1 på m19.no eller for CP2 på cp2.no

SJEKKLISTE FOR TILFLUKTSROM TYPE 1976

Kontrollenhet	**AS Norfo**		
Kontroll dato	**13.05.2025**	Utført av	**RH og AF**
Adresse t-rom	**Middeltunsgate 23**	Bruker av rommet	Sameiet
Eier	**Sameiet colloeum park syd 2**	Adresse eier	Lillestrøm
Kontaktperson	Eivind	Ant plasser P=A:0,6	225
Ansvarlig	Sameiet	Bruksareal A=Px0,6	135
Bygget år	1997	Romtype	1976
Offentlig/privat	Privat	Fredsbruk	Lagerboder
Tegninger fremlagt	ja	Tidl. kontroller	Nei
Tilstede ved kontrollen	RH og AF	Tilfluktsrommets tilstand	Middels

Sjekk nr:	Sjekkpunkt	Forskrift	Kommentarer	Feil	OK	Ikke relevant
Instrukser						
1	Driftsinstruks	4.7.10			X	
2	Klargjøringsinstruks	4.7.12			X	
3	Sivilforsvarets instruks for bruk av tilfluktsrom	4.7.9	Feil type	X		
4	Merking av installasjoner iht. instruks	4.7	Mangler	X		
Inngang/sluse						
5	Skilting	4.7.1	Mangler to retning dør skilt er på plass	X		
6	Orienteringslys >40 pers.	8.6.8	Virker ikke se notat	X	X	

7	Dør/port/lukkere Tilstand og smøring	9.3.5 9.3.6	Alt ok		X	
8	Pakninger	9.3.7	Må byttes 8m profilpakning	X		
9	Terskler/verktøy	9.3.6 10.1.6			X	
10	Dusj og avløp	7.2.4	Mangler skilt	X	X	
11	Avstenging vann til t-rom	7.1.15			X	
12	Sluse fast/monterbar >40 pers.	4.6.7 4.6.8 4.6.9	Monterbar		X	
13	Lys i monterbar sluse	8.6.1	Mangler lys i sluse. Se notat	X		
14	Slusedørsignal 1976: >200m2/175 pers. 1995: Alle med fast sluse	8.6.9				X
15	Batterikasse/skap/ ramme	8.6.5	Lot seg ikke avdekke under kontrollen. Se notat	X		
16	Sluseinstruks	4.7.10	Mangler	X		
Nødutganger						
17	Luker/dører, riktig type	4.6.21			X	
18	Dør/port/lukkere Tilstand og smøring	9.3.5 9.3.6			X	
19	Pakninger	9.3.7	Må byttes. 4 m. profilpakning	X		
20	Trinn	5.6.14				X
21	Rist over sjakt	5.6.14				X
22	Merking på begge sider	4.7.1	Mangler 2 skilt	X		
Ventilasjonsanlegg						
23	Betjeningsinstruks på driftsinstruksen	4.7.11			X	
24	Merking	4.7.10	Ref pkt 4	X		
25	Stenging fredsventilasjon	10.3.1			X	
26	Drenering / avtappingsplugg	6.4.3			X	
27	Alder, antall og type aggregater	6.2.2	3 stk VA-N150/300 fra 1997		X	

28	Dempere på vifter, innfesting av man. vifter	6.6.4			X	
29	Plomberte filtre	6.5.6			X	
30	Gasstette ventiler før og etter filtre	6.5.5			X	
31	Luftmengdemålere	6.6.3			X	
32	Sveiv tilstede	6.6.4			X	
33	Filter: vedlikehold Vifte: oljesøl, støy, orden,	9.3.9 9.3.11	Utgått på dato	X	X	
Fordelingskanaler						
34	Festing 5x kanalens vekt	6.8.3 5.4.13			X	
35	Jordes for hver 25. meter	FEB § 805 8.7			X	
36	Størrelse	6.8.2			X	
Avtrekksiden						
37	Regulerbar avtrekksventil	6.9.2			X	
38	Overtrykksventil	6.9.2			X	
39	Sjokkventil	6.9.2			X	
40	Evakuering av luft over birommene	6.9.1			X	
41	Overtrykksmåler ved de regulerbare ventilene. Instruks	6.9.6	Mangler væske	X	X	
Elektrisk anlegg FEB § 805						
42	Trykk- og gassikker gjennomføring	8.3.1 8.9.4 8.3.3			X	
43	Reserve gjennomføringer 1976: >40 plasser 1995: Alle	8.3.3			X	
44	Ekspansjonssløyfer	8.3.3			X	
45	Sjokkdempere	8.5.1			X	
46	Ledende materialer jordes for hver 25 meter	8.7	Mangler jording på inngangsdør og nødutgangsluke	X		
47	Ant. stikkontakter 1/50 pers., min. 4	8.5.1			X	

48	Høyde stikk: 0,9-2,2 m	8.5.1			X	
49	Stikkontakt ved nødsamband	8.5.1			X	
50	Nødsamband Opplegg og skilting	8.9	Mangler 2 skilt	X		
Nødlysanlegg						
51	Nødlyssentral	8.6.3	Se notat.	X		
52	Bryter for slusedørsignal	8.6.9				X
53	Bryter for orienteringslys	8.6.8	Se notat.	X		
54	Merking	4.7.10	Ref pkt 4	X		
55	Instruks	4.7.12	Se notat.	X	X	
Oppholdsrom						
56	Hensiktsmessig fredsutnyttelse	10.1.1	Se notat.	X	X	
57	Tak/ himling/ gulv	10.2.8 10.2.9			X	
58	Vegger/ overflater	5.3.3 10.2.6 10.2.10			X	
59	Forskallingsstag	5.3.8			X	
60	Belysning	8.6.1			X	
61	Nødlysarmatur	8.6.3	Mangler	X		
62	Fordelingsanaler ventilasjon	6.8			X	
63	Fredsbruk og installasjoner	10.1.1 til 10.1.10	Se notat.	X		
Rominndeling						
64	Sykerom >200 m2/175 pers.	4.6.16				X
65	Nødvendige delevegger på plass	4.6.14			X	
66	Nødvendige vegger/forheng lagret/instruks	4.6.14 4.7	Mangler 14 stk forheng	X		
67	Nødvendig redskap/verktøy for klargjøring	10.1.6			X	

68	Fester for TC-forheng	4.6.14			X	
Løsutstyr						
69	Vanntanker 15L/pers. min 100L i bærbare kanner	7.2.1	Mangler 7 stk 25L. Vannkanner m/tappekran		X	
70	Tørrklosetter med 6 poser for hver	7.2.1	Mangler 1 stk	X		
71	Vaskevannsfat	7.2.1	Mangler 8 stk	X		
72	Vaskeplasser	7.2.1			X	
73	Termometer	9.1.4	Mangler 1 stk	X		
74	Sanitetsskrin 1 pr påbegynt 50 pers	9.1.4	Mangler 5 stk	X		
75	Utbrytingsutstyr	9.1.4			X	
76	Stavlykter	9.1.4	Mangler 3 stk	X		
77	Brannslokningsapparat	9.1.4	Mangler 1 stk	X		
78	Sykesenger	4.6.17				X
79	Monterbare søyler	5.6.15 5.6.16 5.6.17				X
Diverse						
80	Gjennomføringer	5.3.6 og 5.3.9			X	
81	Utpekt ansvarlig	9.3.3		X		
82	Funksjonsprøve av tekniske installasjoner	9.3.2		X		
83	Hindre for funksjonskontroll. F.eks. fredsdører o.l.	10.1.7	Avlåste tekniske rom	X		
Luftinntak						
84	Galvanisert	6.4.1			X	
85	Riktig høyde	6.4.1			X	
86	Inntak ute, rist	6.4.5	Ingen rist	X	X	

Notater:

- Mangler noe instruksverk, mangler merking av tilfluktsromtekniske installasjoner og mangler noe skilting.

- Det mangler noe løsutstyr.

- ABC filtrene på krigsventilasjonsanlegget er oversteget levetiden på 25 år og må byttes.
I og med at krigsventilasjonsaggregatene befinner seg i en avlåst lagerbod fikk vi ikke kontrollert disse, men dersom fifter, sjokkventiler, luftmengdemålere og stengespjeld er i orden vil det kun være behov for å skifte ut selve filterenhetene.

- Utvendig luftinntak er påsatt kappe i fasaden, men selve røret mangler gitter-rist. Dette må monteres og røret må inspiseres for å påse at det er rent for hindringer som småfugler og annet som eventuelt har funnet veien inn i røret. Dette tiltaket er ikke priset.

- Nødlyssentralen er frakoblet og tømt for innmat. Dermer fungerer ikke orienteringslyset utenfor tilfluktsrommets hovedinngang. Videre er lysarmaturet innenfor sluse-skillet og alle de beredskapsmessige nødlysarmaturene i taket frakoblet og demontert. Batterikasse for nødlysanlegget lot seg ikke avdekke under kontrollen. Det er nærliggende å tro at denne er demontert og fjernet i forbindelse med de andre inngrepene på nødlysanlegget. For å få tilfuktsrommet i beredskapsmessig stand må det beredskapsmessige nødlysanlegget tilbakeføres. De tekniske installasjonene for dette er priset i kalkylen, men ikke montering, kabling og tilkobling.

- Tilfluktsrommet er i fredstid benyttet som 22 stk. avdelte lagerboder. Samtlige lagerboder er i bruk og fler av dem er avlåst på en slik måte at man ikke kommer til hverken for å kontrollere eller funksjonsteste kritisk viktige tilfluktsromtekniske installasjoner.
I tilfluktsromforskriftene er det beskrevet at tilfluktsrom bør ha en mest mulig formålstjenelig fredsutnyttelse men at det ikke skal gå på bekostning av klargjøringstiden på maksimalt 72 timer. I dette tilfellet settes det spørsmålstegn ved om det i det hele tatt lar seg gjøre å tømme de 22 lagerbodene for alt inventar, demontere og fjerne skillevegger, pakke ut og fylle drikkevannsbeholdere, klargjøre nødlysanlegget, montere opp tørrklosettavlukker, klargjøre krigsventilasjonsaggregatene, samt rengjøre arealene innenfor denne tiden.

- Driftstekniker/ representant for styret må besitte kopi av nøkler til de bodene som inneholder tilfluktsromteknisk utstyr.

Budsjettkalkyle

Prisene i kalkylen skal ikke videreformidles til konkurrerende virksomheter.

Antall	Beskrivelse	a.kr	Sum
1	Sivilforsvarets instruks	1250	1250
1	Merking av tilfluktsromtekniske installasjoner	5500	5500
2	Retningskilt	590	1180
1	Skilt for nøddusj	590	590
2	Skilt for nødutgang	590	1180
2	Skilt for nødsamband	590	1180
12	Profilpakning	275	3300
3	ABC filter type GF-150	65000	195000
1	Væske for overtrykksmåler	250	250
2	Jording mellom dør og karm	920	1840
1	Nødlyssentral	36656	36656
1	Dempersett for nødlyssentral	1750	1750
1	Batterikasse	7550	7550
1	Dempersett for batterikasse	1750	1750
11	Nødlysarmatur 24V LED	1350	14850
14	Forheng for tørrklosettavlukker	915	12810
7	25L. Vannkanne m/tappekran	250	1750
1	Tørrklosett	1250	1250
8	Vaskevannsfat	125	1000
1	Termometer	140	140
5	Sanitetskrin	3030	15150
3	Håndlykt	140	420
1	Brannslukker	1050	1050
1	Materiell og montering RUND SUM	20000	20000
Sum eks.mva.			327396

RØA ELEKTRISKE
Autorisert elektro – og teleinstallatør

Vår Saksbehandler:
Telefon: 22 50 75 00
E-post: post@roaelektriske.no

Vår referanse:
Deres referanse:

Vår dato: 16.10.2025
Deres dato:

Til
Norfo v/Adrian Fjelstad

Att: af@norfo.no

Prisestimat oppgradering av tilfluktsrom i Middeltunsgate 23
Viser til hyggelig forespørsel og med bakgrunn i dette komme med følgende prisestimat:

Prisestimat: (+/- 15%) kr. 109 300,- eks. mva.

Lys og nødlys

- Demontering av 1 stk. gammel lysstoffrør armatur.
- Montering av 1 stk. Ledarmatur levert av kunde.
- Demontering av alle takarmaturer og remontere med ekspansjonsbolter.
- Levere og montere 1 stk. SG Enøk IP44 Hvit på vegg i monterbar sluse.
- Kable og montere 9 stk. ledelys Zonespot.(Levert av Norfo)
- Levere og montere 1 stk. Orienteringslys(Tilfluktsrom) utenfor inngang.
- Demontere gammel Nødlyssentral, kable om og montere ny nødlyssentral for tilfluktsrom.
- Kable til og montere batterikasse.
- Sjekk av Jordingsanlegg i tilfluktsrom.

Sikringsskap

- Demontering av gamle automatsikringer
- Levere og montere 1 stk. overspenningsvern 280VAC for TN-nett
- Levere og montere 1 stk. Eaton OV 40A 4-Pol
- Levere og montere 1 stk. Eaton trefas 16A jordfeilautomat 30mA.
- Levere og montere 4 stk. Eaton 13A jordfeilautomater.
- Levere og montere renoveringsramme for sikringsskap IP2X

Diverse

- Sjekk av gasstette kabelgjennomføringer
- Etablering av klargjøringsinstruks elektro
- Måling av jordingsanlegg for alle utsatte ledende deler.
- Tilkoblingsmateriell og festemateriell.
- Håndtering av EE-avfall og annet avfall.
- Oppmøter med servicebil inkludert.
- Sluttkontroll og levering av dokumentasjon i Boligmappa.no

FORUTSETNINGER:
Vi forutsetter at vi får tilgang til alle nødvendige rom og boder. Bygningsmessige arbeider er ikke inkludert.
Pristilbudet forutsetter at arbeid utføres innen normal arbeidstid (ukedager 08:00-16:00).

Estimatet er gyldig i 60 dager.
For evt. spørsmål kan undertegnede kontaktes på 22 50 75 00 / 92 44 29 56

Saksbehandler: Vår referanse: Vår dato: 16.10.2025

Vi takker for forespørselen og ser frem til å motta deres bestilling.

Med vennlig hilsen

Røa Elektriske AS

Eirik Kollstrøm
Serviceleder

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

Dette dokumentet er en forhåndsvisning

Søknaden er foreløpig ikke signert. Søknaden må være signert før den kan behandles i kommunen (jf. pbl. § 21-2 første ledd). Når søknaden er signert elektronisk, har den røde stempler på høyre og venstre side.

Prosjektnavn: Colosseum Park syd 2

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
215	231	0	0

Kommune OSLO

Adresse Middelthuns gate 21A, 0368 Oslo

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Organisasjonsnummer: 994540238

Telefon: 91759852

E-postadresse: styret@cp2.no

Adresse: v/ Bori BBL , 2001 LILLESTRØM

Kontaktperson

Navn: Eivind Schackt

Telefon:

E-postadresse: schackt@gmail.com

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn:	SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2
Adresse:	v/ Bori BBL , 2001 LILLESTRØM
Organisasjonsnummer:	994540238
Bestiller referanse:	Rune Braastad
Fakturareferanser:	Innglassing - søk
Prosjektnummer:	27

☑ EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn:	Lumon Norge AS
Telefon:	22323388
E-postadresse:	post@lumon.no
Adresse:	Hvamsvingen 7, 2013 Skjetten
Organisasjonsnummer:	981888863
Kontaktperson	
Navn:	Jens Eriksen
Telefon:	22323388 97166592
E-postadresse:	jens.eriksen@lumon.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Det søkes fasadeendring i tråd med ønsket innglassinging av balkonger.

REDEGJØRELSE:
SØKNAD OM TILLATELSE TIL FASADEENDRING

Søknad om innglassing av eksisterende balkong etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c. fasadeendring.

1. Beskrivelse av tiltaket
Det søkes herved om tillatelse til innglassing av eksisterende balkong. Tiltaket innebærer montering av foldesystem i glass, installert innenfor eksisterende balkongkonstruksjon.

2. Omfang og konstruksjon
Tiltaket ansees å være tiltaksklasse 1 på bakgrunn av lav vanskelighetsgrad og oversiktlig grensesnitt, lignende tidligere søknader følger samme praksis.
Innglassingen monteres i eksisterende takkonstruksjon/dekkeskille og avsluttes mot topp eksisterende rekkverk.
Vindtrykkberegning for innglassing er satt til 0,9kN/m2

Systemet festes til eksisterende dekke og overliggende konstruksjon i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17).
3. Materialvalg og estetikk
Innglassingen består av herdet sikkerhetsglass med 88% lystransmisjon, satt i aluminiumsprofiler med pulverlakkert overflate tilpasset byggets eksisterende fargeuttrykk.
Løsningen er reverserbar og kan demonteres uten vesentlige inngrep i fasaden.
4. Bruk, miljø og energiforhold
Tiltaket vil gi bedre værbeskyttelse, redusert vedlikeholdsbehov og økt brukstid for balkongen. Innglassingen kan bidra til redusert varmetap og bedre skjerming mot vind og nedbør, samt forbedret energieffektivitet for tilstøtende rom.
5. Forhold til gjeldende planer
Tiltaket er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan for området og anses å være i samsvar med planens formål og bestemmelser.
6. Nabovarsling
Naboer og gjenboere er varslet i henhold til gjeldende regler. Eventuelle merknader er vedlagt sammen med tiltakshavers kommentarer.

Det bes om at søknaden behandles og at det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Med vennlig hilsen

Lumon Norge AS
v/ Jens Eriksen
Ansvarlig søker

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:	
Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	199304276 S-3502
Reguleringsformål:	Reguleringsplan for gjeldende område, vurderes til dekkende for ønsket tiltak.

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
Gjennomføringsplan	Gjennomføringsplan	Underskjema (sendes med søknaden)
Situasjonsplan	norgeskart-utskrift (2).pdf	norgeskart-utskrift (2)
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Nord.HusA.pdf	Fasade.Nord.HusA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.Bygg A.pdf	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.syd..Øst.HusA.pdf	Fasade.syd..Øst.HusA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Syd.husA.pdf	Fasade.Syd.husA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Syd.Vest.HusB.pdf	Fasade.Syd.Vest.HusB
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.pdf	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.pdf	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.pdf	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasader.HusB.pdf	Fasader.HusB
TegningNyFasade	Fasade.Nord.HusA.illustrasjon.pdf	Fasade.Nord.HusA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.Bygg A.illustrasjon.pdf	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.syd..Øst.HusA.illustrasjon.pdf	Fasade.syd..Øst.HusA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Syd.husA.Illustrasjon.pdf	Fasade.Syd.husA.Illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Syd.Vest.HusB.Illustrasjon.pdf	Fasade.Syd.Vest.HusB.Illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasader.HusB.illustrasjon.pdf	Fasader.HusB.illustrasjon

Gjennomføringsplan

Dette dokumentet er en forhåndsvisning

Søknaden er foreløpig ikke signert. Søknaden må være signert før den kan behandles i kommunen (jf. pbl. § 21-2 første ledd). Når søknaden er signert elektronisk, har den røde stempler på høyre og venstre side.

Versjonsnr.: 1

Prosjektnavn: Colosseum Park syd 2

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
215	231	0	0

Kommune OSLO

Adresse Middelthuns gate 21A , 0368 Oslo NO

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Prosjektere innglassing	1	981888863 LUMON NORGE AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon av innglassinger	1	981888863 LUMON NORGE AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

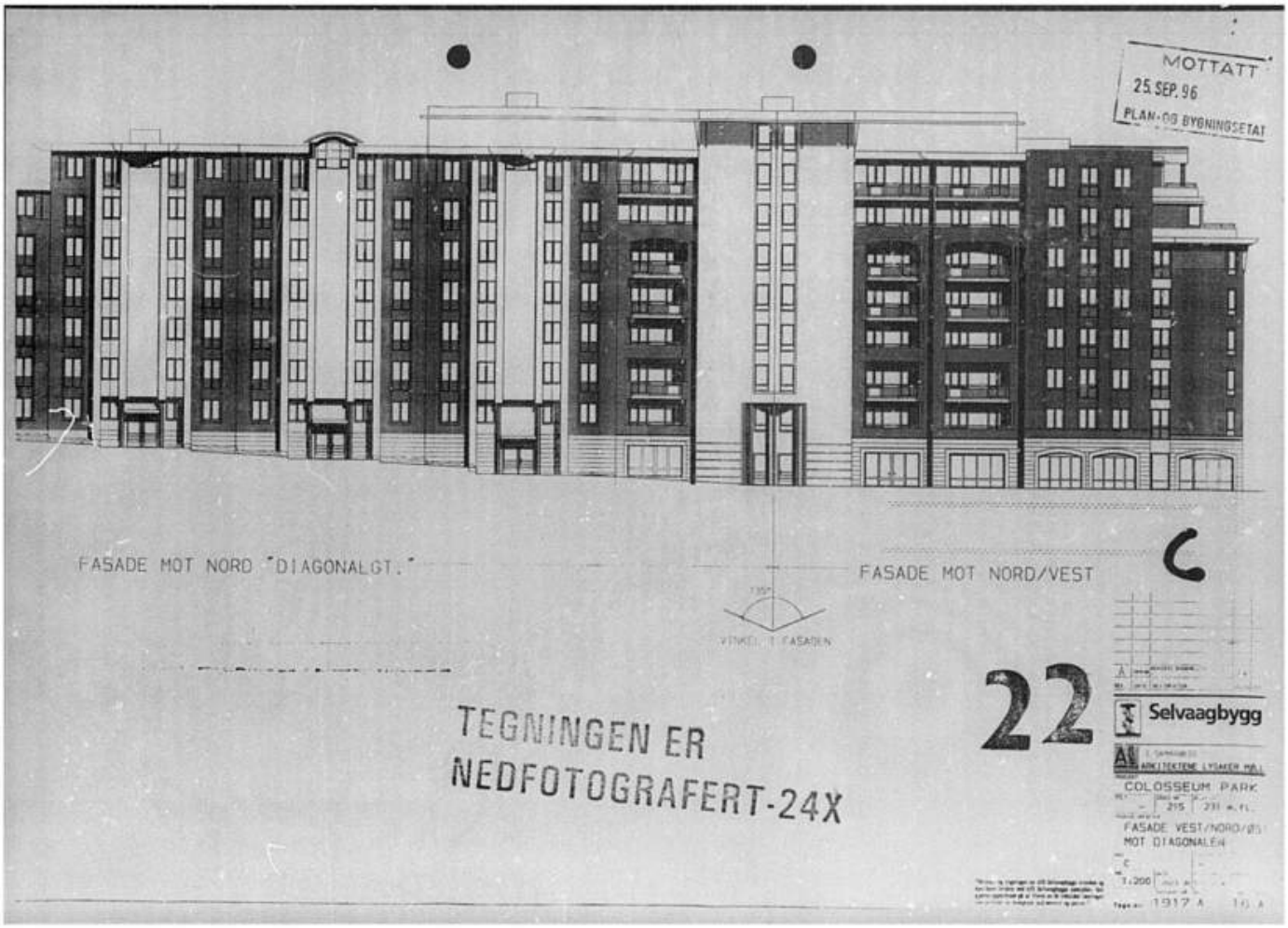
Navn	Lumon Norge AS
Organisasjonsnummer	981888863
Tiltaksklasse	1

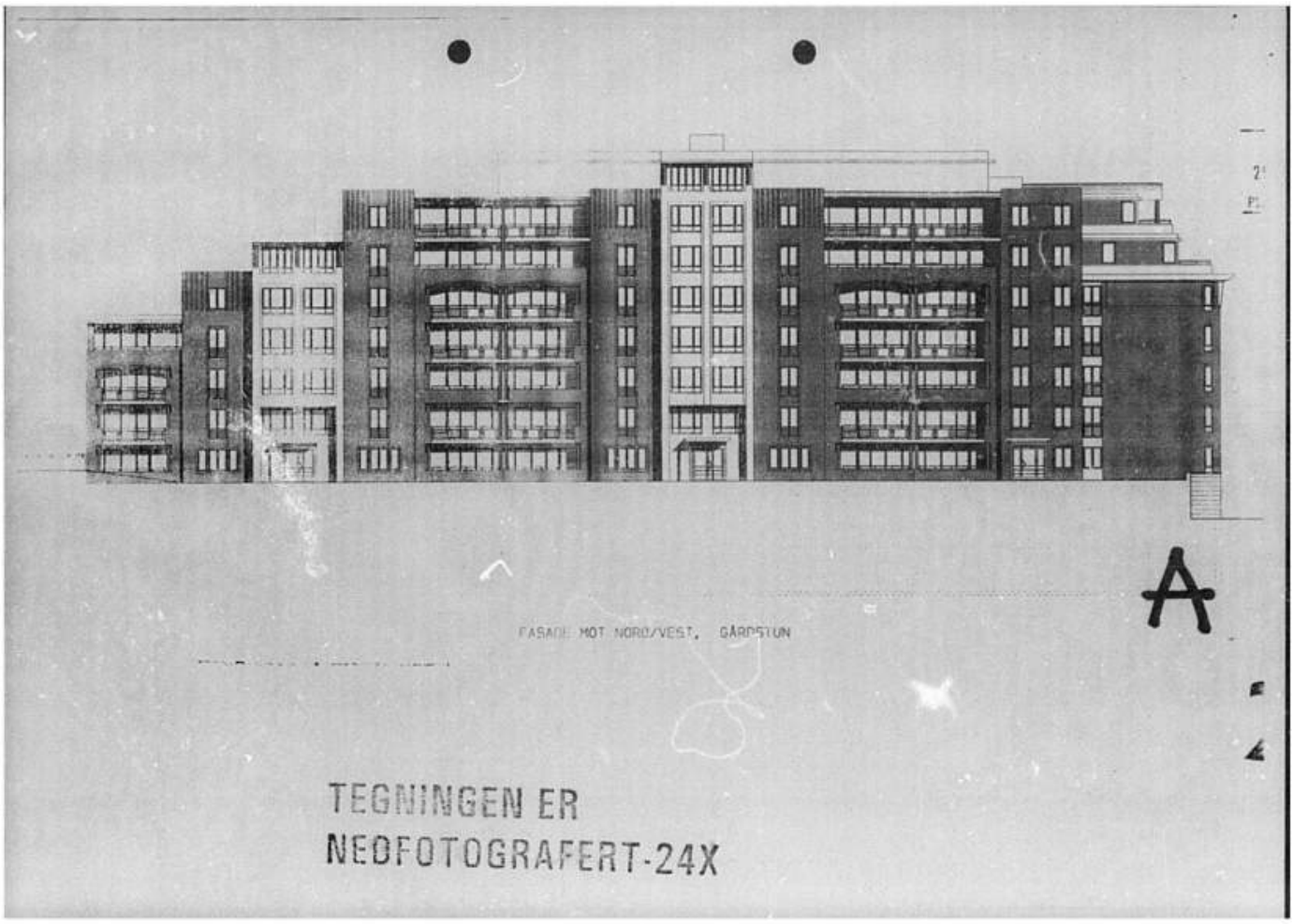


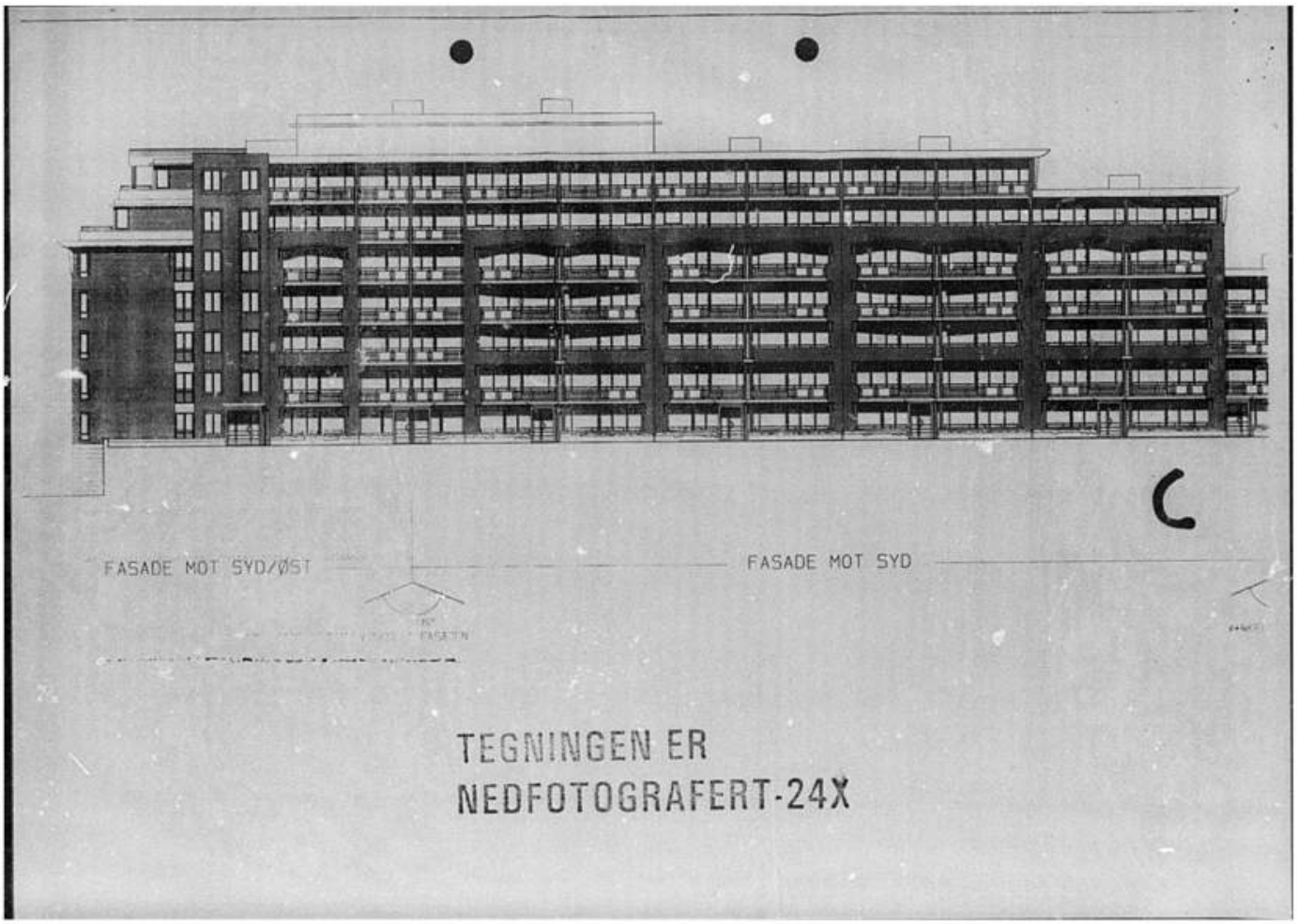
Senterposisjon: 260300.90, 6651192.99
Koordinatsyste EPSG:25833
Utskriftsdato: 21.04.2026

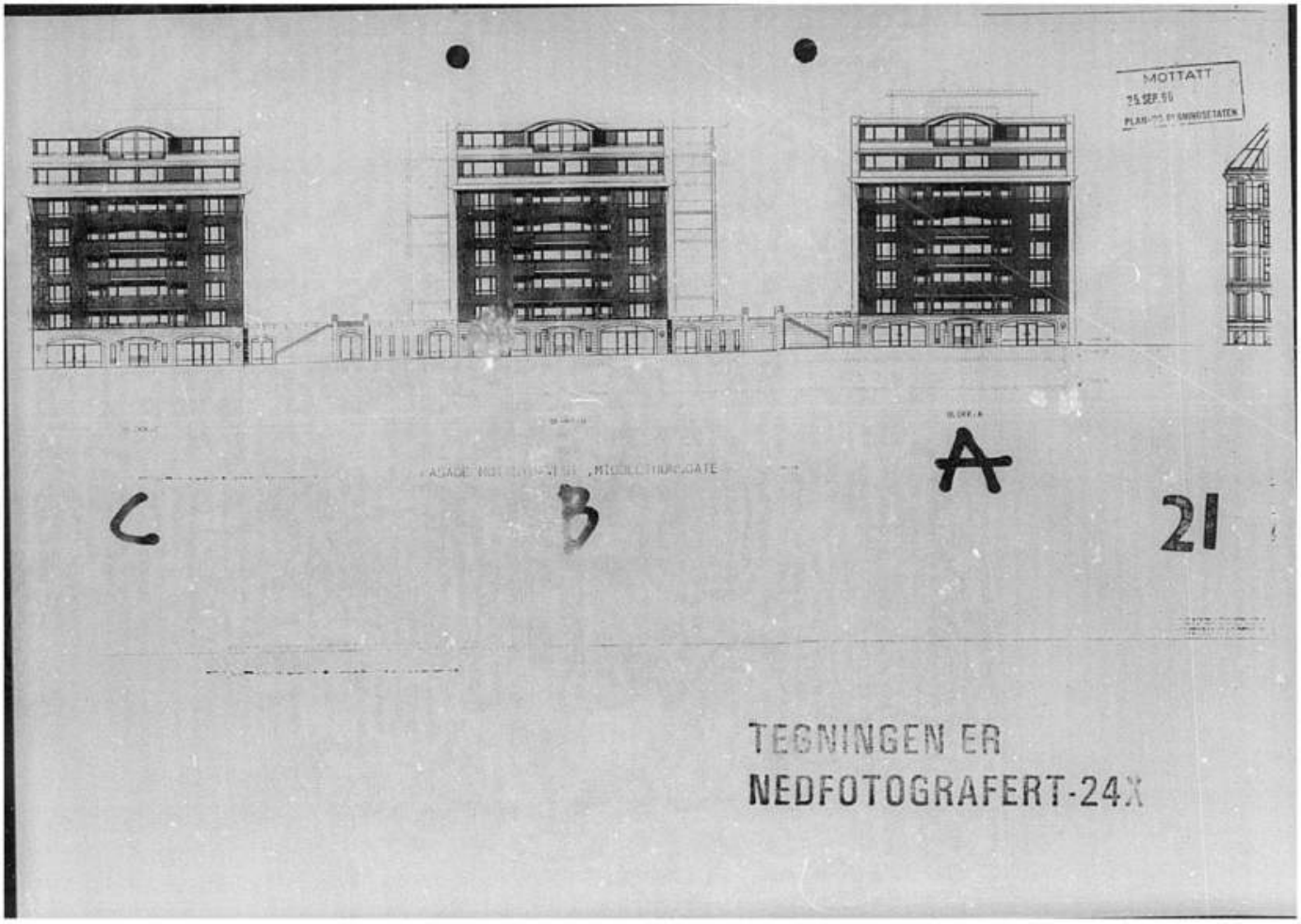
0 10 20 30 40m

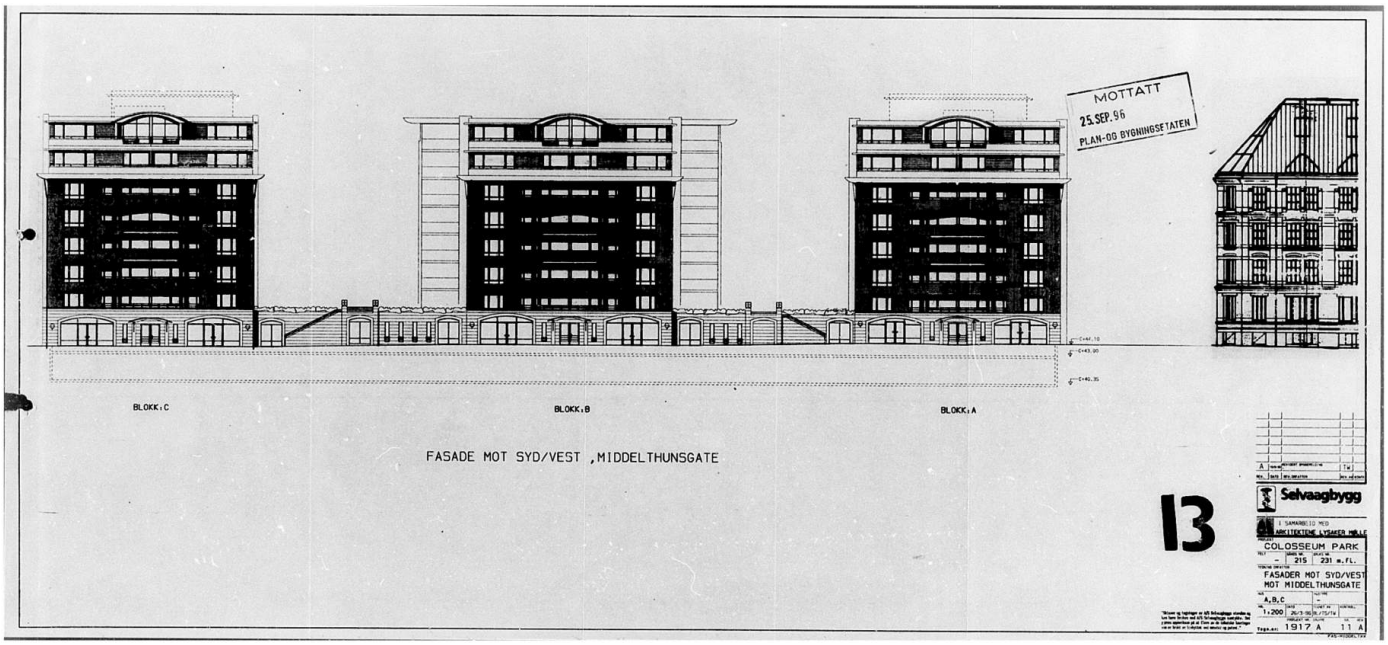
Kartverket

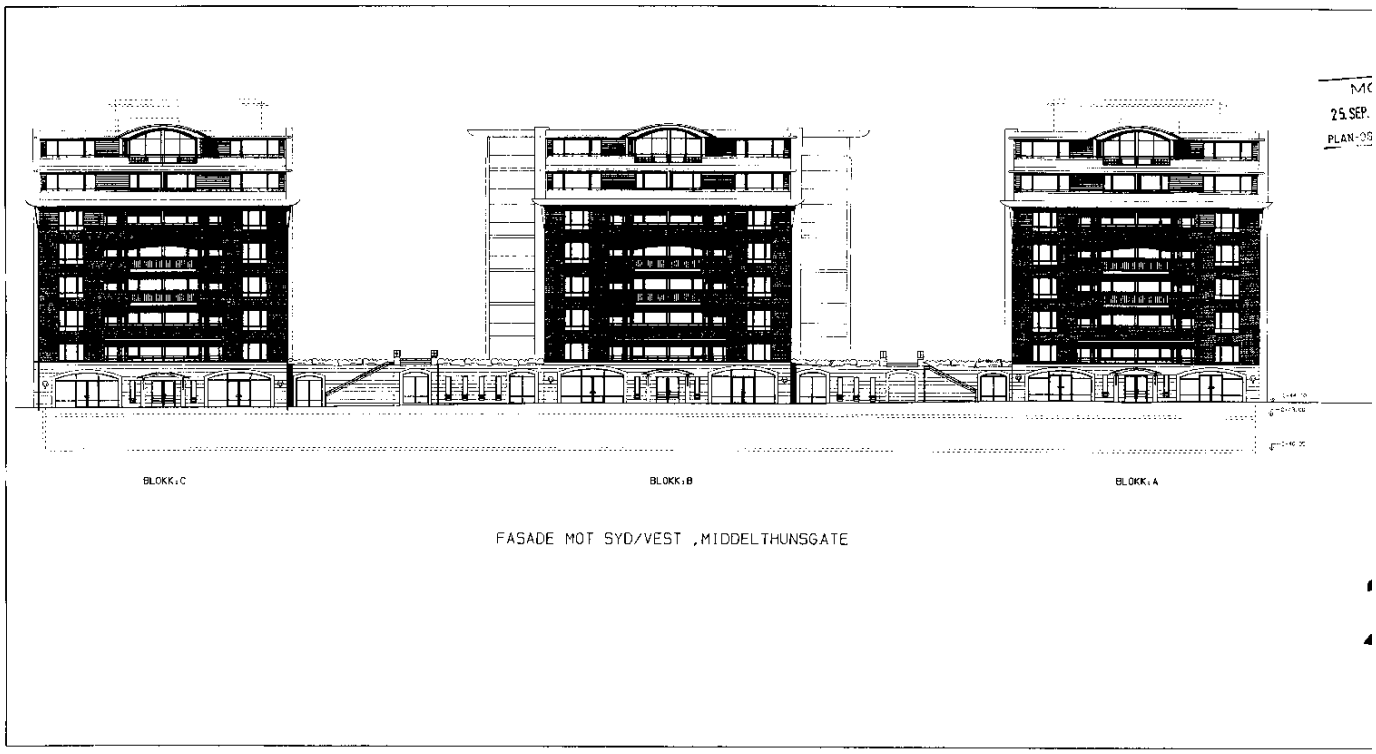

MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN- OG BYGNINGSETAT
FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."
FASADE MOT NORD/VEST
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
22
Selvaagbygg
COLOSSEUM PARK
FASADE VEST/NORD/ØST
MOT DIAGONALEN


FASADE MOT NORD/VEST, GÅRDSTUN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

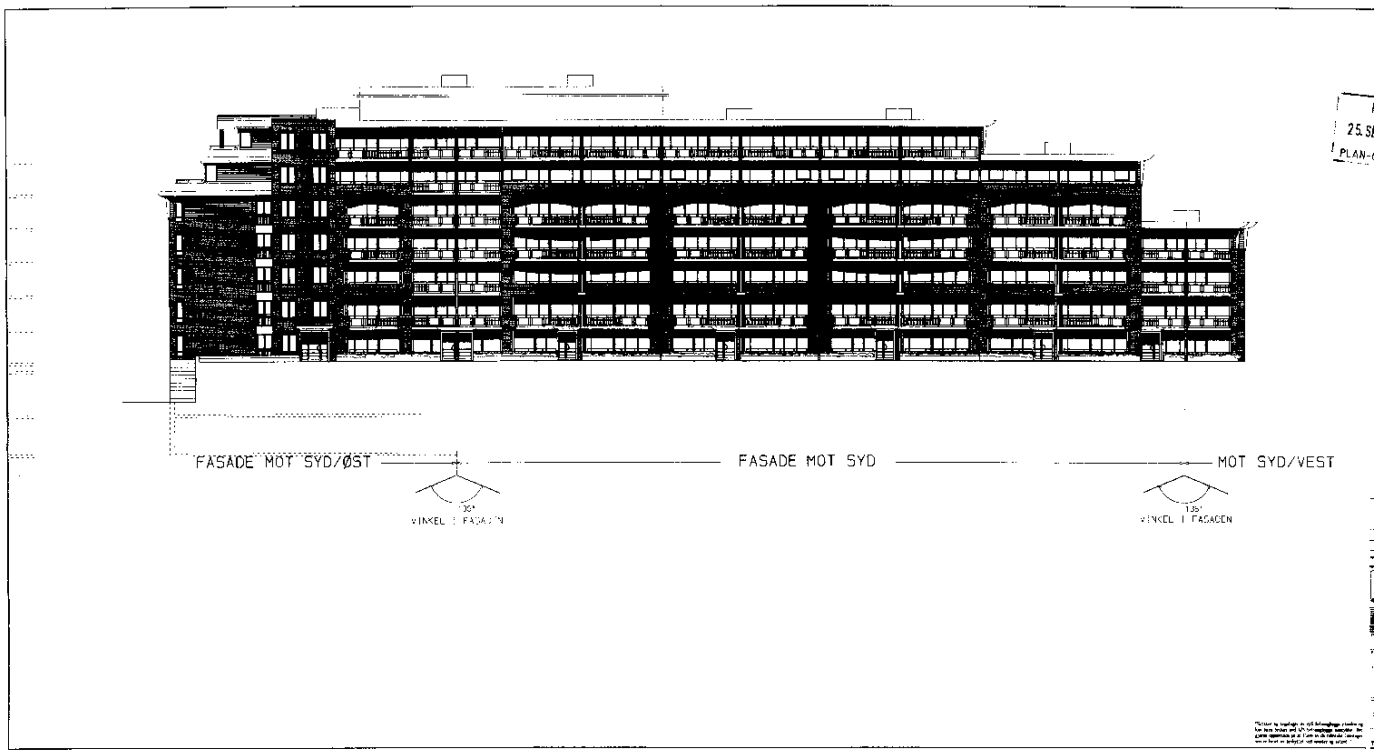

FASADE MOT SYD/ØST
FASADE MOT SYD
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

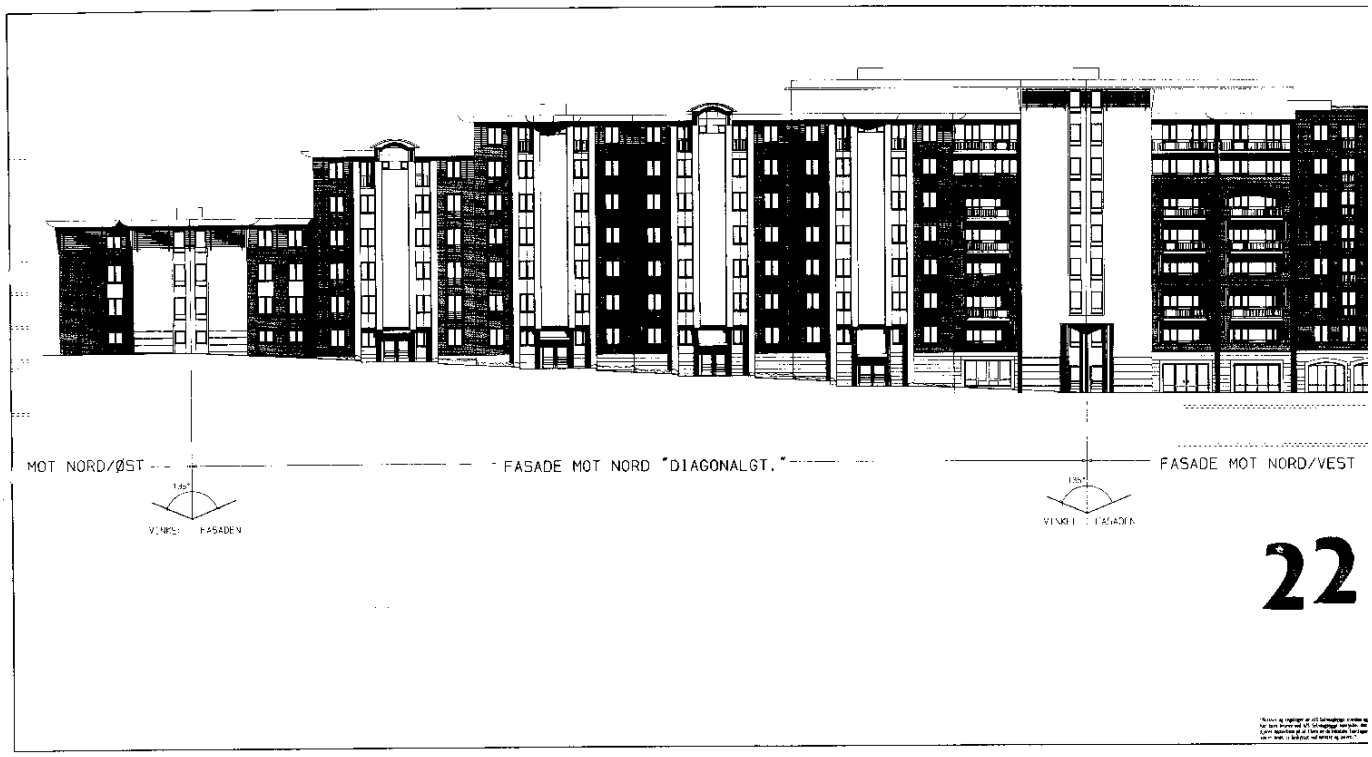

MOTTATT
25 SEP 55
C
B
A
21
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

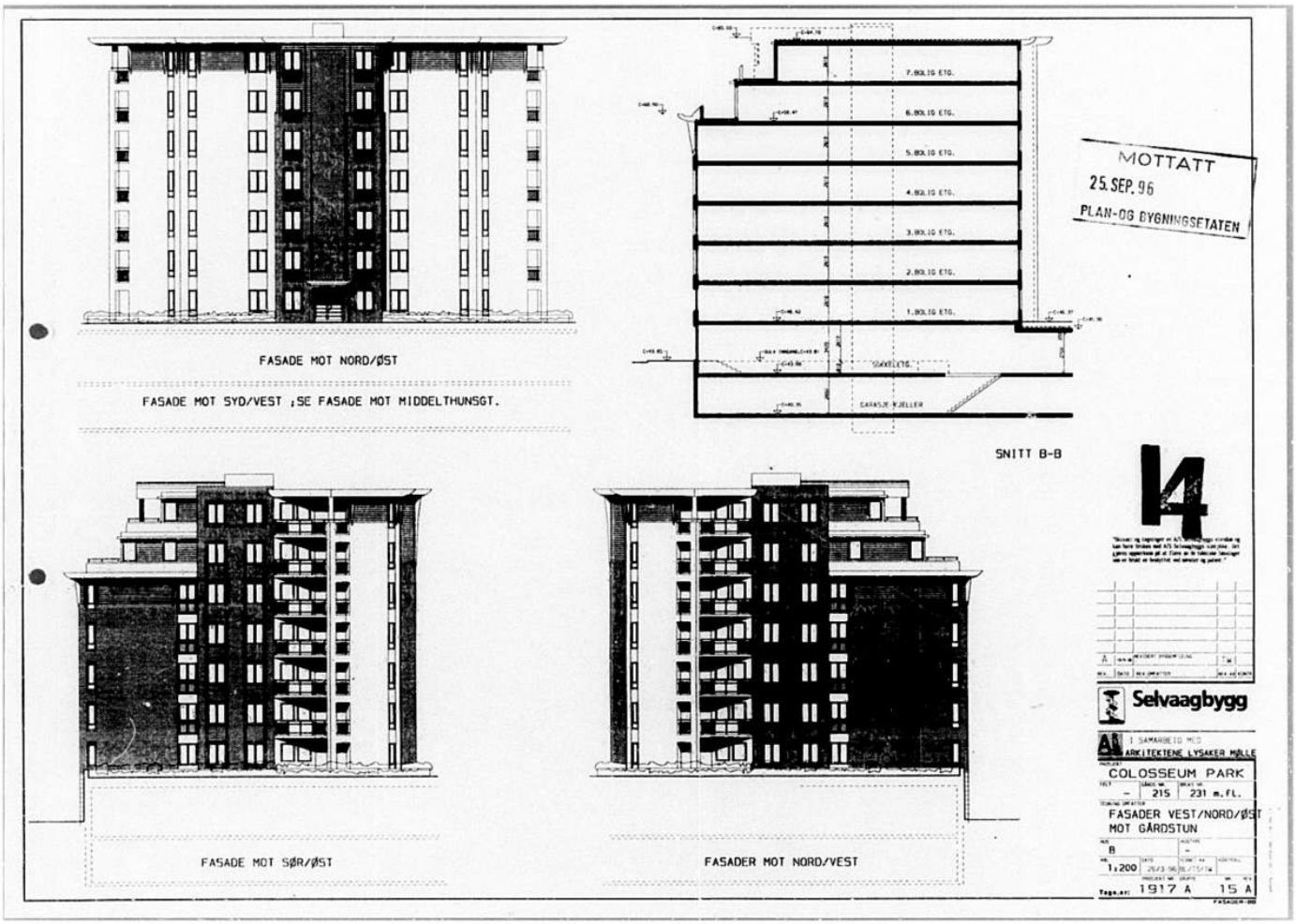

MOTTATT
25.SEP.96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
BLOKK.C
BLOKK.B
BLOKK.A
FASADE MOT SYD/VEST ,MIDDELTHUNSGATE
13
Selvaagbygg
COLOSSEUM PARK
FASADER MOT SYD/VEST
MOT MIDDELTHUNSGATE
A,B,C
1:200
1917 A
11 A

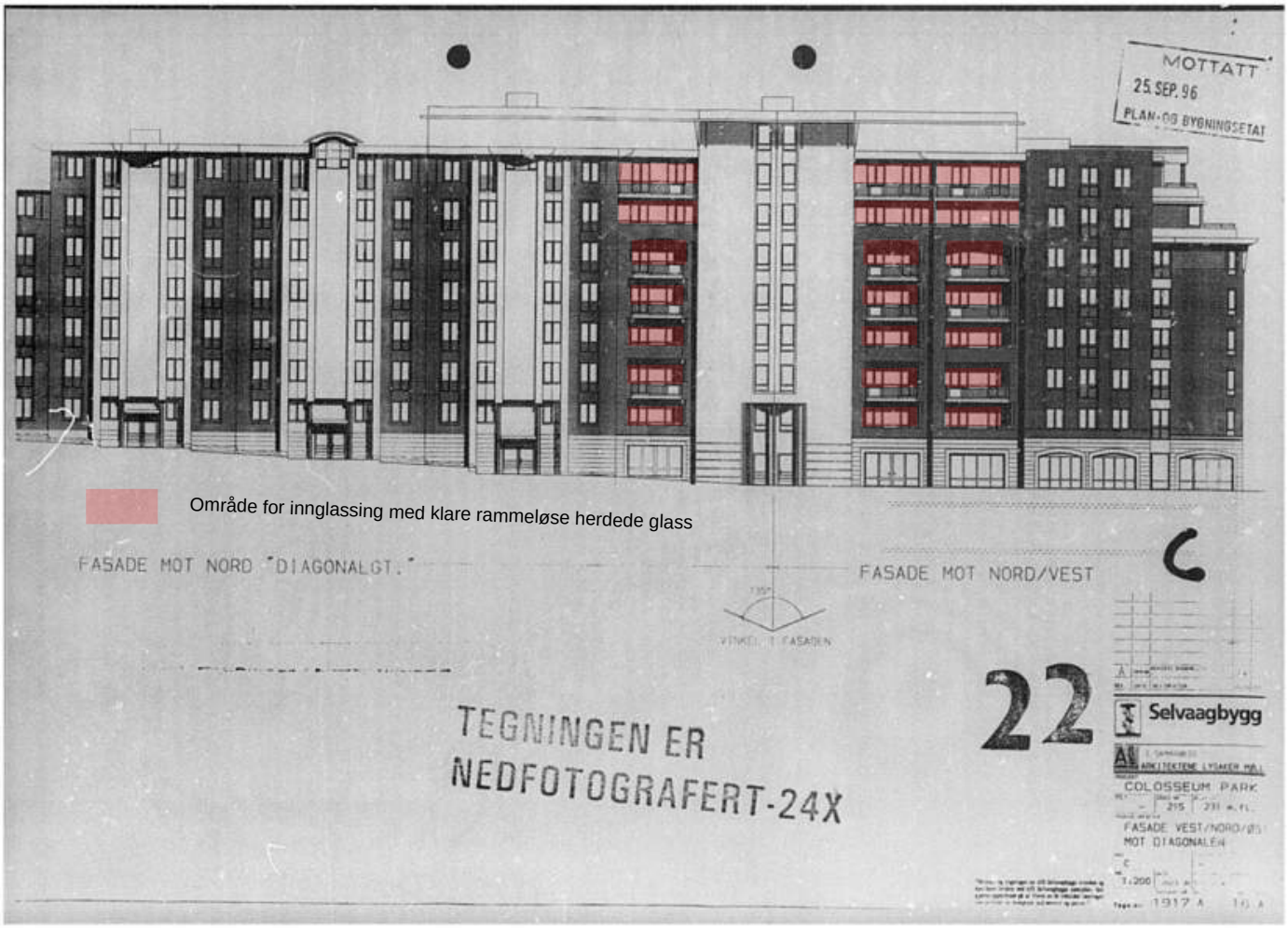


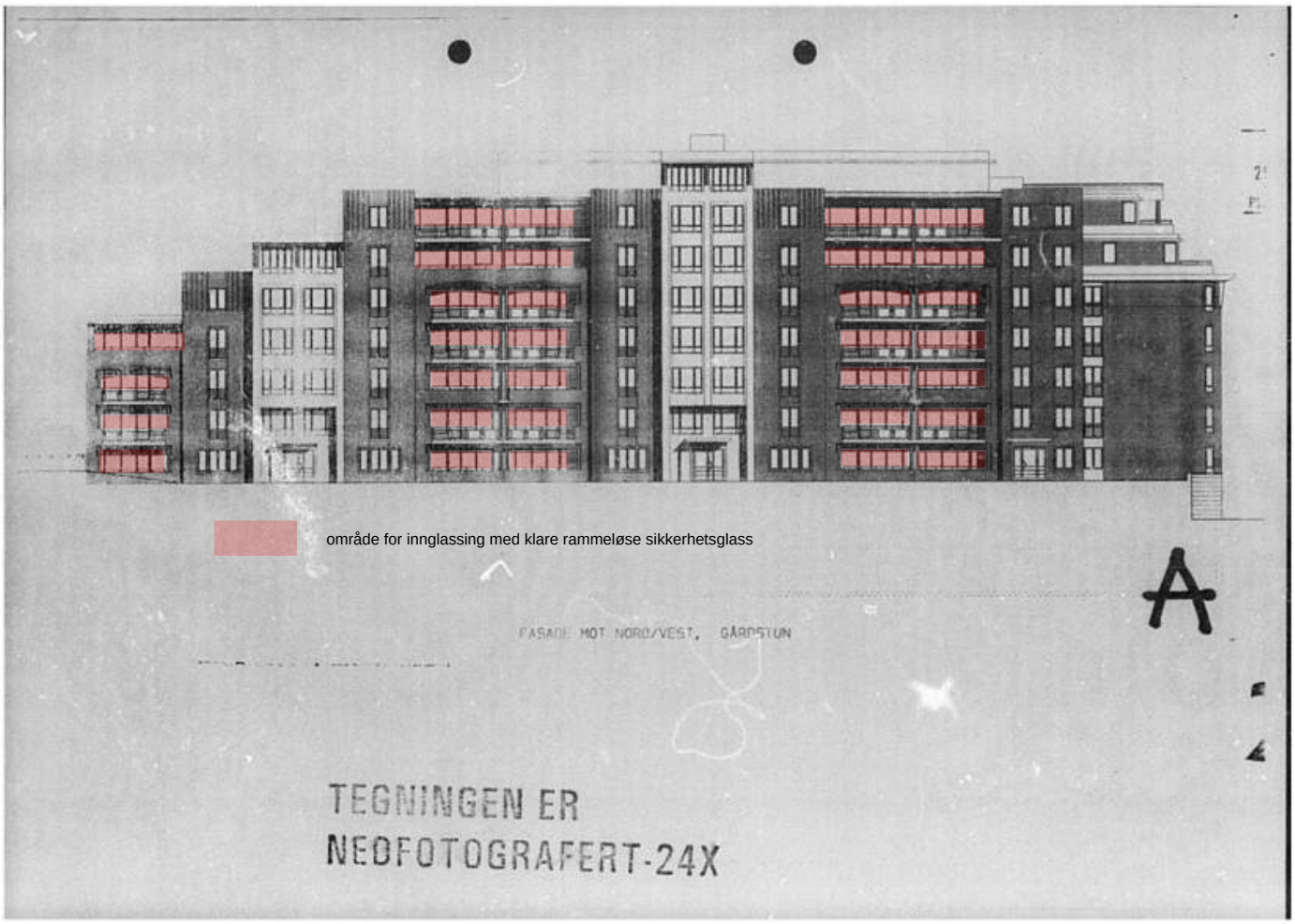
FASADE MOT SYD/VEST ,MIDDELTHUNSGATE

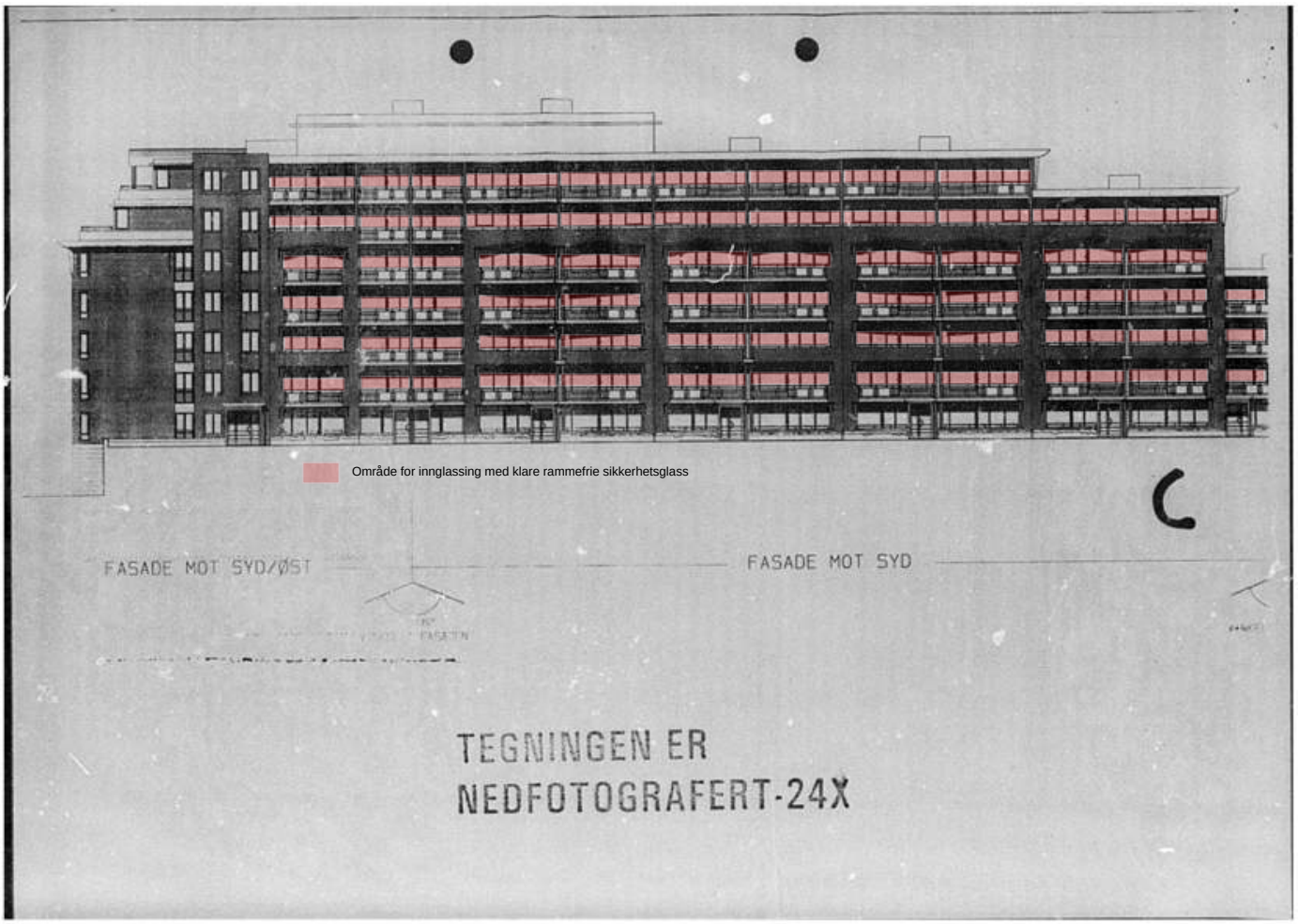

FASADE MOT SYD/ØST
FASADE MOT SYD
MOT SYD/VEST
135°
135°

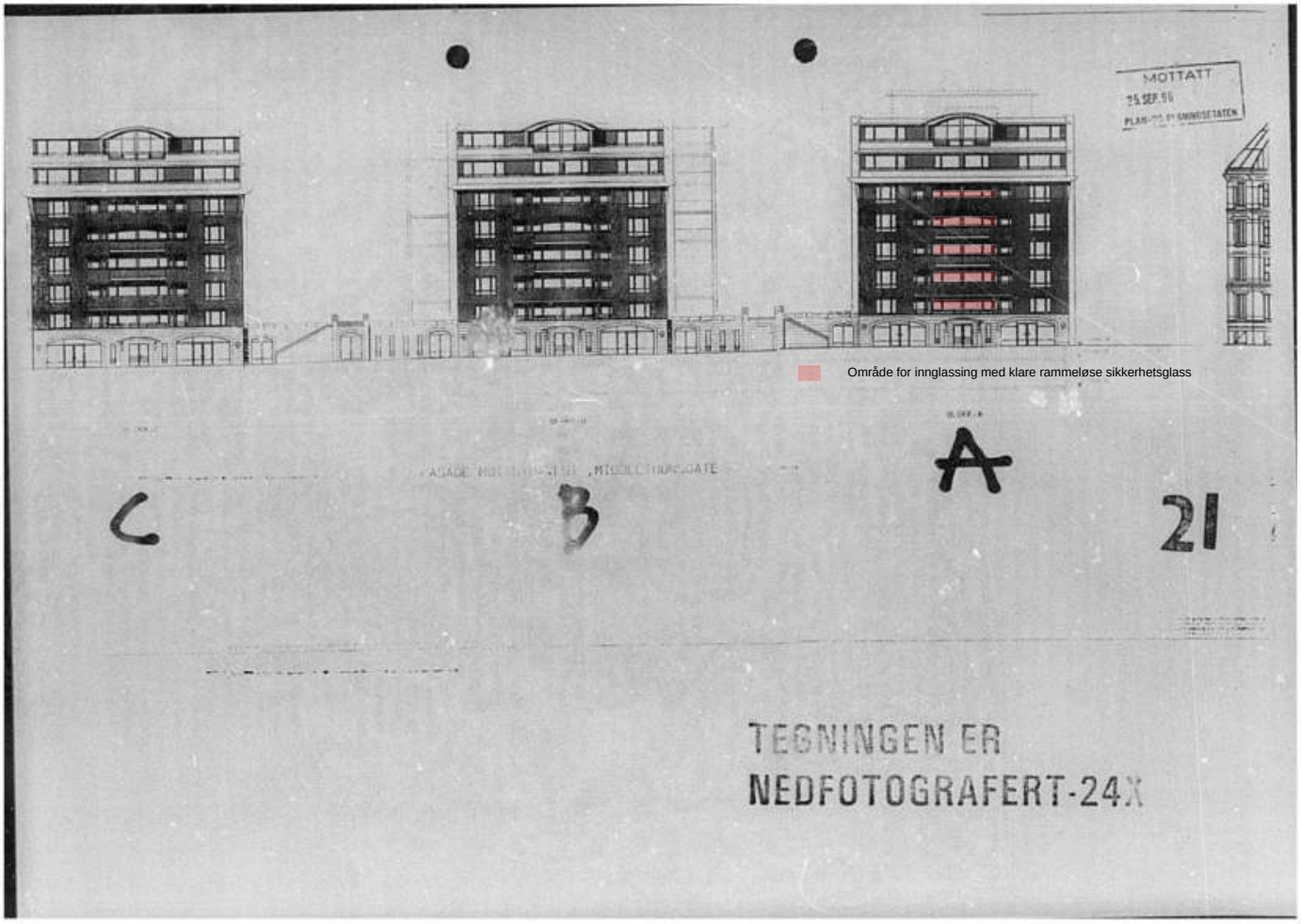

MOT NORD/ØST
FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."
FASADE MOT NORD/VEST
22

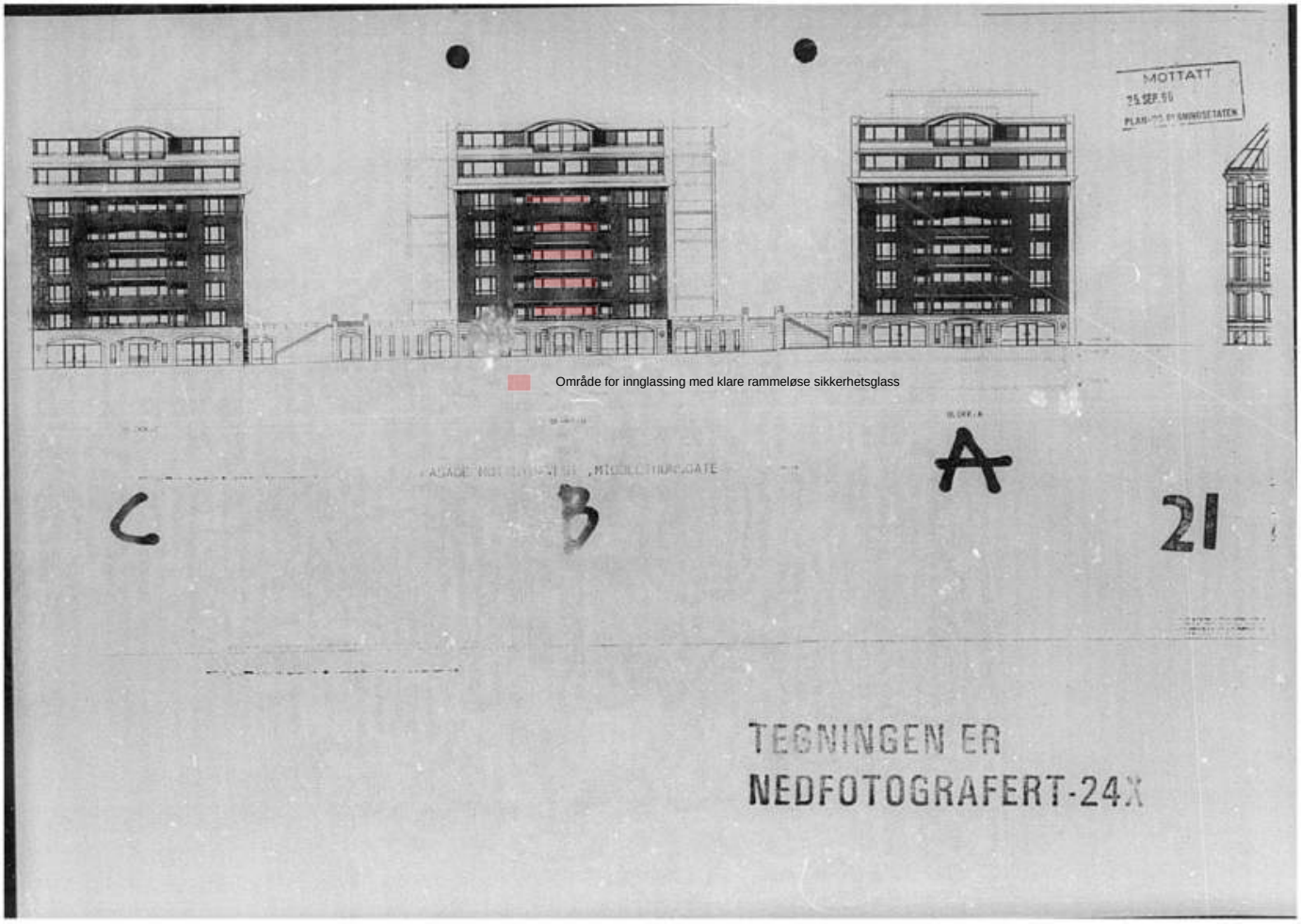

FASADE MOT NORD/ØST
FASADE MOT SYD/VEST ;SE FASADE MOT MIDDELTHUNSGT.
SNITT B-B
FASADE MOT SØR/ØST
FASADER MOT NORD/VEST
MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
14
Selvaagbygg
I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE
COLOSSEUM PARK
215
231 m.fl.
FASADER VEST/NORD/ØST
MOT GÅRDSTUN
B
1:200
1917 A
15 A

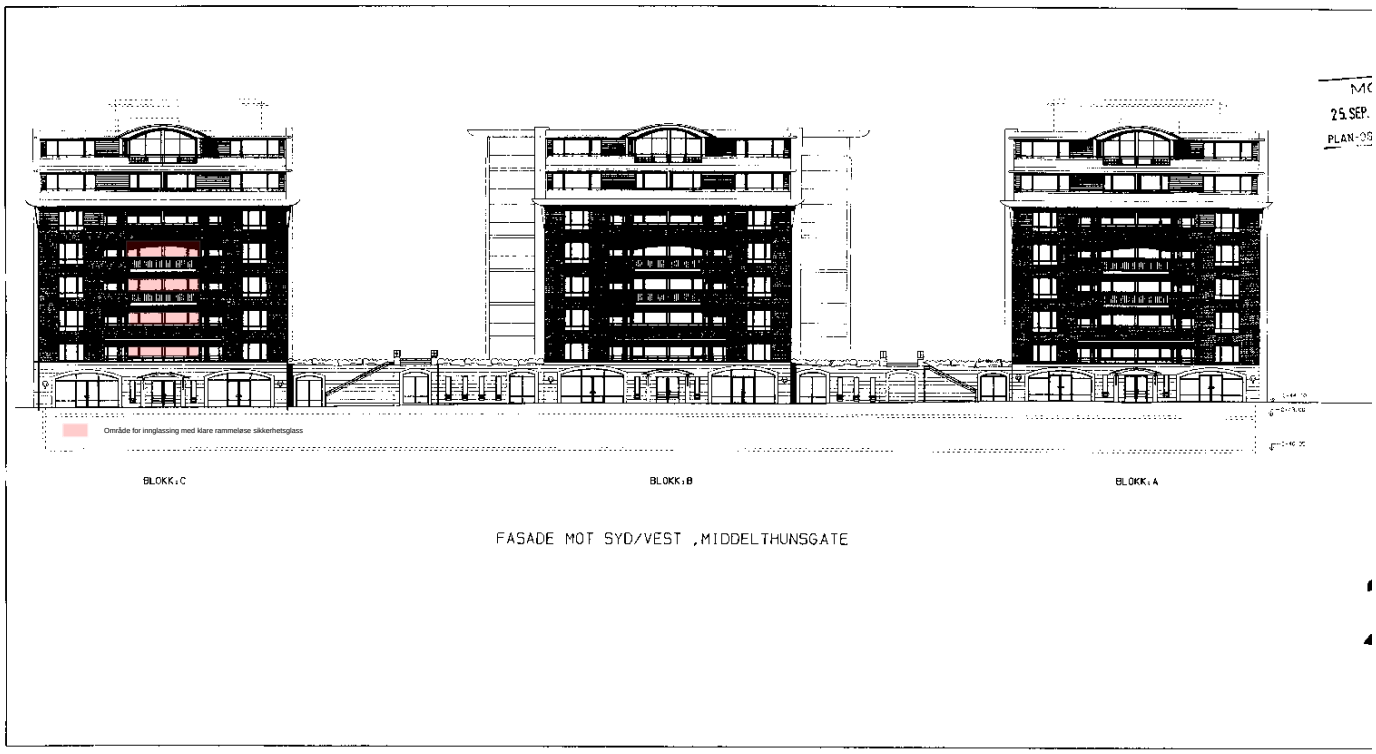

MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN- OG BYGNINGSETAT
Område for innglassing med klare rammeløse herdede glass
FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."
FASADE MOT NORD/VEST
VINKEL I FASADEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
22
Selvaagbygg
COLOSSEUM PARK
FASADE VEST/NORD/ØST
MOT DIAGONALEN
1:200
1917 A


område for innglassing med klare rammeløse sikkerhetsglass
FASADE MOT NORD/VEST, GÅRDSTUN
TEGNINGEN ER
NEGFOTOGRAFERT-24X


Område for innglassing med klare rammefrie sikkerhetsglass
FASADE MOT SYD/ØST
FASADE MOT SYD
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

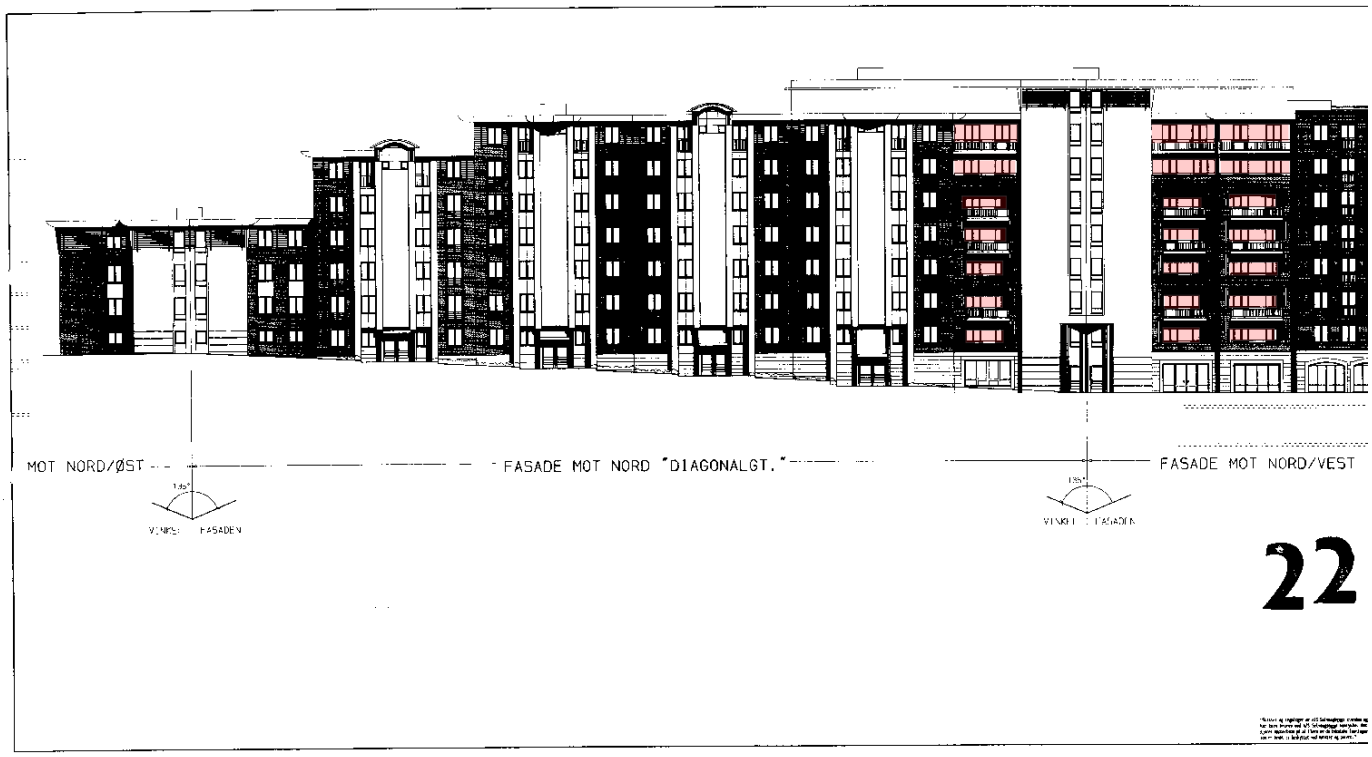

MOTTATT
Område for innglassing med klare rammeløse sikkerhetsglass
A
21
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X


MOTTATT
Område for innglassing med klare rammeløse sikkerhetsglass
A
B
C
21
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



FASADE MOT SYD/VEST ,MIDDELTHUNSGATE


område for innglassing med klare reammeløse sikkerhetsglass
FASADE MOT SYD/ØST
FASADE MOT SYD
MOT SYD/VEST
135°
VINKEL I FASADEN
135°
VINKEL I FASADEN


MOT NORD/ØST
FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."
FASADE MOT NORD/VEST
22


FASADE MOT NORD/ØST
FASADE MOT SYD/VEST ;SE FASADE MOT MIDDELTHUNSGT.
SNITT B-B
FASADE MOT SØR/ØST
FASADER MOT NORD/VEST
MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
14
Selvaagbygg
I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE
COLOSSEUM PARK
215
231 m.fl.
FASADER VEST/NORD/ØST
MOT GÅRDSTUN
B
1:200
1917 A
15 A

Colosseum Park Syd 2



Lumon Norge AS – Hans Petter Gløersen

AGENDA

- **Lumon**
- **Løsning**
- **Priser**
- **Fordeler**
- **Søknadsprosessen**
- **Referanser**


1978
1990
2000
2010
2020
Vi har laget bedre hjem i 40 år | Lumon siden 1978
I Norge fra 1.1.2000

Lumon – egen fabrikk




100%
RESIRKULERBARE
MATERIALER
LUMON



ISO 14001
ISO 9001
ISO 45001

Lumon – Serviceavdeling

- Lumon har egen serviceavdeling lokalisert på vårt hovedkontor på Skjetten (Hvam)

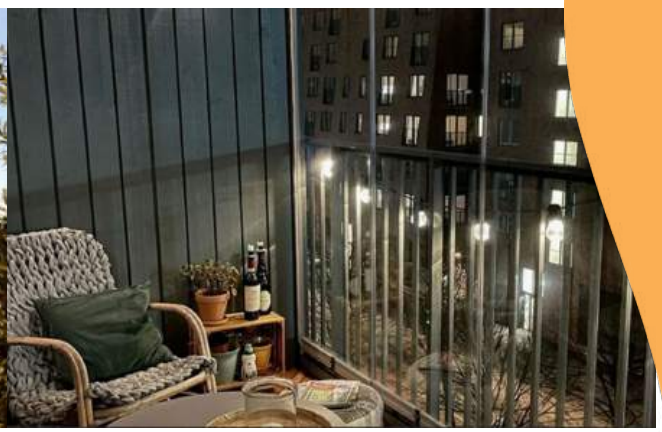
Garanti:
- 5 års garanti på materialer
- 2 års garanti på montering
- 2 års garanti på solgardiner



Løsning



Innglassing på topp av glassrekkverk



Innglassing på innsiden av sprinkelrekkverk

Løsning

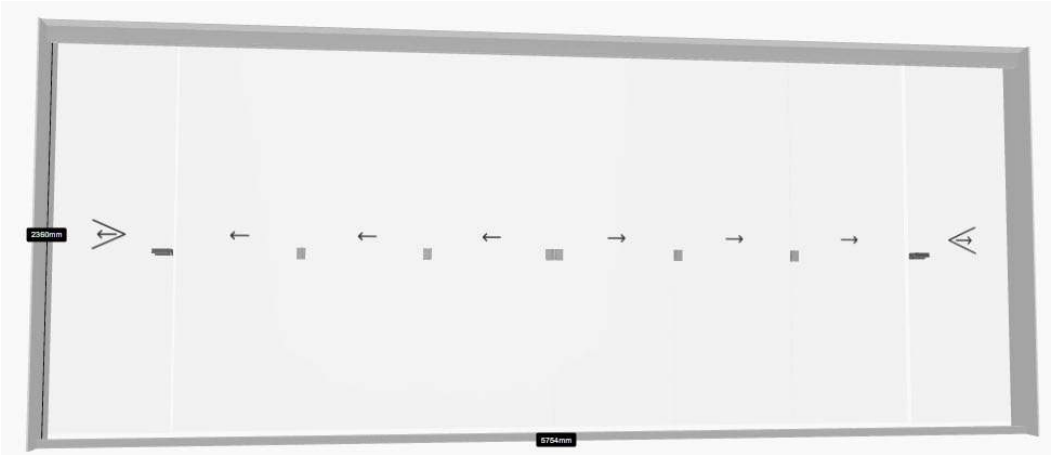


Innglassing på bakkeplan med utvendig lås og innvendig vrider



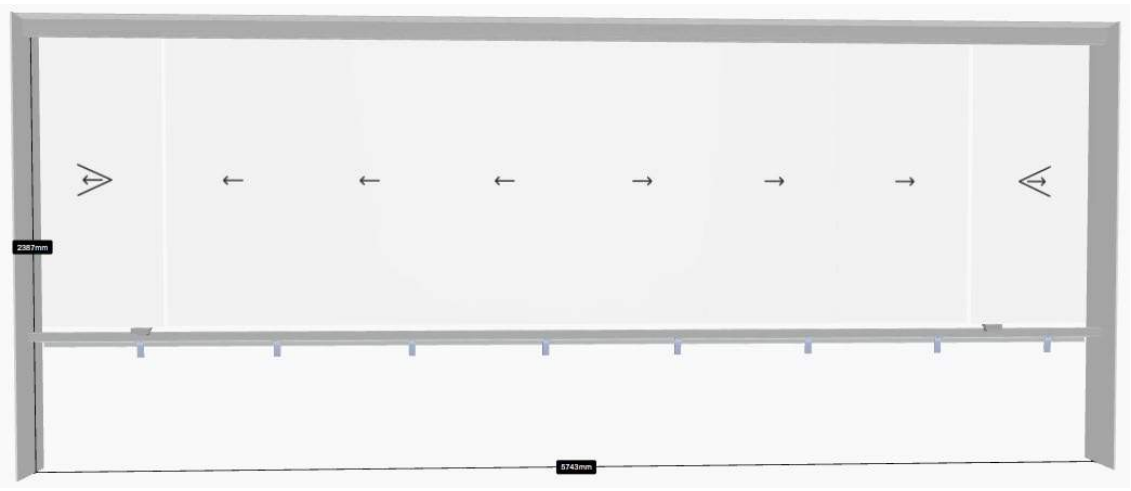
Takløsning med innglassing – Kan være aktuelt i toppetasje

Pris 1 sidig Balkong høy innglassing (spile rekkverk)



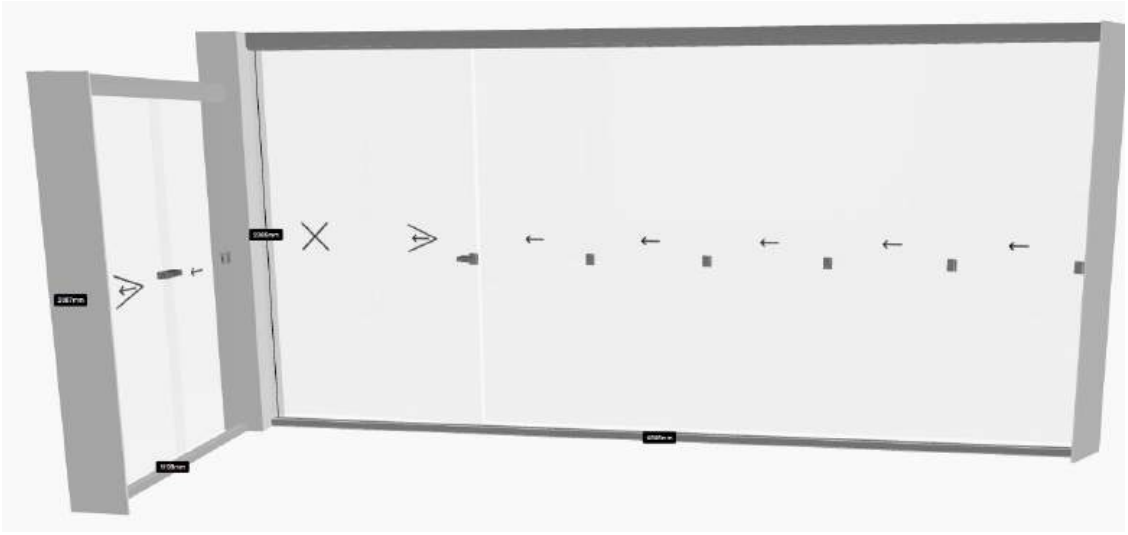
Estimert pris kr. 81 340

Pris 1 sidig Balkong lav innglassing (Braastad)



Estimert pris kr. 68 995

Pris 2 sidig Balkong (Brautaset)



Estimert pris kr. 87 934

Fordeler

Med innglassing fra Lumon, får du et ekstra rom for alle årstider.

- **Støydempende – opp til 20db**
- **Energibesparende**
- **Tryggere uteplass for barn og kjæledyr**
- **Skjermer mot vind, regn og snø**
- **Verdiøkning på boligen – inngår i BRA areal**
- **Fleksibel, åpnes helt opp når solen skinner**

Søknadsprosessen

- **Innglassing vil kreve godkjenning fra kommunen.**
- **Det er vanlig å bruke en ett-trinns søknad**
- **Lumon Norge AS har mulighet å bistå i søknadsprosessen mot kommunen om ønskelig.**

- **Kommunen har egen prisliste over hvor mye det koster for søknad pr. fasade / bygg.**
- **Behandlingstid i kommune er normalt 3 – 12 uker.**

- **Oslo kommune:**
- **Grunngebyr** **kr. 2.250**
- **Fasadeending pr. Fasade ytre by** **kr. 12020 x 4 fasader** **kr. 48.080**
- **Totalt** **kr. 50.330**

- **Matiz arkitekter-valgfritt (dekkes av Lumon ved godkjent søknad) kr. 30.000**

- **Prisen for søknad beregnes et hvor mange fasader balkongene synes fra. Jeg har estimert det til 4 fasader.**
- **Den vanligste løsningen er at disse kostnader dekkes av sameiet, og at den enkelte beboer som bestiller innglassing, blir belastet etter egnet fordelingsnøkkel.**

Referansekunder – Lumon



Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2

Onsdag 6.mai 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 i Essendrops gate 3.

Til stede var 30 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste og 1 fullmakt.
Til sammen 31 stemmeberettigede seksjonseiere som tilsvarer 9 831 stemmer av totalt 25 032.

Til stede fra BORI BBL var Christina Solvang og Sølve Brekke.

---

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Eivind Schackt.

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Christina Solvang.

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Godkjent

C) Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse signert oppmøteliste og signerte fullmakter, som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2025

Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 1 840 132,- fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For å honorere styret for sitt arbeid, ansvar, og sikre fremtidig rekruttering foreslås det at styrehonoraret for inneværende periode settes til kr 250.000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 599.655 i 2025.

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. GODTGJØRELSE TIL GASSKOMITE

For å honorere gasskomiteen for det arbeidet de utfører tilknyttet gassanlegget i Colosseum Park Syd 1 og 2 fremmes det et forslag til honorer på totalt kr. 90 000. Kostnaden belastes kun de seksjonseiere som har gass i Sameiet Colosseum Park Syd 1 og 2, og fordeles gjennom den årlige gass-avregningen. Se vedlagte årsmelding fra gasskomiteen for nærmere detaljer.

Godtgjørelse til gasskomiteen for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 90.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. INNGLASSING AV BALKONGER

På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble det foreslått Eivind Schackt.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlem bolig for 2 år.
Som styremedlem bolig for 2 år ble det foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av styremedlem næring for 1 år.
Som styremedlem næring for 1 år ble det foreslått Ole-Jacob Leirskar.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av varamedlem for 1 år.
Som varamedlem for 1 år ble det foreslått Evy Jane Vibe Ougendal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E) Valg av leder til valgkomiteen for 1 år.
Som leder til valgkomiteen for 1 år ble det foreslått Evy Jane Vibe Ougendal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F) Valg av representant i gasskomiteen for 2 år.
Som representant i gasskomiteen for 2 år ble det foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble avsluttet 20:00
Oslo, 06.05.2026

Møteleder Eivind Schackt

Referent Christina Solvang

Protokollvitne Rune Braastad

Etter valget på ordinært årsmøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Eivind Schackt	2026-2028 (2 år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2026-2028 (2 år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2025-2027 (2 år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2025-2027 (2 år)
Styremedlem næring:	Ole-Jacob Leirskar	2026-2027 (1 år)
Varamedlem:	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 (1 år)
Leder av valgkomiteen:	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 (1 år)
Representant gasskomiteen:	Rune Braastad	2026-2028 (2 år)

2026-05-11 10:36:56
Christina Solvang

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2787343

2026-05-11 10:42:22
Eivind Schackt

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3702996

2026-05-11 11:49:06
Rune Braastad

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1199007

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

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

3.4. Drift av gassinstallasjonen

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

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

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

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

Bolig, kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

§ 6
Styret

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

§ 7
Styrets arbeidsoppgaver og fullmakter

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Valgkomité

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

§ 22
Utvendige forhold

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

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

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

§ 23
Kameraovervåkning av fellesareal

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

§ 24
Innflytting

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

2. FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

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

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.

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

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

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

3 BALKONGER

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

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

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

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

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

4 LEILIGHETER

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

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

4.3 Brannvarslere må ikke tildekkes eller demonteres

5 RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

5. INN- OG UTFLYTTING

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

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

6. OPPUSSING

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

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

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

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

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

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

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

7. TV OG BREDBÅND

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

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

8. SØPPEL/KILDESORTERING

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

9. BOD

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

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

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

10. POSTKASSER

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

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

11. SYKLER

11.1 Sykler skal plasseres på anviste plasser.

12. DYREHOLD

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

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

13. SIKKERHET

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

14. MELDEPLIKT

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

15. SANKSJONER

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

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

Dato: 14 MAR 2001

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

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

Ferdigattest

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

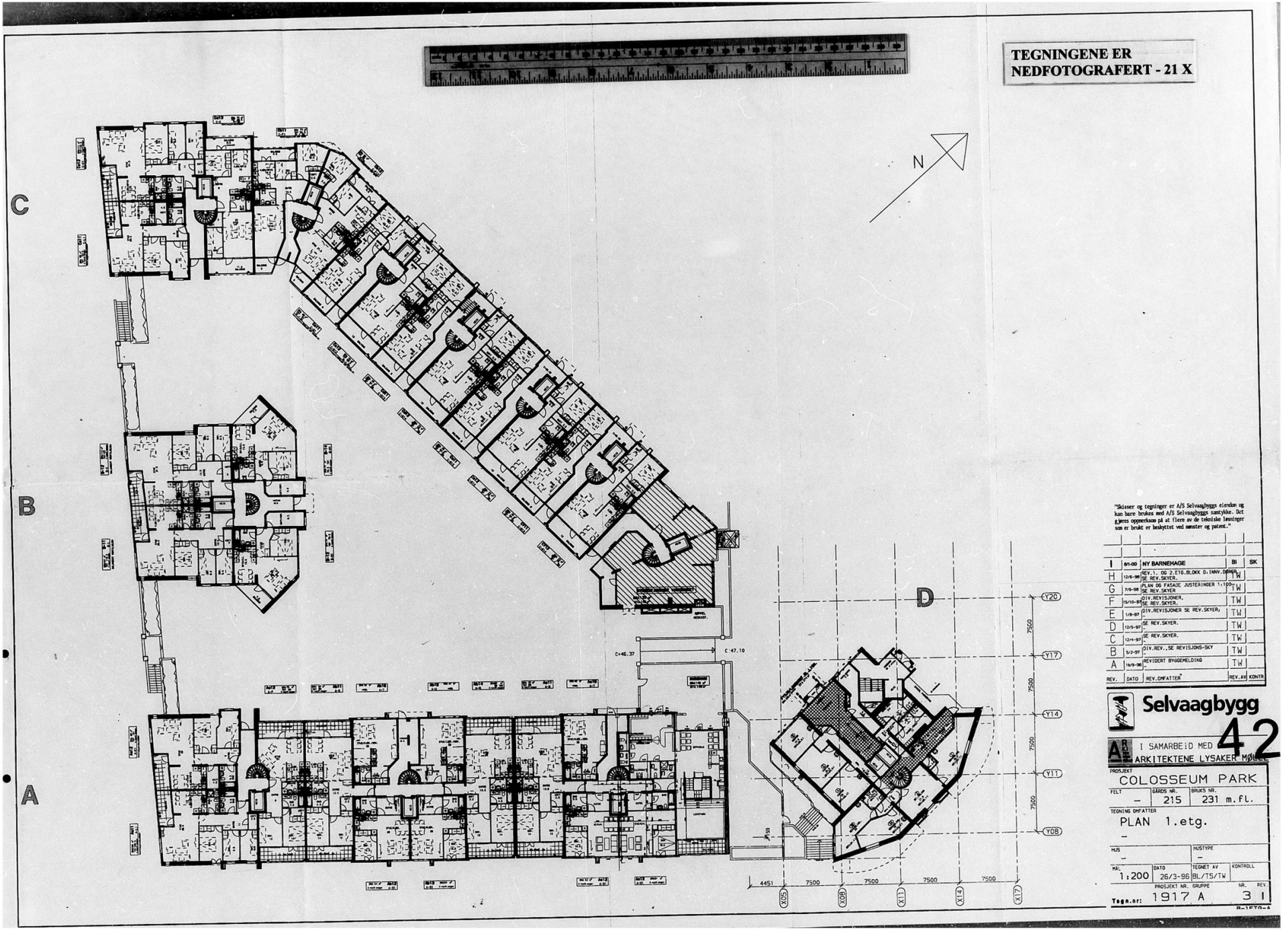
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler



"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbyggs eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbyggs samtykke. Det gjøres oppmerksom på at flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
I	01-00	NY BARNEHAGE	BI	SK
H	12/6-96	REV.1. OG 2.ETG.BLOKK D. INNV.DØRER SE REV.SKYER.	TW	
G	7/5-96	PLAN OG FASADE JUSTERINGER 1:100 SE REV.SKYER	TW	
F	15/10-95	DIV.REVISJONER, SE REV.SKYER.	TW	
E	1/8-95	DIV.REVISJONER SE REV.SKYER,	TW	
D	13/5-95	SE REV.SKYER.	TW	
C	12/4-95	SE REV.SKYER.	TW	
B	5/2-95	DIV.REV., SE REVISJONS-SKY	TW	
A	19/5-94	REVIDERT BYGGEMELDING	TW	

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

42

PROSJEKT: COLOSSEUM PARK

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
–	215	231 m.fl.

TEGNING OMFATTER: PLAN 1.etg.

–

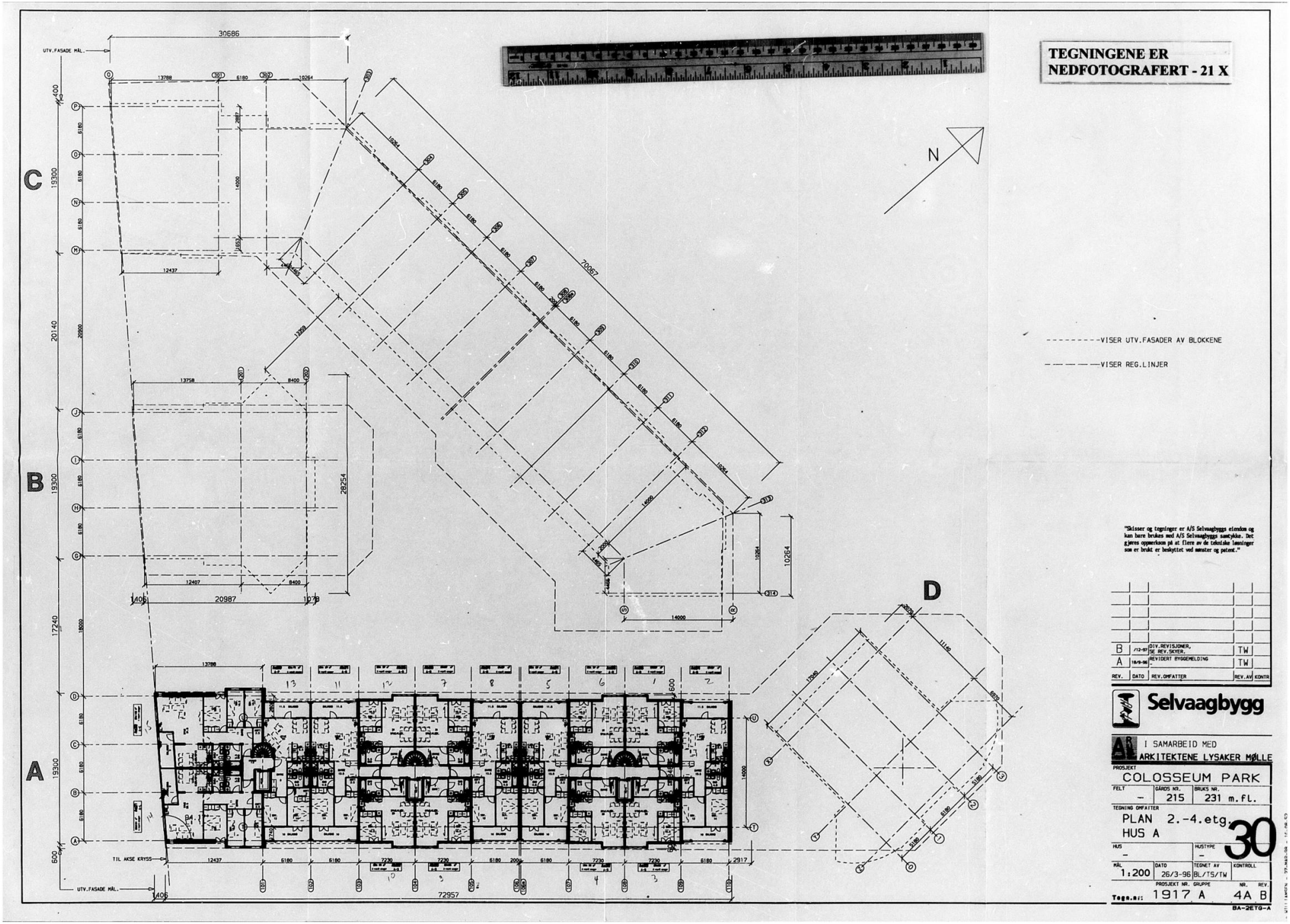
HUS: –

HUSTYPE: –

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

Tegn.nr: 1917 A — NR. 3 — REV. I

A-1ETG-A


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
30686
UTV.FASADE MÅL.
13788
6180
10264
20067
N
C
B
A
D
19300
20140
17240
12437
13758
8400
28254
20987
1078
1406
14000
72957
12407
6180
7230
2917
TIL AKSE KRYSS
UTV.FASADE MÅL.
VISER UTV.FASADER AV BLOKKENE
VISER REG.LINJER
"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbyggs eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbyggs samtykke. Det gjøres oppmerksom på at flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."
REV. | DATO | REV.OMFATTER | REV.AV | KONTR
B | /12-95 | DIV.REVISJONER, SE REV.SKYER. | TW
A | 18/9-96 | REVIDERT BYGGEMELDING | TW
Selvaagbygg
I SAMARBEID MED ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE
PROSJEKT
COLOSSEUM PARK
FELT – | GÅRDS NR. 215 | BRUKS NR. 231 m.fl.
TEGNING OMFATTER
PLAN 2.-4.etg. HUS A
30
HUS – | HUSTYPE –
MÅL 1:200 | DATO 26/3-96 | TEGNET AV BL/TS/TW | KONTROLL
PROSJEKT NR. 1917 A | GRUPPE | NR. 4A | REV. B
Tegn.nr:
BA-2ETG-A

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

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

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

Ferdigattest - Middelthuns gate 21 A og B

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er sendt inn 19.01.2023.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538108
Deres ref: 9410194

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 231.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 231.

GNR. 215 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1910.

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

7617 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

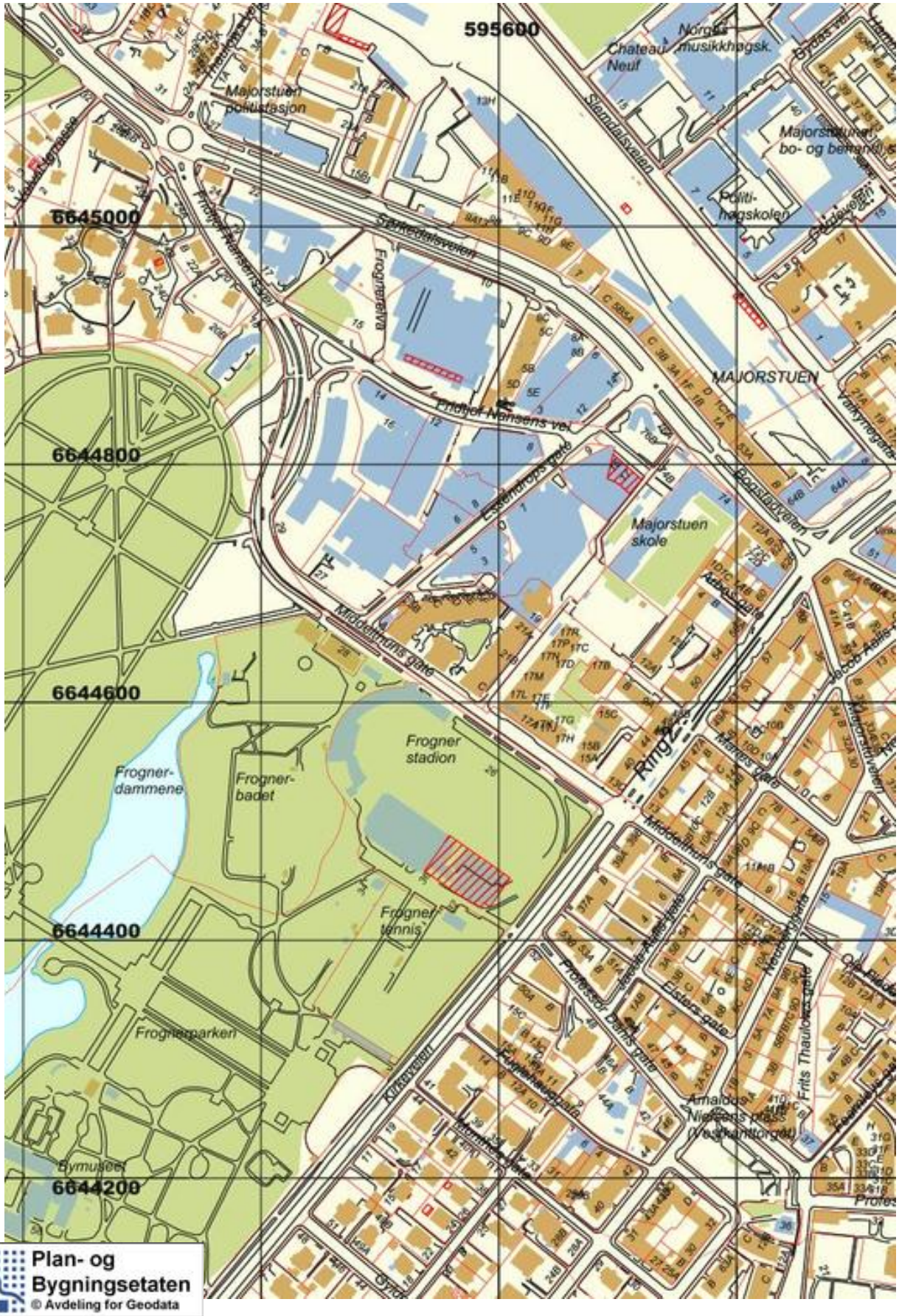
Kristin Tveit
Seksjonsleder

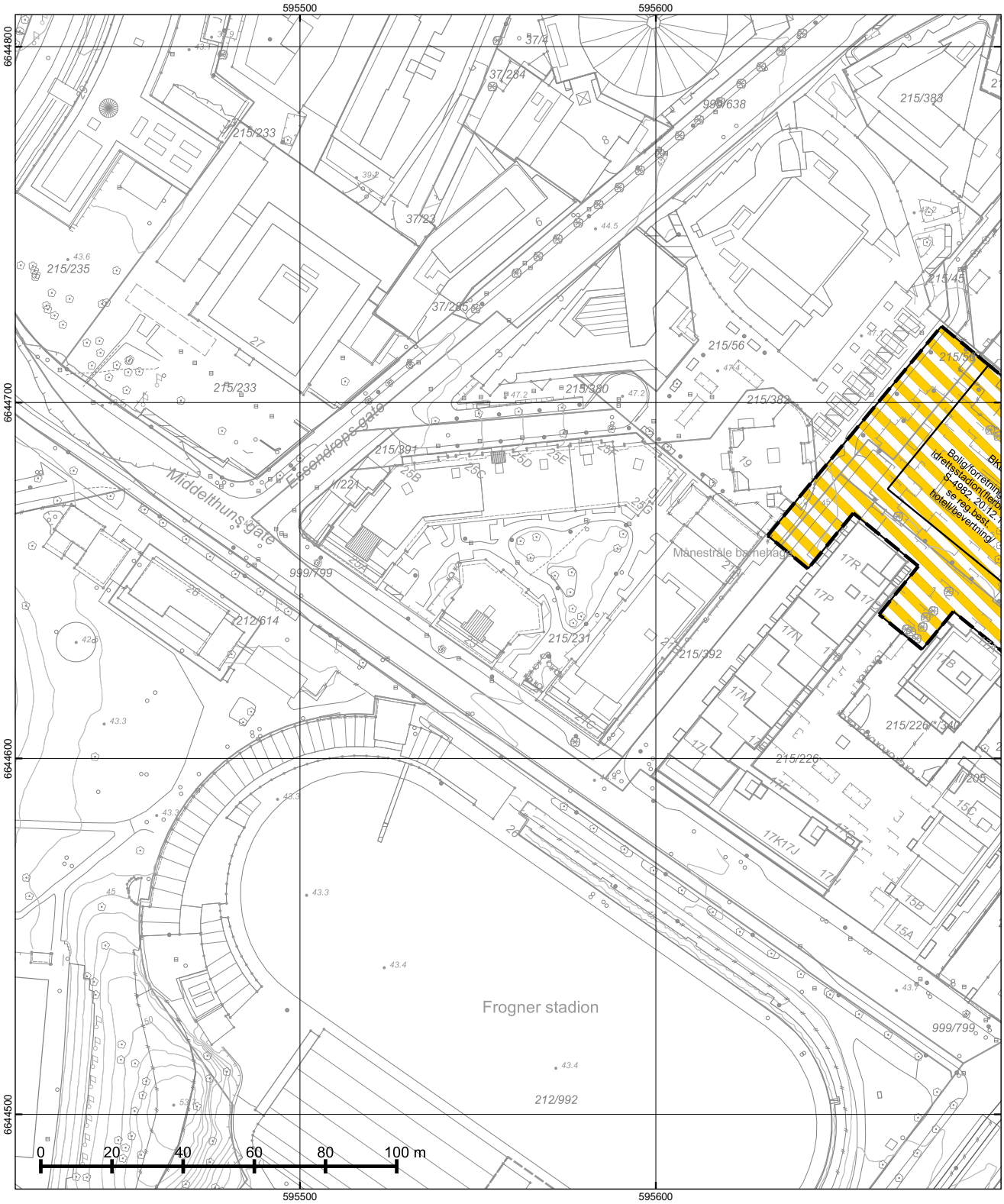
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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
6645000
6644800
6644600
6644400
6644200
Majorstuen politistasjon
Norges musikkhøgsk.
Chateau Neuf
Majorstuen bo- og bensinstasjon
Politihøgskolen
Sørkedalsveien
Frognerelva
Fridtjof Nansens vei
MAJORSTUEN
Valkyriegata
Bogstadveien
Majorstuen skole
Middelthuns gate
Frogner stadion
Frogner-dammene
Frogner-badet
Frogner tennis
Frognerparken
Ring2
Professor Dahls gate
Eilert Sundts gate
Frits Thaulows gate
Arnaldus Nielsens plass
Bymuseet
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

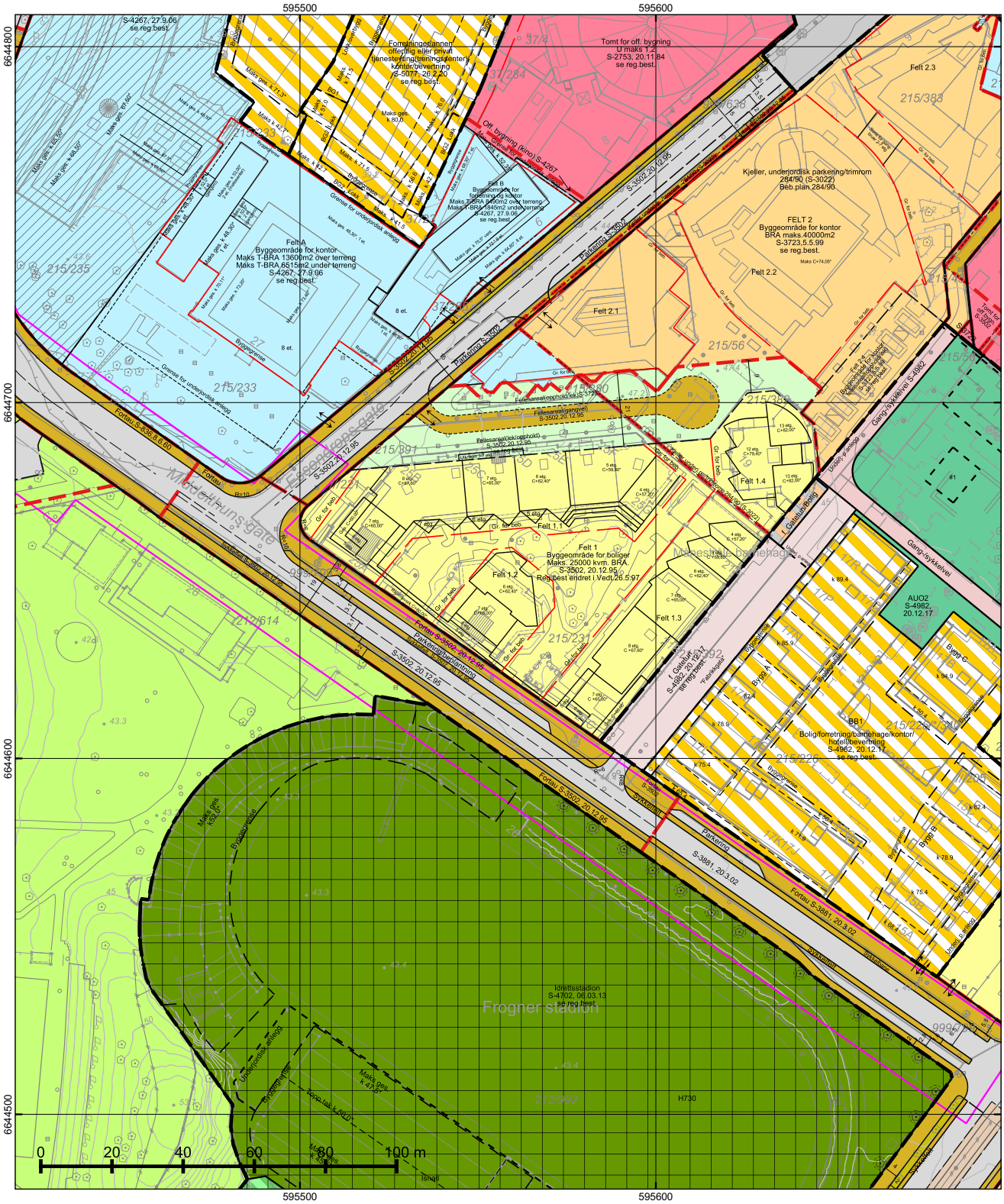
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161745/ 86538108
Adresse: Middelthuns gate 25
Gnr/Bnr: 215/231

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: 18.08.2026
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: 161745/ 86538108
Deres ref.:
Adresse: Middelthuns gate 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/231

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

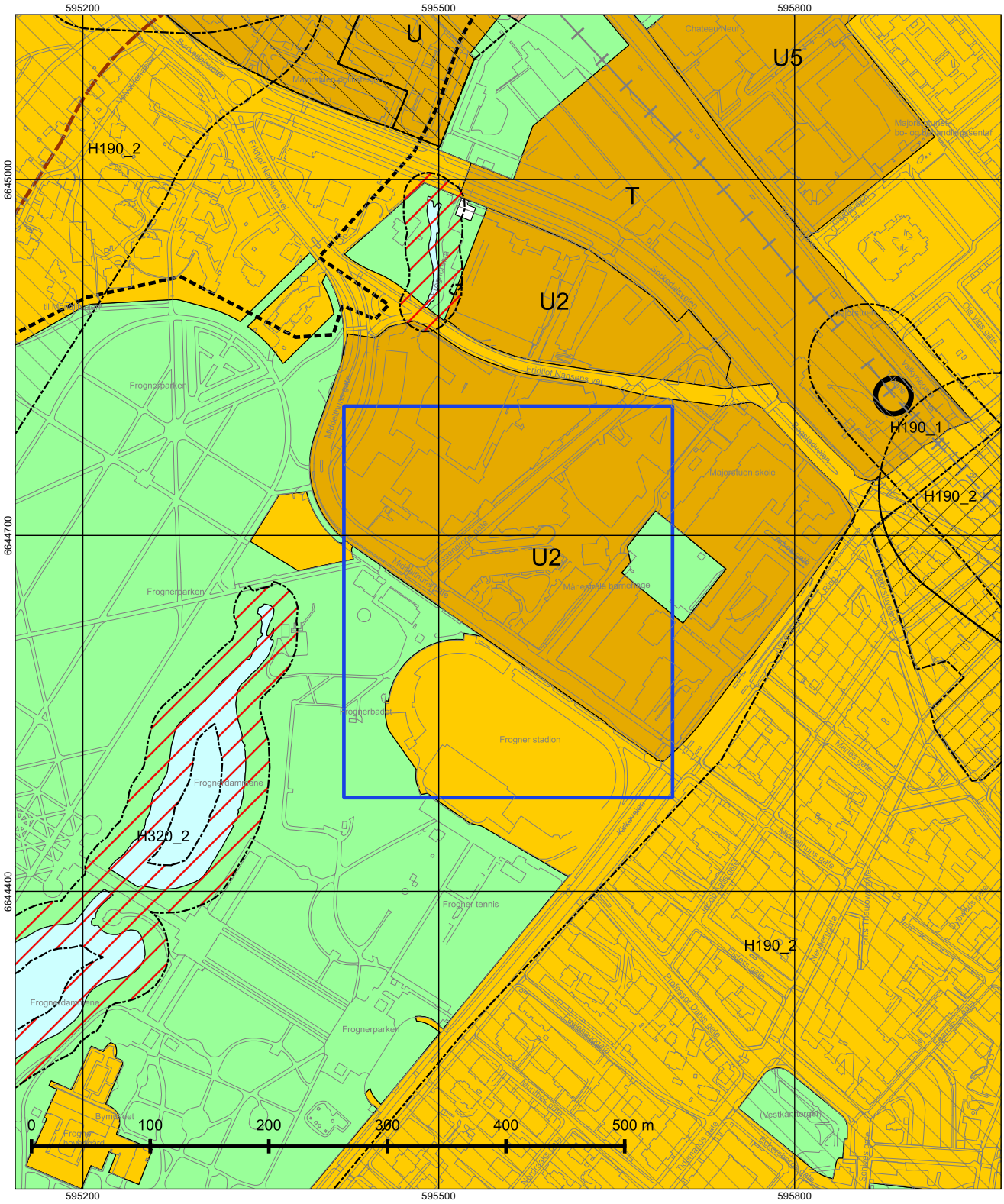
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161745/86538108
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

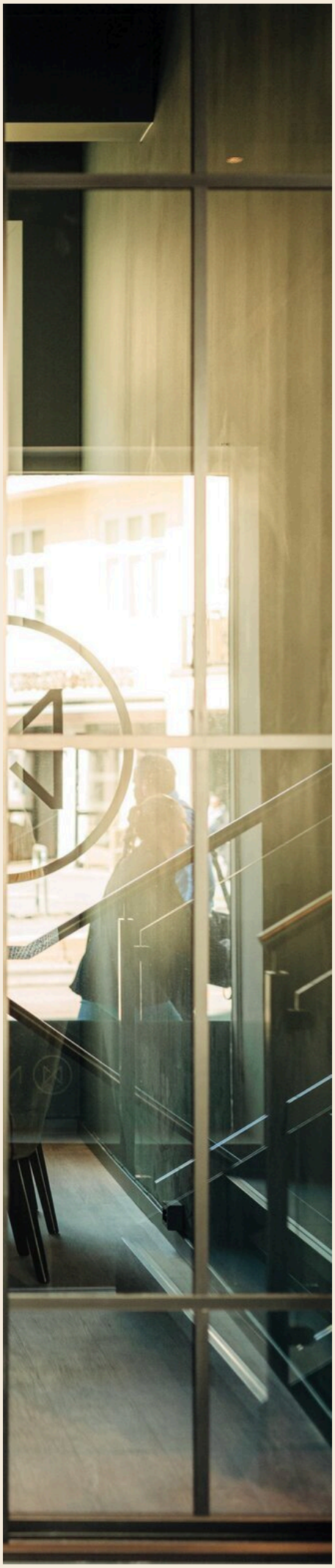


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0311/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Middelthuns gate 21B 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 231, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bislett
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151