

Middelthuns gate 19



Velkommen til

Middelthuns gate 19



Salgsoppgaven produsert 27. mars 2026

St.Hanshaugen - Ullevål

Lekker 3-roms beliggende sentralt i Colosseum Park I Gasspeis I Bad fra 2026 I Solrik balkong på 9 kvm I Heis

Prisantydning	9 700 000,-
Omkostninger	246 880,-
Totalpris	9 946 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 748,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2000

Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Middelthuns gate 19 beliggende attraktivt til i Colosseum Park på Majorstuen. Boligen ligger i et rolig område, samtidig som du har alt du trenger rett utenfor døren. Frognerparken, Frognerbadet, kino og et stort utvalg av restauranter og butikker er like i nærheten, og det er kun en heistur ned til SATS. Kun 5 minutters gange unna finner du alle T-banens linjer, trikk og buss.

- Kort om eiendommen:
- -Stilrent og påkostet bad fra 2026
- -Gasspeis
- -Heis
- -Vestvendt balkong
- -Kjellerbod på 5 kvm, samt felles bod for parkering av sykler
- -Veldrevet sameie
- -Mulighet for kjøp/leie av p-plass*
- -Attraktiv beliggenhet med kort vei til alt
- -Tørrskodd adkomst til Oslo fineste dagligvare - Jacobs Colosseum

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.



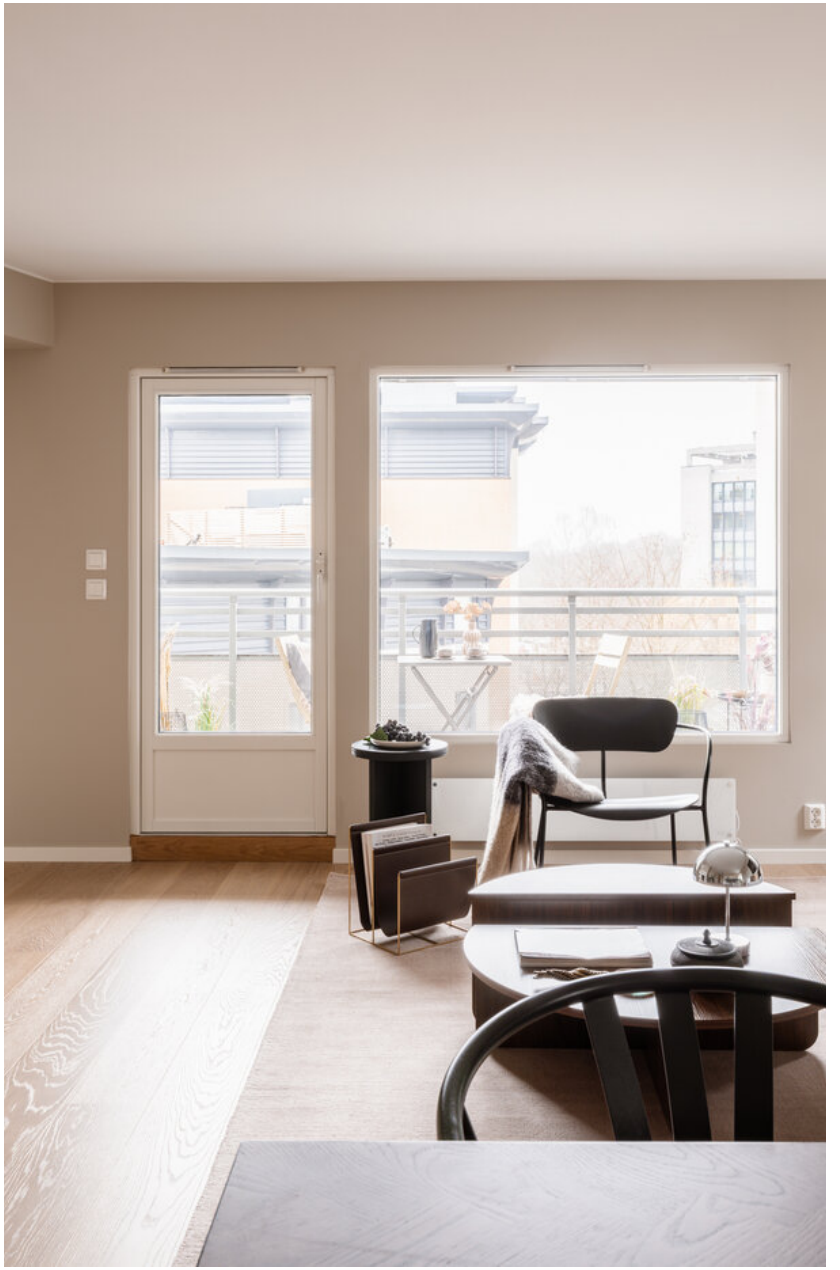
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Forklaring av bilde/rommet



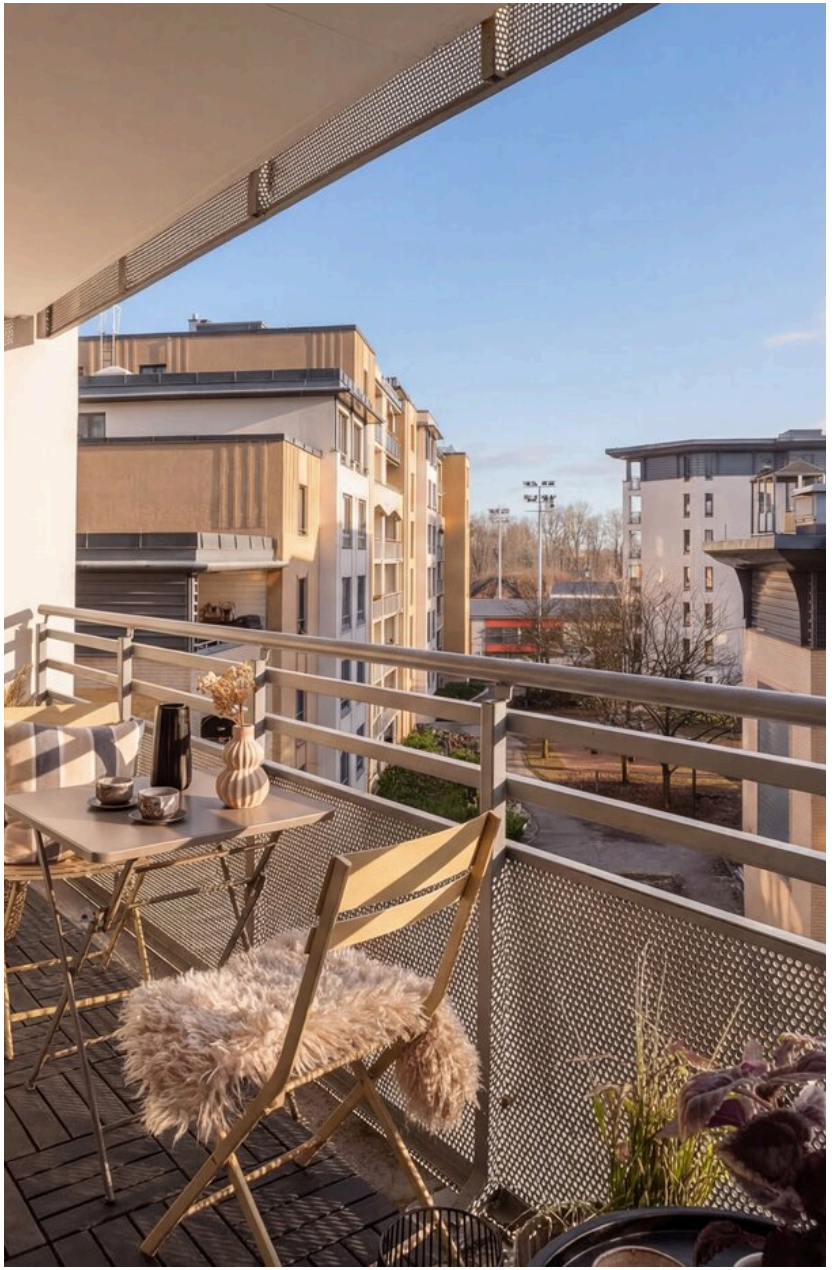


















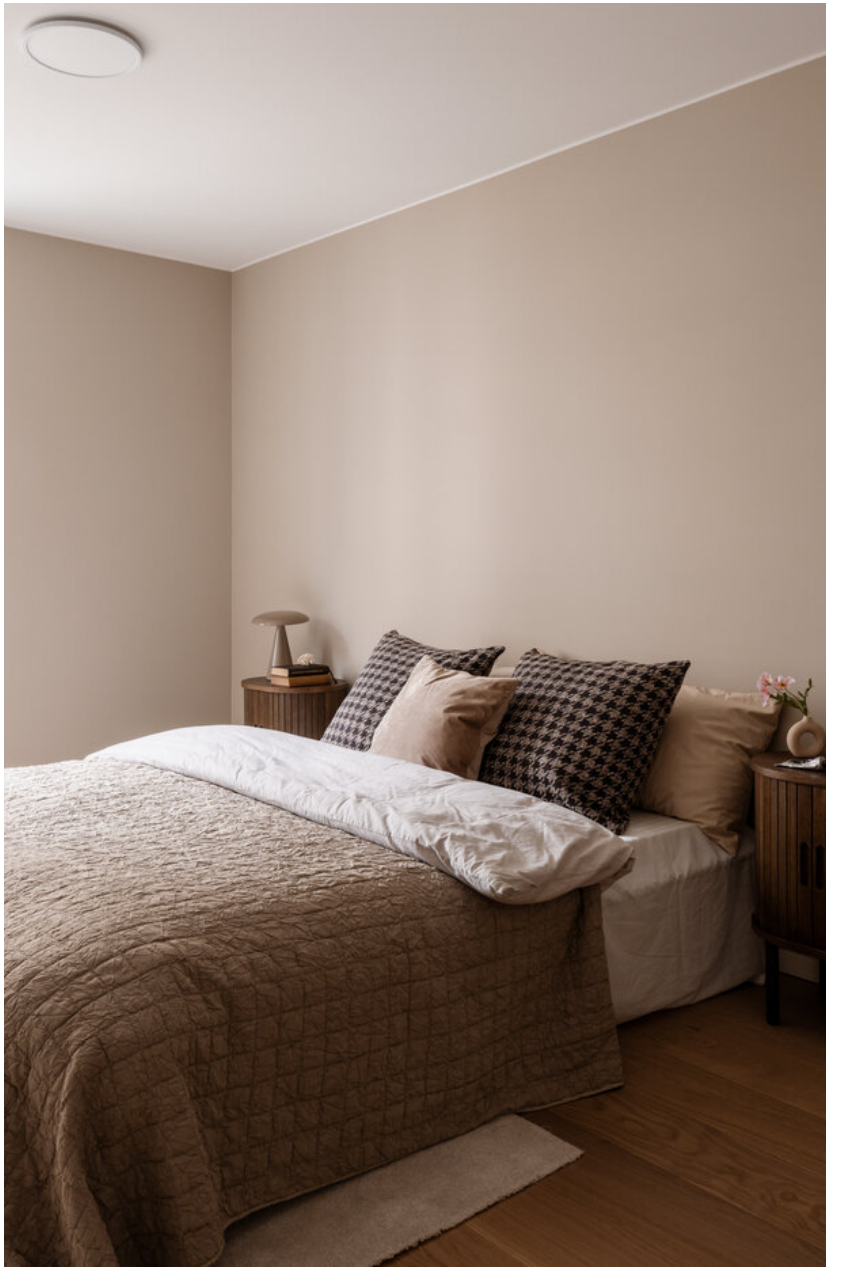












Informasjon

Middelthuns gate 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0055/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Middelthuns gate 19, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 382, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Alcaran AS

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
3 000,- (Flyttegebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
246 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
259 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 946 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 959 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøver i oppholdsrom. Høyden i bad er målt til ca. 2,14 meter. Avvik kan forekomme.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad samt balkong.

Boligen disponerer også en ekstern bod i kjeller på 5 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Her er det gode arbeidsflater og rikelig med skapplass.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge soverommene har plass til seng, nattbord og øvrig ønsket møblement.

Bad:
Lekkert og tidsriktig bad pusset opp i 2026. Badet er innredet med servantskap med glatte fronter, speil med belysning og vegghengt toalett. Videre er det dusjhjørne med glassdør og regnfallsdusj. Badet har gulvvarme, downlights i himling samt mekanisk avtrekk. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen merknad.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
Avvik:
Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Parkering

Det er mulighet for kjøp og leie av garasjeplass i kjeller ved ledighet, ta kontakt med megler for mer informasjon.
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

2026: Pusset opp bad
2026: Ny varmtvannsbereder

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Ullern Bygg AS Totalrenovering av bad
Januar/februar 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av bad
Januar/februar 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg Totalrenovering av bad
Januar/februar 2026

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Bygningen har en grunnmur i betong. Ytterveggene er oppført med en kombinasjon av stål-, tre- og betongkonstruksjoner. Taket er et flatt, oppforet betongdekke som er tekket med takpapp. Etasjeskillene er utført i trekonstruksjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
-Vaskemaskin
-Tørketrommel

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og gasspeis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 748,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet kommunale avgifter, energi/fyring, kabel-TV, felles forsikring samt drift og vedlikehold av eiendommen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 207 582,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 830 328,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Colosseum Park Syd 1, orgnr. 994540777

Om sameiet

Sameiet består av totalt 44 seksjoner, hvorav 43 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.
Bori er forretningsfører, og sameiets revisor er SLM Revisjon AS. Renholdet utføres av PBT Eiendom Øst AS. Sameiet har egen gasskomité, og all relevant informasjon finnes på www.cp2.no. Styret kan kontaktes på e-post styret@cp2.no.

Økonomi:
Sameiet har generelt god økonomi. Det foreligger per i dag ingen planer om

større vedlikeholdstiltak, og det er heller ikke behov for opptak av lån eller ekstraordinære kapitalinnkallinger.

Vedlikehold:
-Bygget ble malt utvendig i 2016
-Oppgangene ble pusset opp et par år senere
-Heisvaiere ble skiftet ut i 2024

Gassanlegg:
Utskifting av gasstank er gjennomført og ble ferdigstilt for cirka 1–2 år siden. Kostnadene ble fordelt mellom sameiene basert på antall peiser.

Diverse:
Ved flytting kan styret kreve et flyttegebyr på kr 3 000,- fra seksjonseier.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 51 357,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet fra 2024 viser et overskudd på kr. 216.613,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 319.144,-
Regnskap og budsjett for 2025 og 2026 er ikke forelagt megler pr. dags dato.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte hunder eller katter på sameiets fellesarealer. Se vedlagte husordensregler punkt 11 for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
Framtind Forsikring
Polisenr. 20679353

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 977 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Middelthuns gate 19!
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Bogstadveien, dagligvarebutikker, klesforretninger, treningssentre, barer og restauranter. Det er også mange vakre grøntområder i nærheten, som for eksempel Frognerparken og Stensparken.

Fasiliteter:
Næringsseksjonen av sameiet huser Kaffebrenneriet, Smak av Italia, Winther, Mini Thai Sushi og Frenchie.
I nærområdet er det flere dagligvarebutikker, inkludert Meny Colosseum, Rema 1000 i Sørkedalsveien og Kiwi Sorgenfrigata for å nevne noen. På Majorstuen finner du også Vinmonopolet, Kaffebrenneriet og mye mer.

Boligen ligger innen gangavstand fra Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Med over 300 butikker som tilbyr alt fra mote til boligdesign og kulinariske fristelser, er Bogstadveien Oslos fremste handlegate. Den strekker seg fra Parkveien på sørsiden av Oslo til Kirkeveien i nord. To ganger i året, vår og sommer, er Bogstadveien stengt for motortrafikk og omgjort til et utendørsmarked som tiltrekker seg opptil 100 000 besøkende daglig. Midt på Valkyrie plass finner du Valkyrien kjøpesenter, med "byens beste utvalg av shopping, spisesteder og inspirasjon".

Fritid/Rekreasjon:
En av landets mest kjente parker, Frognerparken, med Vigeland skulpturpark, er også et populært rekreasjonsområde året rundt. Ved parken ligger Frognerbadet, med flere bassenger, sklier og stupetårn, noe som gjør det til et populært badested om sommeren. I nærheten ligger Frogner Stadion, med fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren, samt Frogner Tennis med utendørs tennisbaner.

Det er flere treningssentre i nærområdet, inkludert SATS Colosseum og Barry's Colosseum, kun noen få minutters gange fra boligen.

Offentlig transport:
Reis kollektivt med trikk fra Majorstuen, hvor linje 11, 12 og 19 har hyppige avganger. Det er en bussholdeplass ved Frogner Stadion med buss nummer 20, som går mellom Skøyen og Galgeberg. Nærmeste T-banestasjon finner du på Majorstuen. Oslo Bysykkel har flere stativer i nærområdet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt - både til kollektivtransport, butikker og friluftsområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.03.2001.

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 byggeområde for boliger.

Bebyggelse og anlegg (fremtidig)
Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående plansak:
Saksnr 202461838
Frognerparken - Bestilling av oppstartsmøte - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Bymiljøetaten ønsker å gjennomføre sykkelstrategien for Oslo kommune, hvor målet er å gjøre sykkel til et alternativt transportmiddel for flere, få flere til å sykle og oppnå en sykkelandel på 25%. Vedtatt Plan for sykkelveinett i Oslo inkluderer Sørkedalsruten (rute 2), hvor det i dag mangler et sammenhengende tilbud for syklister fra vest. Bymiljøetaten ønsker derfor å opparbeide strekningen mellom Monolittveien og Middelthuns gate i Frognerparken med et eget sykkelanlegg. Hovedhensikten med tiltaket er å bedre fremkommeligheten for sykkel, samt minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i Frognerparken, ved å øke seperasjonsgraden mellom trafikantgrupper på deler av strekningen, lede syklister til egnet trasé, kryssinnstramming og fjerning av parkering i Middelthuns gate.

Saksnr: 201710252 - Bogstadveien 76 A. Permanent plassering av VM-paviljongen på Colosseum torg.
Det foreslås å omregulere Bogstadveien 76A, Colosseum Torg fra torg til offentlig torg, samt et tidsbegrenset kombinert formål. Undervisning/torg. Hensikten er å sikre dagens bruk og videreføring av eksisterende bebyggelse (VM-pavilijongen) for en periode på 10 år.

Saksnummer 202457840: Sørkedalsveien 6 - Hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon
Status Rammetillatelse gitt
Det omsøkte tiltaket gjelder Sørkedalsveien 6, ved Majorstuen T-bane stasjon og Colosseum kino, bydel Frogner. Søknaden om hovedombygging omfatter oppgradering og etablering av tekniske løsninger i hele bygget. Dette fører deriblant til isolering og overvannstiltak på tak over plan 2, slik at gesimshøyden øker med 10 cm. Bygningens fasader blir skiftet ut, og deler av plan 1 blir bruksendret fra kontor (resepsjon) til bevertning (kaffebar) og forretning (kiosk).
I tillegg er det søkt om utvidelse av plan 1 i form av tilbygging over sørlige, sørøstlige og nordøstlige deler av utomhusarealet (388 m2). Det er også søkt om påbygging i form av en overbygd takpaviljong (110 m2) med tilhørende ny (318 m2) takterrasse på plan 19. Påbygget rommer luftinntakskammer, lager, trapp, løftebord, gang samt oppholdsarealer. Deler av sørlige utomhus på plan 3 søkes påbygd med en ny rømningstrapp på 7 m2, for bruk av planens takterrasse som blir ombygd. På ca. 70 m av nordvestlige utomhus i planen er det søkt om plassering av to tørrkjøler og en utluftningssjakk.

Ombygging av utomhusarealet på og ved fortausarealet innebærer erstatning av dagens mur og trapp mot sør, samt etablering av en benk og flere plantefelt. Søknadsdokumentasjon viser beplantning av sju trær på plantefeltene ved Sørkedalsveien. Notat for energibrønner viser etablering av ni energibrønner i egen grunn, på areal regulert til fortau og torg/plass.

Saksnummer 202453451: Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag Hensikten med prosjektet er å videreutvikle og oppgradere eksisterende eiendomsmasse samt å legge til rette for etableringen av to tårnbygg oppå deler av eksisterende bygg. I tillegg foreslås en utvidelse av kjøpesenter-delen av bygget mot Fridtjof Nansens vei og mot foreslått nytt torg. Det vil tilrettelegges for mer åpne fasader mot tilliggende veier og nytt torg, med flere innganger til kjøpesenterdelen av bygget.

Dagens bebyggelse ble oppført i 1954 og er ikke optimal med tanke på dagens funksjons- og miljøkrav. Videre bidrar bebyggelsen lite til sine omgivelser. Det er et stort forbedringspotensial, både med hensyn til funksjonalitet og arkitektonisk kvalitet. Videre er det et stort forbedringspotensial i hvordan bebyggelsen møter sine omgivelser. I dag er det 160 parkeringsplasser på terreng. Det som i dag er store parkeringsflater og logistikk-/driftsarealer vil erstattes av torg og uterealer med gode oppholdskvaliteter. Det er derfor ønskelig å oppgradere eksisterende bygningsmasse i tråd med tidens krav, samt utvide kapasiteten med to tårnbygg på nordre del av eksisterende base. Tårnbyggene vil i hovedsak inneholde boliger og kontor/tjenesteyting. Foreløpige beregninger tilsier at det vil bli ca. 70 boliger samt ca. 9000 m2 nye næringsareal, i tillegg til eksisterende. Det vises til arealoppsettet i vedlegg "Tomteanalyse og hovedgrep" s. 34 for en nærmere redegjørelse for planlagt arealfordeling fordelt på eksisterende og planlagt bebyggelse, samt fordeling på formål.

Wahl Eiendom AS og Ba Wahl Invest AS bestilte oppstartsmøte for Sørkedalsveien 10, 30.06.2023 (sak 202310400). Plan- og bygningsetatens vurdering var da at planinitiativet skulle stoppes, jf. pbl. § 12-8 andre ledd. Begrunnelsen for at saken skulle stoppes var at planinitiativet var i strid med overordnede planer.

Wahl Eiendom AS og BA Wahl Invest AS krevde så at beslutningen om å stoppe planinitiativet ble forelagt bystyret for endelig avgjørelse, jf. Pbl. § 12-8 andre ledd. Byråd for byutvikling avgjorde at saken ikke skulle stoppes, og planinitiativet ble derfor sendt tilbake til Plan- og bygningsetaten for ny vurdering.

Middelthuns gate - Bruksendring fasadeendringer - Innvendig ombygging - Leietakertilpasning Avsluttet Saksnr: 202550373

Middelthuns gate 23 - omprofilering av virksomhetsskilt - Kiwi Siste dok. 31.12.2025 Saksnr: 202523640 Vis saken i saksinnsyn

Middelthuns gate 25 - ny utvendig adkomst- og fluktvei
Siste dok. Saksnr: 202517009

Saksnummer 202205163: Fridtjof Nansens vei 2 - Oppføring av kontorbygg i åtte etasjer. Status: Rammetillatelse gitt.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av nytt kontor-/administrasjonsbygg i 8 etasjer, med bevertning på gateplan i Fridtjof Nansens vei 2. Ny bebyggelse gjelder over terreng/gatenivå. Eksisterende kjelleretasjer skal beholdes og ominnredes. Øvrig bebyggelse er tillatt revet, se eget vedtak. Nybygget får et areal på 2805 m2. Det etableres 106 sykkelplasser i forbindelse med søknaden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/382/5:
03.06.1998 - Dokumentnr: 30714 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:13
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2026 - Dokumentnr: 126101 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.12.1997 - Dokumentnr: 79075 - Målebrev
Inkurie
Bnr 382 utskilt fra bnr 56 som korrekt.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1998 - Dokumentnr: 74655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/4116

20.02.2004 - Dokumentnr: 12110 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/4111

04.12.1997 - Dokumentnr: 76134 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:56
Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:382

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

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.

Boligen blir ikke ytterligere vasket ut før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligen blir ikke ytterligere vasket ut før overtagelse.

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.

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

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 27. mars 2026

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Middelthuns gate 19

Middelthuns gate 19

Nabolaget Colosseum - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	2 min 0.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	16 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	18 min 1.5 km

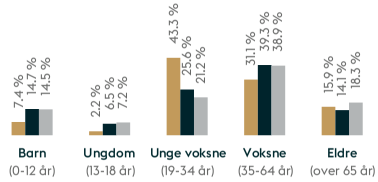
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	3 min 0.2 km
Frogner stadion	Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	5 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 6 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	1 min 0.1 km
Thaulow barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 0.5 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	7 min 0.6 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 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerbadet sandvolleyballban...	5 min
Majorstua skole	5 min
SATS Colosseum	1 min
Barry's Colosseum	1 min

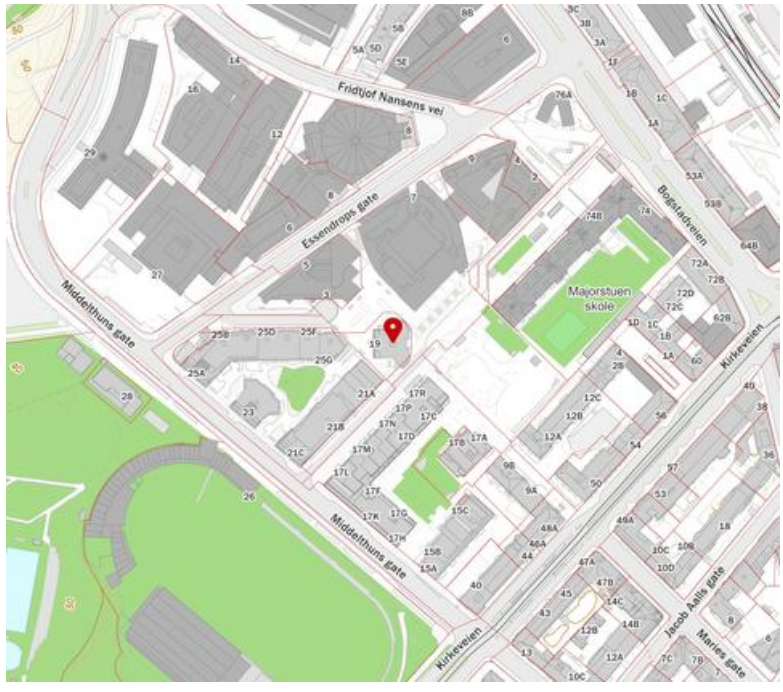
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Middelthuns gate 19, 0368 Oslo

Leilighet | Byggeår: 2000 | BRA-i: 79 m²

Norske Boligrapporter NITO

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.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

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. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, 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.

Spesielt for dette 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.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

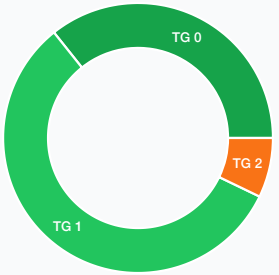
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (1)**

Vinduer

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: 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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Avvik:

- Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Dører

TG 1

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

Vurderte forhold: 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.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,12 meter.

Vurderte forhold: 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, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2026.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.
Det er fremvist dokumentasjon på oppussingen i form av signerte sjekklister, enkelte bilder, samsvarserklæring, produktinfo og analyse av sluk opp mot funksjonskrav. Disse er lagt til grunn for videre vurderinger.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 0

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: 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.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 0

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: 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.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 0

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: 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 - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

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

Vurderte forhold: 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 - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom åpning i veggen, fra under kjøkkenvasken. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.
Badet var imidlertid nylig oppført uten jevnlige fuktpåkjenninger.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast og kobber.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og ett synlig kobberrør fra byggeår (hovedinntak).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: 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 i vinduer.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: 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 0

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2026.
Det er montert lekkasjesensor på gulvet ved berederen tilknyttet lekkasjestopper.

Vurderte forhold: 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.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer, jordfeilautomater og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• 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**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2026	Demontert elektrisk utstyr for riving av bad Lagt skjultanlegg på bad. Montert 5 stk downlights i tak. Montert stikk til forbruk vaskemaskin og tørketrommel. Oppkobling av speillys. Montert dimmer bryter og termostat. Montert 3 nye 16A kurser i sikringsskap. Lagt varmekabel på bad. 700watt Ny kurs til vvb.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret, men det er lagt til grunn for vurderingen at samsvarserklæring er en forutsetning for ferdigattest ved byggeåret. Det er ikke kjent om det er utført andre arbeider som krever samsvarserklæring.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og gasspeis.
Undersøkelser av gasspeis er ikke forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,39 meter ved stikkprøver i oppholdsrom. Høyden i bad er målt til ca. 2,14 meter.
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 glatte fronter. Benkeplate i tre.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

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

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2026	Pusset opp bad.	Ja
2026	Lagt nye gulvoverflater.	Nei
2026	Ny varmtvannsbereder.	Ja
2026	Malt vegger og himlinger.	Nei

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

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.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
84 m²	**79 m²**	**5 m²**	**-**	**9 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2000)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	5 m²	-	**5 m²**	-
4. etasje	79 m²	-	-	**79 m²**	9 m²
Sum Leilighetsbygg	**79 m²**	**5 m²**	**-**	**84 m²**	**9 m²**

Romfordeling

Kjeller:
BRA-e: Bod

4. etasje :
BRA-i: Kjøkken, Stue, Soverom 2, Soverom 1, Entré, Bad

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. 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.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Middelthuns gate 19, 0368 Oslo**

Matrikkel: **gnr. 215, bnr. 382, snr. 5**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Alcaran AS**

Kunde: **Alcaran AS**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **20.02.2026**

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Tilstede ved befaring:

- Daniel Snare (Sakkyndig)

Rapportdato: **14.03.2026**

> *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.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Snare Boligvurdering AS

Norske Boligrapporter

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Daniel Snare

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opedal, Dag Jakob	9578-5998-4-911853	2026-02-16 18:32:29

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
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Middelthuns gate 19, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Alcaran AS v/ Dag Jakob Opedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4175118-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring

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: Ullern Bygg AS Totalrenovering av bad Januar/februar 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS Totalrenovering av bad Januar/februar 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg Totalrenovering av bad Januar/februar 2026

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.
Nei

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

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

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?
Nei

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0055/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Opedal, Dag Jakob	2026-02-16

Identifikasjon

bankID Opedal, Dag Jakob

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

Kapittel oppset

Kapittel title

enova

Energiattest

D

Adresse	
Middelthuns gate 19, 0368 OSLO	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273561**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81617805**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **382**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,50 kWh/m²	**12 443 kWh**

A↑G D

Middelthuns gate 19, 0368 OSLO

Detaljering

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



Middelthuns gate 19, 0368 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 3.8.09
Endret ved ordinært sameiermøte 21.4.16
Endret ved årsmøte 18.04.2018
Endret ved årsmøte 07.05.2025

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

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

§ 3
Felleskostnader

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

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på

likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk. Felleskostnadene til næring innbetales a-konto tilsvarende nærings andel etter budsjett + 10 %. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes så hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt, også selv om det har påløpt betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold. Næringsseksjonen skal ved avregning ikke tildeles andel renter ved årets slutt med mindre det er rentebærende gjeld som næring også har en andel av.

" Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

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

3.1. Eierne av næringsseksjon 43 skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

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

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

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 32.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og minst ett varamedlem. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for ett eller to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7
Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 10 A
Møteledelse og avstemning

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

§ 10B
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 10 C
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 11
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

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

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

§ 14
Fravikelse

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

§ 15
Erstatning

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

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

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

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

§ 16
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 17
Endringer av vedtektene

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

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også den som opptrer som fullmektig.

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

§ 19
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

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

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

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

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres. Akseltrykk på" torget" er 1500 kg/m^2 og må ikke overskrides.

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

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

§ 20
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

I medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

§ 21
Utvendige forhold

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

§ 22
Kameraovervåkning av fellesareal

Årsmøtet godkjente 03.08.2009, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

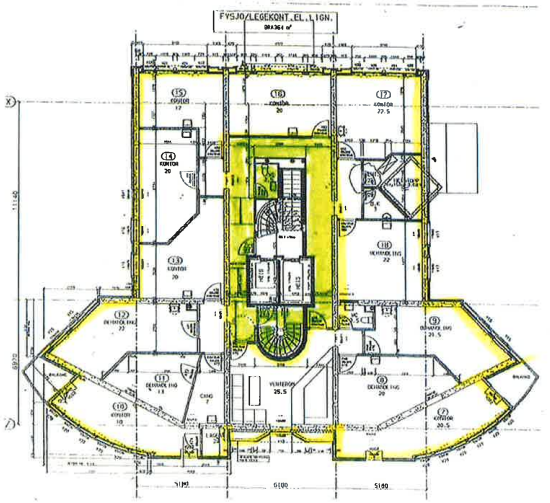
MIDDELTHUNSGATE 19
gnr. 215, bnr 382 i Oslo.

S 12/13

Plan over 2. etg.

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

Seksjon nr 43
(Samleseksjon næring)



Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 1

Onsdag 7. mai 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 1 i Middelthunsgate 25f.

Tilstede var 11 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste, samt 0 fullmakter.
Til sammen 11 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører BORI BBL møtte Christina Solvang og Ellen Kåsine.

---

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Johannes Sjøflot.

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Christina Solvang.

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Lars Bergholt Knudsen.

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse innlevert registreringsblankett eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende sameier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr. 110 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Godkjent

5. ENDRING AV VEDTEKTENE §6

Styrets begrunnelse for følgende endringsforslag er å gi bringe vedtektene mer i samsvar med etablert praksis og gi større valgfrihet i fastsettelse av funksjonstid.

§ 6 Styret

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

Styrets forslag til ny formulering:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og minst ett varamedlem. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for ett eller to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Vedtak: Godkjent

6. ENDRING HUSORDENSREGLENE §5.2

Styret begrunnelse for følgende vedtektsendring er mest mulig å begrense plagsom støy i bygget og innskjerpe reglene ifm dette.

Eksisterende formulering:
Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00. Respekter hviledager og helligdager. Unntak gjelder for akutte reparasjoner.

Styrets forslag til ny formulering:
Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet kan skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00. Respekter hviledager og helligdager. Unntak gjelder for akutte reparasjoner. Arbeider varsles senest to dager før ved oppslag i inngangspartiet og i begge heisene.

Sterkt støyende arbeider som f.eks boring, pigging etc kan kun skje på hverdager unntatt lørdag kl. 10.00 – 16.00. Slike arbeider varsles senest fire dager før ved oppslag i inngangspartiet og i begge heisene.

Vedtak: Godkjent

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år.
Som styreleder for 1 år ble det foreslått Johannes Sjøflot.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
Som styremedlem for 1 år ble det foreslått Solveig Jølstad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble det foreslått Sævar Thorisson

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Som styremedlem for 1 år ble det foreslått Thomas Gramstad

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 18:30
Oslo 07.05.2025

Møteleder Johannes Sjøflot

Referent Christina Solvang

Protokollvitne Lars Bergholt Knudsen

Etter ordinært årsmøte 07.05.2025 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Johannes Sjøflot	2025-2026 (1 år)
Styremedlem:	Solveig Jølstad	2025-2026 (1 år)
Styremedlem:	Sævar Thorisson	2025-2027 (2 år)
Varamedlem:	Thomas Gramstad	2025-2027 (2 år)

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025, CP1.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sjøflot, Johannes	**2025-05-12**	**Knudsen, Lars Bergholt**	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Sjøflot, Johannes

Identifikasjon

bankID Knudsen, Lars Bergholt

Navn	Dato
Solvang, Christina	**2025-05-12**

Identifikasjon

bankID Solvang, Christina

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 1 avholdes onsdag 07.05.25 kl. 18 i Middelthunsgate 25f, inngang bak fra gårdsplassen på CP2.
(Første dør på høyre side etter at du har passert søppelnedkastet på vei fra M19).

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

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

5. **ENDRING AV VEDTEKTENE**
   Se vedlegg med styrets forslag til endring av § 6 i vedtektene.

6. **ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**
   Se vedlegg med styrets forslag til endring av § 5.2 i husordensreglene.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Hele styret er på valg i år.
   A) Valg av styreleder for 1 år.
   B) Valg av styremedlem for 1 år.
   C) Valg av styremedlem for 2 år.
   D) Valg av varamedlem for 1 år.

Oslo, 04.04.2025
Styret i Sameiet Colosseum Park Syd 1

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

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Siden ordinært årsmøte 25.04.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

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

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994 540 777.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

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

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

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

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

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

TV og bredbånd:
Sameiet fikk installert fibernett med høy hastighet i M19 i 2024. I den forbindelse skiftet vi nettleverandør fra Telia til GlobalConnect 01.12.2024. Fra denne dato har sameiet ikke felles tilbud på TV-pakker / innholdsleveranse. Hver enkelt må inngå individuelle avtaler. Spørsmål vedrørende bredbånd rettes til GlobalConnect på https://globalconnect.no/ eller på telefonnummer 389 90 100.

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

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

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

Energimerking av bolig
Fra og med 01.07.2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

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

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

Basestasjon
Styret har inngått avtale med Lyse Tele AS (tidl. ICE Communication Norge AS) om plassering av basestasjon med antenner og annet teknisk utstyr (som benyttes til telekommunikasjon) på taket av M19. Dette er en 10-årig avtale med årlige leieinntekter på NOK 50 000. Installasjon av utstyret var på plass i juli 2024.

TV og bredbånd
Styret aksepterte høsten 2024 et tilbud fra GlobalConnect, som innebærer gratis installasjon av fiber til samtlige leiligheter. Vi har som følge av dette fått markedets raskeste brebåndshastighet på 1000/1000mbps.

I den forbindelse skiftet vi 01.12.2024 nettleverandør fra Telia til GlobalConnect. Vi har inngått en 6-årig avtale med GlobalConnect med en årlig kostnad på ca. NOK 120 000 mot tidligere ca. NOK 280 000. Sameiet har fra 01.12.24 ikke et felles tilbud på TV-pakker / innholdsleveranse, noe som kan påføre den enkelte seksjonseier ekstra kostnader ved at hver enkelt må inngå individuell avtale.

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

GASSKOMITEEN

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

Gasskomiteen
Gasskomiteen har i den siste perioden vært representert av Sævar Thorisson (CP1) og Rune Braastad (CP2).

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

Gasspeisene
Det gjøres oppmerksom på at de som fortsatt har den opprinnelig monterte gasspeisen fra bygget var nytt, ikke lenger har tilgang på reservedeler. Skulle peisen av en eller annen grunn slutte å virke, må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 75 000 og oppover.

Alle endringer vedrørende gasspeis skal meldes til gasskomiteen (ny peis, bytte av måler, utkobling av peis, tilkobling av ny peis). Det oppfordres til at alle bytter til ABO-skap (gassmålerskap). Dette vil sikre korrekt måleravlesning og bedre kontroll på forbruk. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO-skap installeres. For dem som har ABO-skap, kan gassgrill kobles på. Det foreligger planer om å kreve installasjon av ABO-skap i 2025 hos samtlige brukere. Estimert kostnad er kr 14 000 pr. bruker og må dekkes av de aktuelle seksjonseierne.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2024 var totalt kr 2 038 062 mot budsjettert kr 1 959 197.

Sum kostnader i 2024 var totalt kr 1 838 358 mot budsjettert kr 1 730 435. Avviket skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter ut over det som var budsjettert.

Resultatet for driften i 2024 viser et positivt årsresultat på kr 216 613.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført i balansen til annen egenkapital.

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

BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 319 144.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forholdene gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en kostnadsøkning på 5 % i energikostnadene sammenlignet med 2024.

Forsikring:
Det er budsjettert med 10 % økning på forsikring.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Renovasjonsavgiften økes med 15 % i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 28 % i 2025.

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

Oslo, 26.03.25

Styret i

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Johannes Sjøflot	Sævar Thorisson	Hana Alm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Colosseum Park Syd 1 org.nr. 994540777

Resultatregnskap 2024

Sameiet Colosseum Park Syd 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 934 382	1 933 390	1 959 197	1 959 204
Annen driftsinntekt	2	103 679	14 410	0	84 500
Sum driftsinntekter		**2 038 062**	**1 947 800**	**1 959 197**	**2 043 704**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	125 510	125 510	125 510	125 510
Konsulenttjenester	4	111 698	112 962	118 000	123 500
Rep og vedlikehold	5	272 840	369 735	260 000	334 750
Forsikringer		112 615	97 802	108 000	124 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		395 969	221 513	299 825	373 000
Energi og fyring	6	166 493	1 049 077	202 000	223 200
Kabel-TV og telefoni		263 264	263 626	280 000	120 000
Driftskostnader	7	257 491	220 943	228 500	264 500
Kostnader til fellessameier		13 406	9 918	12 500	15 200
Andre driftskostnader	8	119 071	154 519	96 100	120 900
Sum driftskostnader		**1 838 358**	**2 625 604**	**1 730 435**	**1 824 560**
Driftsresultat før finansposter		**199 704**	**-677 804**	**228 762**	**219 144**
Finansielle poster					
Finansinntekt		17 102	6 051	0	100 000
Finanskostnad		193	0	0	0
Sum finansposter		**16 909**	**6 051**	**0**	**100 000**
Årsresultat		**216 613**	**-671 753**	**228 762**	**319 144**
Overført til annen egenkapital	10	216 613	-671 753	0	0
Sum disponering		**216 613**	**-671 753**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Colosseum Park Syd 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1**	**1**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		130 646	250 702
Kundefordringer		107 756	39 789
Sum fordringer		238 402	290 491
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 273 665	2 510 241
Sum omløpsmidler		**3 512 067**	**2 800 732**
SUM EIENDELER		**3 512 068**	**2 800 733**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Colosseum Park Syd 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 491 635	2 275 022
Vedlikeholdsfond	10	123 000	123 000
Sum egenkapital		**2 614 635**	**2 398 022**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 272	134 697
Annen kortsiktig gjeld	11	749 160	268 014
Sum kortsiktig gjeld		897 433	402 711
Sum gjeld		**897 433**	**402 711**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 512 068**	**2 800 733**

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Johannes Sjøflot	Hana Alm	Sævar Thorisson
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Colosseum Park Syd 1

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.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 758 826	1 758 828	1 758 821	1 758 828
Felleskostnader næring	175 556	174 562	200 376	200 376
Sum felleskostnader	**1 934 382**	**1 933 390**	**1 959 197**	**1 959 204**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	90 500	10 064	0	84 500
Nøkler/låser/skilt	13 179	4 346	0	0
Sum andre driftsinntekter	**103 679**	**14 410**	**0**	**84 500**

Lyse Tele AS plassleie basestasjon	69 500
Vedlikeholdsinntekt ved flytting	21 000
Andre inntekter	**90 500**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	110 000	110 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	15 510	15 510
Sum lønnskostnader	**125 510**	**125 510**	**125 510**	**125 510**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 500	5 500	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	103 398	98 771	102 000	107 500
Andre forvaltningstjenester	2 800	8 691	10 000	10 000
Sum konsulenttjenester	**111 698**	**112 962**	**118 000**	**123 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	153 399	17 985	60 000	60 000
Vedlikehold VVS	0	0	15 000	60 000
Vedlikehold elektro	3 625	16 875	80 000	102 000
Vedlikehold utvendig anlegg	10 242	146 865	20 000	20 000
Vedlikehold heis	57 411	145 961	60 000	60 000
Vedlikehold garasjer	4 466	0	0	0
Andre vedlikeholdskostnader	10 696	16 112	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	33 002	25 937	15 000	32 750
Sum vedlikeholdskostnader	**272 840**	**369 735**	**260 000**	**334 750**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	166 493	187 981	170 000	191 200
Gass	0	861 096	32 000	32 000
Sum energi og fyring	**166 493**	**1 049 077**	**202 000**	**223 200**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	172 373	147 594	157 500	189 000
Renholdstjenester	85 118	73 349	71 000	75 500
Sum driftskostnader	**257 491**	**220 943**	**228 500**	**264 500**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	56 377	0	0
Søppeltømming/container	108 883	78 981	78 700	106 500
Inventar	0	381	0	0
Nøkler, låser og skilt	3 042	0	0	0
Annet driftsmateriale	2 891	11 133	10 000	10 000
Lisenser/software	0	2 589	3 000	0
Generalforsamling/årsmøte	1 325	2 000	2 000	2 000
Gave, ikke fradragsberettiget	530	660	0	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**119 071**	**154 519**	**96 100**	**120 900**

Note 9 Anleggsmidler

	Heishuset
Anskaffelseskost pr.01.01	1
Anskaffelseskost pr.31.12	1
Bokført verdi pr.31.12	1
Anskaffelsesår	2016

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

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 398 022	3 069 775
Tilført til/fra EK fra årets resultat	216 613	-671 753
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 614 635	2 398 022
Vedlikeholdsfond 31.12	123 000	123 000
Annen egenkapital 31.12	2 491 635	2 275 022
Sum egenkapital 31.12	**2 614 635**	**2 398 022**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	29 392	67 113
Andre påløpte kostnader	469 853	0
Annen kortsiktig gjeld	0	175 087
Kortsiktig gjeld	225 096	0
Avregning skyldig	24 820	25 814
Sum annen kortsiktig gjeld	**749 160**	**268 014**

Forskudd fra kunder pr. 31.12.24	29 392
Forskudd fra kunder	**29 392**
Vaktmestertjeneste des	15 000
Essendropsgate 5 avregning 2024	-2 583
Innplanting trappeløp, luking og beskjæring	10 242
Forretningsførerhonorar nov, des	17 917
TV/bredbånd des	10 105
Andel kostnader CP2 2024	419 172
Andre påløpte kostnader	**469 853**
Gass a-konto CP2 2024	225 096
Kortsiktig gjeld	**225 096**
Avregning næring 2024	24 820
Avregning skyldig	**24 820**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**2 398 021**	**3 069 774**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	216 613	-671 753
B. Årets endring i arbeidskapital	216 613	-671 753
C. Arbeidskapital 31.12	**2 614 634**	**2 398 021**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 512 067	2 800 732
- Kortsiktig gjeld	897 433	402 711
= Arbeidskapital 31.12	**2 614 634**	**2 398 021**

4027 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Thorisson, Sævar	**2025-04-25**	**ALM, HANA**	**2025-04-25**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Thorisson, Sævar		bankID ALM, HANA	

Navn	Dato
Sjøflot, Johannes	**2025-04-25**
Identifikasjon	
bankID Sjøflot, Johannes	

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

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Colosseum Park Syd 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Colosseum Park Syd 1 som viser et overskudd på NOK 216 613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 26.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 26. april 2025
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 26.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
26.04.2025 09:41:26

Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sameiet Colosseum Park Syd 1
Sameiermøte 07.05.25

SAK 5 – Endring av § 6 i vedtektene

Styrets begrunnelse for følgende endringsforslag er å gi bringe vedtektene mer i samsvar med etablert praksis og gi større valgfrihet i fastsettelse av funksjonstid.

§ 6 Styret

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

Styrets forslag til ny formulering:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og minst ett varamedlem. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for ett eller to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Sameiet Colosseum Park Syd 1
Sameiermøte 07.05.25

SAK 7 – Endring av § 5.2 i husordensreglene

Styret begrunnelse for følgende vedtektsendring er mest mulig å begrense plagsom støy i bygget og innskjerpe reglene ifm dette.

Eksisterende formulering:

5.2
Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00. Respekter hviledager og helligdager. Unntak gjelder for akutte reparasjoner.

Styrets forslag til ny formulering:

5.2
Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet kan skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00. Respekter hviledager og helligdager. Unntak gjelder for akutte reparasjoner. Arbeider varsles senest to dager før ved oppslag i inngangspartiet og i begge heisene.

Sterkt støyende arbeider som f.eks boring, pigging etc kan kun skje på hverdager unntatt lørdag kl. 10.00 – 16.00. Slike arbeider varsles senest fire dager før ved oppslag i inngangspartiet og i begge heisene.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

……
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

Oppdatert etter vedtak i årsmøte 04.04.2019
Oppdatert etter vedtak i årsmøte 07.05.2025

1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

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

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

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

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

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

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

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

3 BALKONGER

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

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

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

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

3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets regler hva gjelder farge, størrelse og montering.

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

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

4 LEILIGHETER

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

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

Kontakt styret på mail: styret@m19.no

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

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

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

5 RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet kan skje i tiden kl. 08.00 – 18.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00. Respekter hviledager og helligdager. Unntak gjelder for akutte reparasjoner. Arbeider varsles senest to dager før ved oppslag i inngangspartiet og i begge heisene.

Sterkt støyende arbeider som f.eks. boring, pigging etc kan kun skje på hverdager unntatt lørdag kl. 10.00 – 16.00. Slike arbeider varsles senest fire dager før ved oppslag i inngangspartiet og i begge heisene.

Dersom det foregår ”svart” arbeid i anlegget, vil dette bli innrapportert.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

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

6 SKILT OG OPPSLAG

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

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7 ANTENNE

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

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

8 SØPPEL/KILDESORTERING

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

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

9 BOD

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

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

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

10 SYKLER

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

Kontakt styret på mail: styret@m19.no

11 DYREHOLD

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

12 GARASJE

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

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

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

13 PARKERING OG KJØRING

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

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

14 TRYGGHET

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

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

15 MELDEPLIKT OG FLYTTEREGLER

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

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

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

16 ENDRINGER

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

17 SANKSJONER

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

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

Kontakt styret på mail: styret@m19.no

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 30.01.26
Vår ref.: 4027 / 5
Meglers ref.: 8-0055/26

Boligopplysninger

Seksjon	5	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	4027 Sameiet Colosseum Park Syd 1	**Etasje**	4.etg
Adresse	Middelthuns gate 19, 0368 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Alcaran AS	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 30.01.26: kr 3 748,00 (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	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06
Felleskostnader	3 298	3 298	3 298	3 298	3 298	3 298
Gass	450	450	450	450	450	450
Total	3 748	3 748	3 748	3 748	3 748	3 748

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4027 Sameiet Colosseum Park Syd 1 (orgnr. 994540777)
Antall enheter	44
Styrets e-post	styret@m19.no
Styreleder	Johannes Sjøflot (90843984)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 20679353)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	215/382
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 2 044,00
Formue	kr 51 357,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

Dyrehold: se husordensreglene punkt 11.1

Vaktmestertjeneste: CP1 har kontrakt med vaktmester, Rolf Berget, vaktmester@M19.no eller 918 87 674.

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

Iht. husordensreglene §15.3 faktureres flyttegebyr kr. 3000,- til ny eier i forbindelse med fakturering av første faktura for felleskostnader.

Informasjon vedrørende gass: Avregning av gass utføres av styret/gasskomitéen 1 gang pr år. Gassåret løper fra 1.oktober til 30.september påfølgende år. Å 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.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3502

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

Vedtaksdato: 20.12.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304276
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Ang. P-kjeller, se sak 284/90
Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Fellesarealer

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

§ 6. Offentlig trafikkområde

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

§ 7. Parkering

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

§ 8. Støy, luftforurensning

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

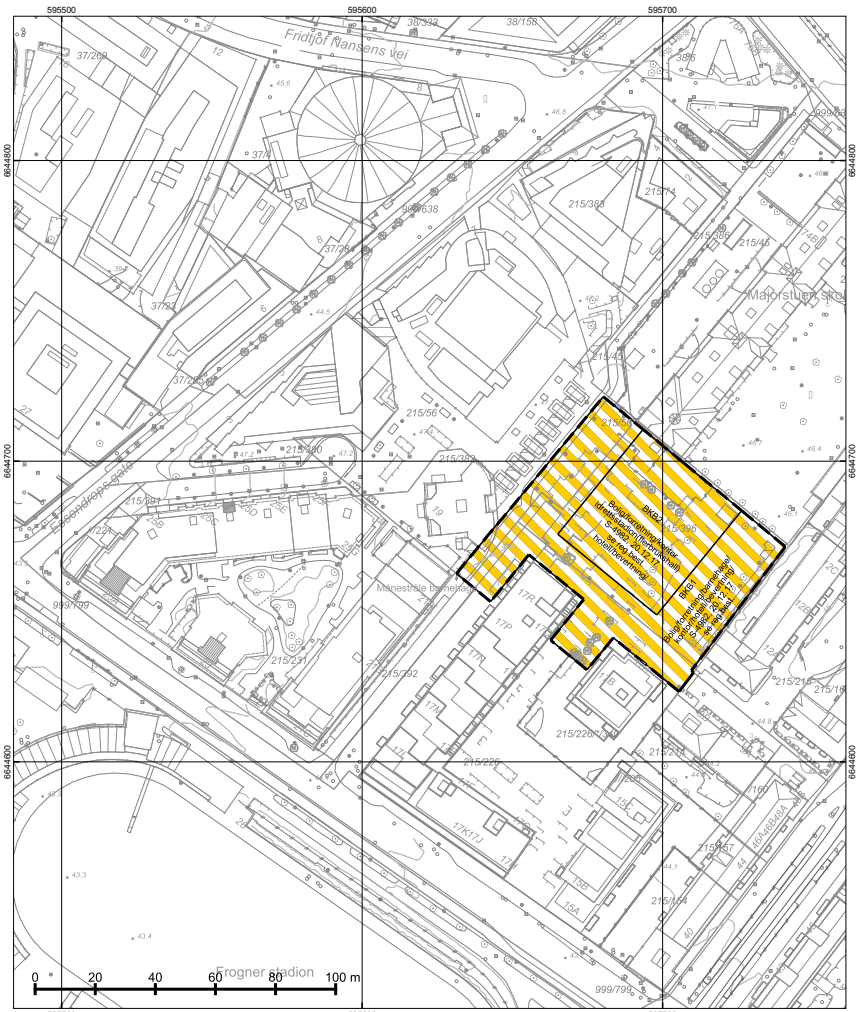
- innendørs støynivå tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde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

§ 9. Plassering av trafo

Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

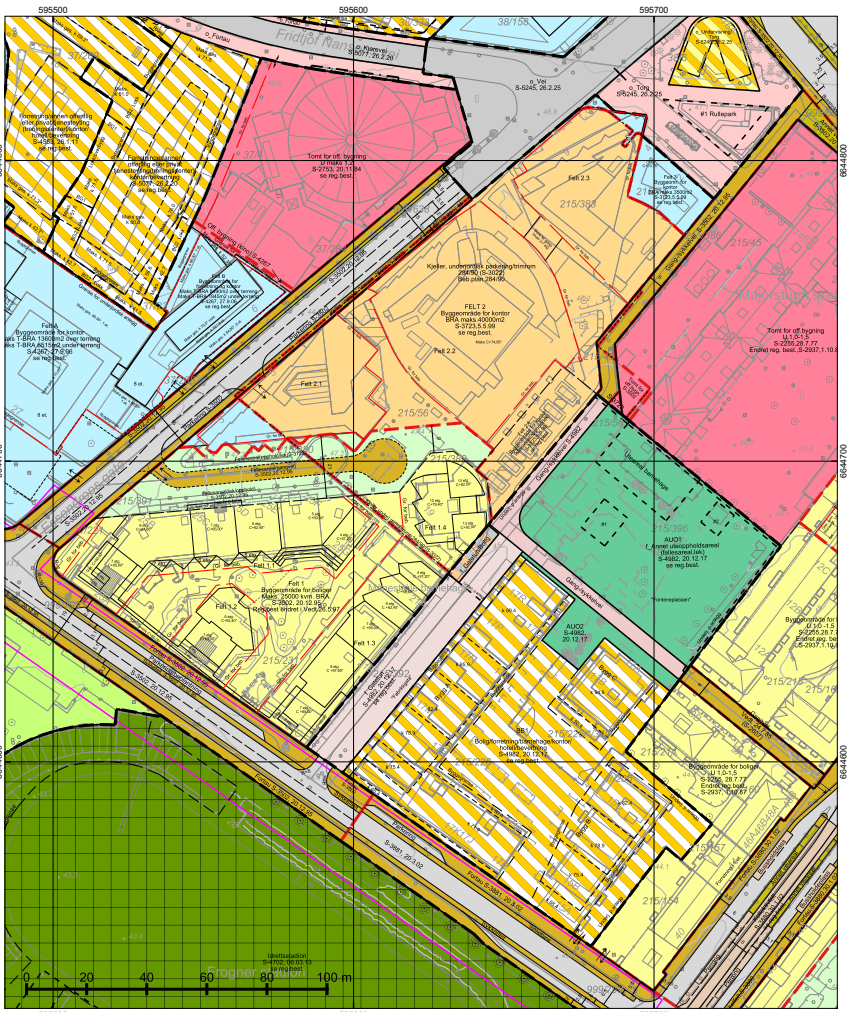
Reguleringskart

– 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: 152396/ 86525905
Deres ref.:
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/382

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: 30.01.2026
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: 152396/ 86525905
Deres ref.:
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/382

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
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

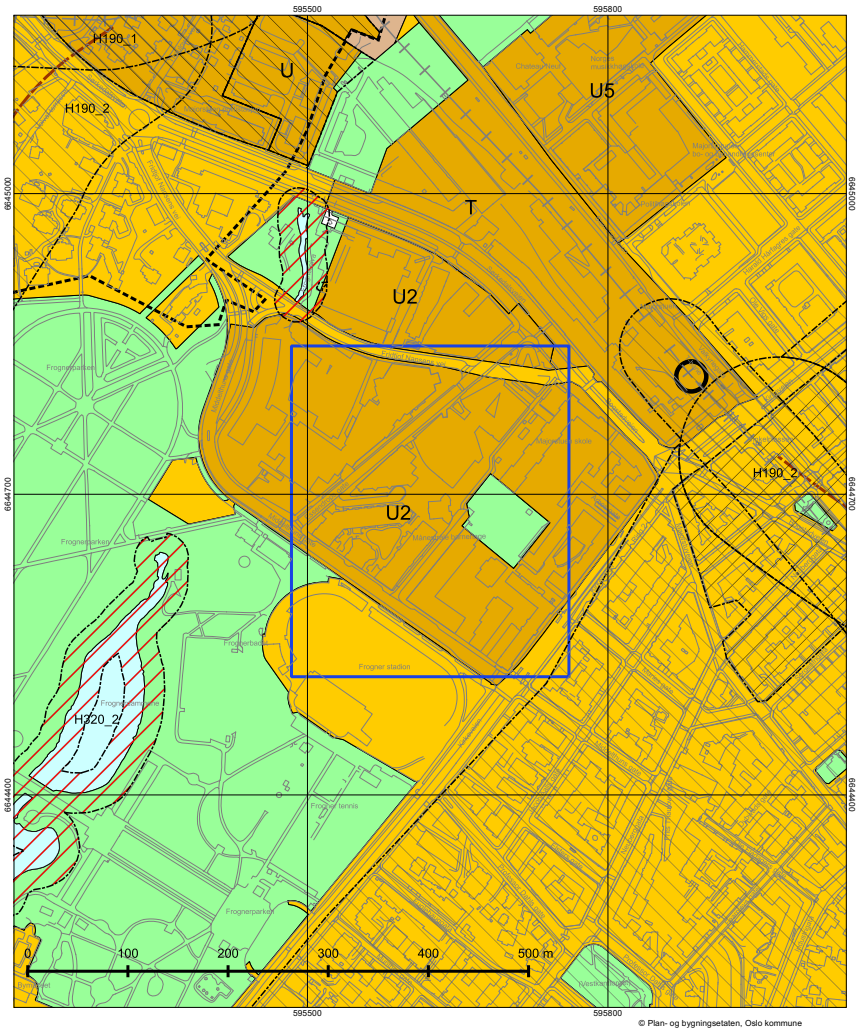
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152396/86525905
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MIDDELTHUNS GATE 19

Dato: 30.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525905
1932

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 382

Vi viser til bestilling av 20260130 for MIDDELTHUNS GATE 19.

GNR. 215 BNR. 382

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.12.1997.

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

977 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

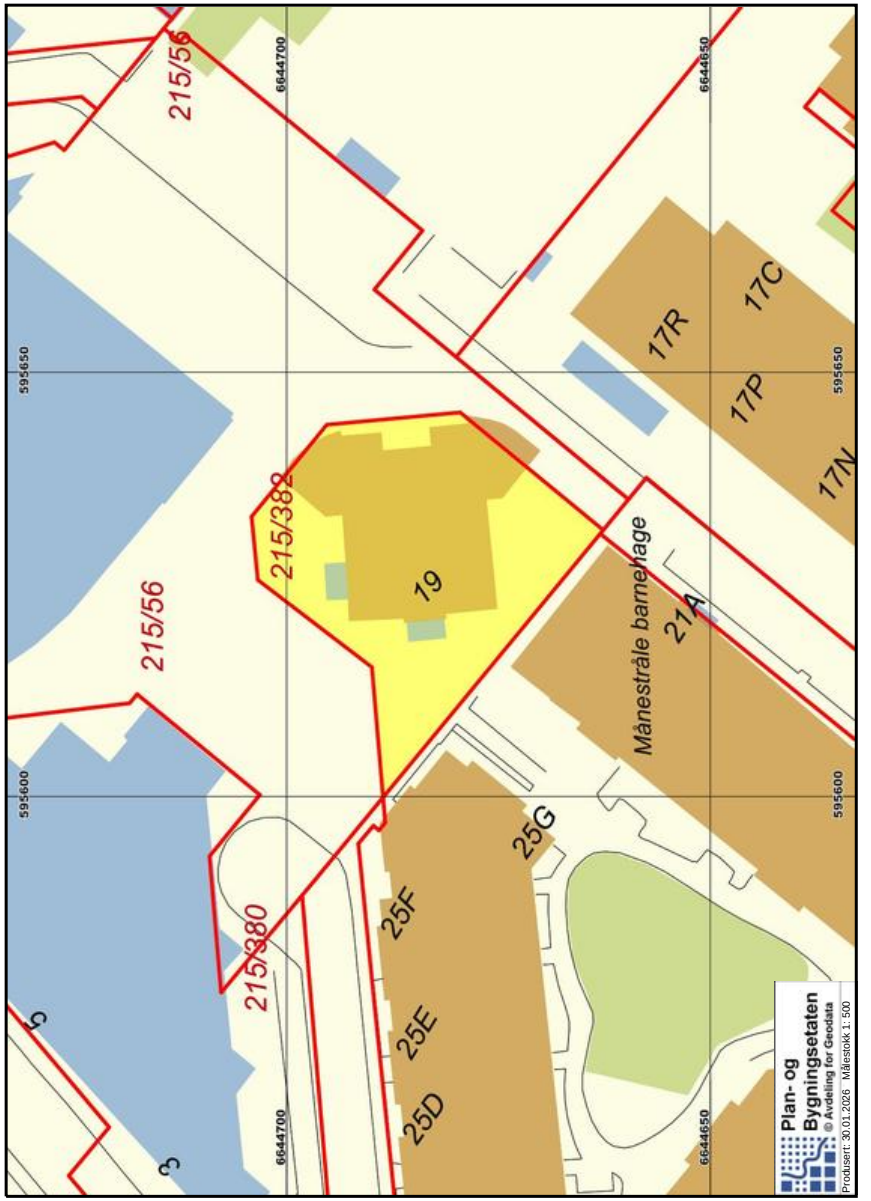
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

28490

Essendropsgt. 5, Middelthungt. 17 m.m, Kreditkassen, Bebyggelsesplan. Forslag til bebyggelsesplan med mindre vesentl. endring av 3 reg.planer for Kreditkassens byggetrinn II, Essendropsgt. 5 m.fl. på Majorstua.

28490 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198750123

Vedtaksdato: 18.09.1990
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Endr. av reg.best. S-3022 og S-2607. Kart manglet.
Knytning(er) mot andre planer: S-2607, S-2255, S-3022

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 jf. § 2 (Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Middelthuns gate 17 som reguleres fra boligområde til kontor og spesialområde- bevaring/kontor. Omregulering av Maries gate til gangvei og "Fabrikkgaten" til offentlig vei, Oslo kommune (S-2607)
(Endringer er understreket)

§ 1. Det regulerte område er på reguleringskartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:
- spesialområde: Bevaring/kontor
- trafikkområde: offentlig vei
- trafikkområde: offentlig gangvei
- fellesareal

§ 3.
a) Innenfor spesialområde - bevaring/kontor tillates bygninger bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at bygningsfasader og takflater mot Middelthuns gt. og Fabrikkgt. beholder sitt nåværende hovedpreg eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal byantikvarens uttalelse legges til grunn
b) Bebyggelse kan benyttes til kontorformål i kjeller, 1-4 etasje og i loftsetasje.

§ 4.
a) Innenfor byggeområde kontor kan det i felt A oppføres bygninger innenfor de gesims- og mønehøyder som er påført reguleringskartet. Ved nybygging og ombygging skal bygningene i form og detaljering søkes tilpasset det bevaringsverdige bygningsmiljø. Før byggetillatelse kan gis skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,9. Innenfor dette området betyr utnyttelsesgraden (U) det samlede brutto gulvareal dividert med brutto grunnareal, som påført reguleringskartet.
c) Det skal i kjelleretasje avsettes 3 biloppstillingsplasser pr. 1000 m2 kontorareal i ny og eksisterende bebyggelse på eiendommen.
d) Det skal opparbeides gangpassasje mellom den ubebygde del av eiendommen og indre gårdsrom for eiendommene mellom Middelthuns gate 15 og Kirkeveien.
e) Kjøreatkomst/økonomiinngang til eiendommen skal plasseres som vist på reguleringskartet.

§ 5. Fellesareal, felt B skal gis en parkmessig opparbeidelse. Arealet skal ikke inngjerdes. På en del av arealet skal det være mulig å plassere lekeapparater. Fellesarealet skal være felles for:
Essendropsgt. 5, gnr.215, bnr.56
Middelthunsgt. 17 - 17B , gnr.215, bnr.228
Middelthuns gate 19-25, gnr.215, bnr.231 og gnr. 215, bnr.232.

§ 6.
a) Søknad om byggetillatelse skal forelegges bygningsrådet.
b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr.-paragraf 69 bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal omfatte felt A og B og bl.a. vise gangforbindelser mellom Fabrikkgt/Maries gt. og Majorstua skole.

§ 7. Regulert gangvei (Maries gate) kan fra "Fabrikkgaten" benyttes som kjøreatkomst til eiendommene Maries gate 9, 12 og Kirkeveien 48, 50, 54.

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Essendrops gate 5, Middelthuns gate 17 B og Fr. Nansens vei 2 (S-3022)
(Endringer er understreket)

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen skal også omfatte regulert offentlig trafikkområde - plass, med sikte på opparbeidelse som torg.

§ 2. Området er regulert til byggeområde for forretning, kontor, boliger og parkeringshus, samt offentlig

trafikkområde - plass. Maks gesims- og byggehøyder er angitt på planen.

§ 3. Innenfor regulert grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse med gulvareal inntil 53.500 m2 over terreng. De regulerte funksjoner skal fordele seg i bygget på tilnærmet følgende måte:
Kontor ca 33.300 m2
Bolig ca 17.600 m2
Forretning ca. 2.600 m2 over terreng og ca. 2.900 m2 under terreng.
Parkering i 1.,2. og 3. kjeller ca. 600 p-plasser.
Boligene skal være i de 4 øverste etasjene med atkomst separat fra kontorfunksjonene.

§ 4. De regulerte ca. 600 parkeringsplasser skal disponeres som følger:
- Besøks- og beredskapsparkering for byggeprosjektets funksjoner i henhold til vedtatte parkeringsnormer ca. 300 plasser
- Offentlige korttidsplasser samt beredskapsparkering for omkringliggende område i samsvar med tinglyst avtale mellom Christiania Bank og Kreditkasse og Oslo kommune ca. 300 plasser.

§ 5. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

§ 6. Eventuell nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

§ 7. Forretningene på 1.etg. plan skal ha inngang også fra offentlig gate/plass. Arealet mellom kvartal I og II mellom kvartal I og byggetrinn III skal være offentlig tilgjengelig.

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse for byggetrinn II skal det innsendes plan for fellesarealet (Fonteneplassen) som viser tilfredsstillende arealer for lek. Planen skal forevises park- og idrettsvesenet. Plassen skal være opparbeidet før bebyggelsen ferdigstilles.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

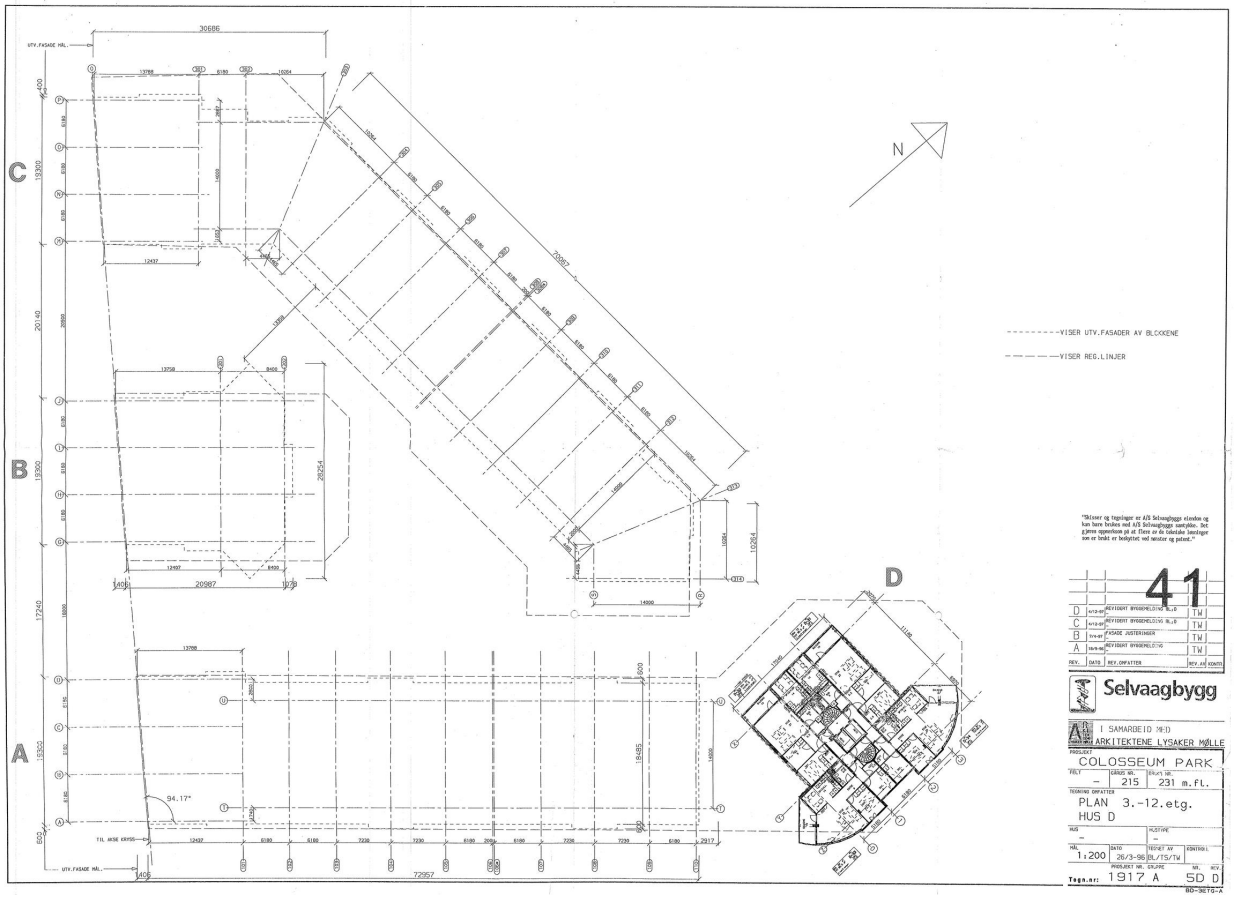
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205332
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	30.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MIDDELTHUNS GATE 19
Postadresse:	0368 OSLO
Matrikkel:	0301-215/382

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205332

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbygge eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbygge samtykke. Det gjøres oppmerksom på at disse av de faktiske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

41

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
D	4/12-97	REVIDERT BYGGMELDING BLD	TW	
C	4/12-97	REVIDERT BYGGMELDING BLD	TW	
B	19/9-97	FASADE JUSTERINGER	TW	
A	18/8-97	REVIDERT BYGGMELDING	TW	

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

PROSJEKT
COLOSSEUM PARK

FELT	GNR. NR.	BNR. NR.
–	215	231 m.fl.

TEGNING OMFATTER
PLAN 3.-12.etg.
HUS D

HUS	HUSTYPE
–	–

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

PROSJEKT NR. ENJRE — NR. REV.
Tegn.nr: 1917 A — 5D D

BD-3ETG-A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Selvaag Eiendom A.S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Dato: 16 JAN. 2001

(Tidligere mappenr. 960023822)

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199601343-37 Saksbeh: Leif O. Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 21A	Eiendom:	215/231/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Holmenveien 19 Tlf: 22924100, 0374
Søker:	A/S Selvaagbygg	Adresse:	Holmenveien 19, 0374
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Gjenstående arbeider

Purring på retting av mangler.

Plan- og bygningsetaten viser til brukstillatelse av 02.11.98 og 01.12.98. Ved kontroll viser det seg at vi ikke har mottatt melding om at mangler er rettet. Følgende mangler gjenstår fremdeles:

- KFR. BRUKSTILLATELSER SOM NEVNT OVER.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet og innsende tilstandsrapport/melding om at mangler er rettet snarest og senest innen 01.04.01. Fristen må denne gang overholdes.

Plan- og bygningslovens §99 fastsetter at det ikke er tillatt å bruke bygning dersom gjenstående mangler ikke blir rettet innen fristens utløp slik at ferdigattest kan gis. Hvis manglene ikke blir meldt rettet innen fristens utløp, vil vi vurdere å henlegge saken uten ytterligere varsel. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at det i praksis er meget vanskelig å selge eiendommer uten ferdigattest. Dersom De senere skulle få bruk for en ferdigattest, må vi gjenoppta den henlagte saken. Det påløper da et gebyr på kr. 5.160,- i h.h.t. gjeldende gebyrregulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selvaag Eiendom A.S
Holmenveien 19

0374 OSLO

(Tidligere mappenr. 960023822) Dato: 01 DES. 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9601343-34 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 21A	Eiendom:	215/231/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Holmenveien 19, 0374 Oslo
Søker:	A/S Selvaagbygg	Adresse:	Holmenveien 19, 0374 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring, bygning D

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 26.11.98. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for næringslokaler i 2. etg. og for hele boligdelen.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.01.99:

1. Jfr .påpekte gjenstående arbeider i brukstillatelse gitt 02.11.98.

Næringslokaler 2. etg.

2. Det mangler pumpe på B 30 dører i sluse fra bitrapp

3. Gitterdør i bitrapp skal kobles til brannalarmanlegget.

4. Utgangsmarkeringslys over dør hovedtrapp.

5. Dør til balkong holdes forsvarlig stengt til balkongrekkverk er ferdig montert.

6. Toalettdør i 2. etg. mangler tilluftspalte.

Boligene.

7. Dører til balkonger i 13 etg. og 3. etg. holdes forsvarlig stengt til balkongrekkverk er ferdig montert.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi til: Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, v/Tor Imerslund, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STUDIO HEIMAT AS
Ringgata 5b
0577 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.09.2022
	202112806 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	MIDDELTHUNS GATE 19	Eiendom:	215/382/0/0
Tiltakshaver:	HILDE LUNDEVALL ARNET	Søker:	STUDIO HEIMAT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Middelthuns gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongdør og vindu til ny skyvedør i 12.etasje, mottatt 16.09.2022.

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 202112806			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		21.07.2021	1/9
Plan 12.etasje	A20-01	13.08.2021	1/13
Fasade vest	A40-01	13.08.2021	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HILDE LUNDEVALL ARNET, DRAYCOTT PARK 8,DRAYC.8 17-01, 259403 SINGAPORE, SINGAPORE

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kile Stokholm Arkitekter AS
Postboks 6880 St Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200302555-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 19	Eiendom:	215/382/0/0
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom As v/Selvaag Forvaltning	Adresse:	Postboks 113 Vindern, 0319 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6880 St Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - MIDDELTHUNSGATE 19

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Selvaag-Bygg

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
07 MARS 2001
SAKSNR: 199601343-38
ARD BST | SDH | ANE 531 | MERKN

Plan og Bygningsetaten
Avdeling Indre by
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref	LOS
Vår ref	JES
Oslo	01.03.2001

Att: Leif O.Solheim

Vedr: **FERDIGATTEST COLOSSEUM PARK SYD**

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
pr. Selvaag-Bygg

Jan-Erik Solberg

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

Web

as Selvaagbygg

Plan og Bygningsetaten
Avdeling Indre by
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref	LOS
Vår ref	JES
Oslo	31.01.2001

Att: Leif O.Solheim

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

Viser til Deres brev av 16 og 17.01.2001

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

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

Med vennlig hilsen
pr. Selvaag-Bygg

Jan-Erik Solberg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

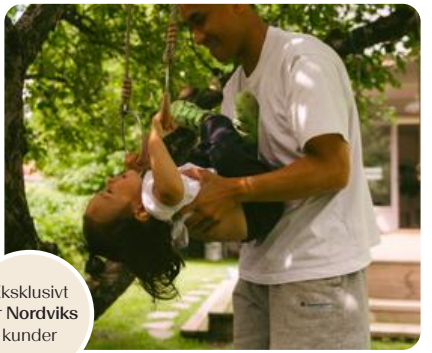
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0055/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Middelthuns gate 19 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 382, snr 5 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no