

Fridtjof Nansens vei 5C



Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 5C



Salgsoppgaven produsert 26. april 2025

Rift Colosseum / Majorstuen

Svært eksklusiv og lekker 2-roms med fantastisk utsikt, solrik balkong & 3m takhøyde - 8 etg m/Heis - Felles takterrasse

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 350,-
Totalpris	7 176 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 191,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	8

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no
Megler 2	Jonas Johansson Dahlén
Telefon	982 55 528
E-post	j.dahlen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lekker og påkostet high end leilighet fra 2017 i populære The Rift.

Her har du en optimal 2-roms med innbydende gang med tilknytning til omkledningsrom, moderne HTH-kjøkken, stue med store vindusflater, innbydende soverom med skapplass og delikat bad.

- Vestvendt balkong på 7 kvm. med nydelig solnedgang
- Fantastisk utsikt mot Holmenkollen, Oslofjorden og Frognerparken
- Høyt og fritt i 8. etasje med heis
- En-stavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme
- Store vinduer fra gulv til tak og takhøyde på ca. 2,7 meter
- Høy standard på overflater, materialer og fastmontert innredning
- Balansert ventilasjon
- Lave felleskostnader med "alt" inkl.
- Fantastisk, felles takterrasse
- Super beliggenhet – stille og rolig med nærhet til alle byens fasiliteter

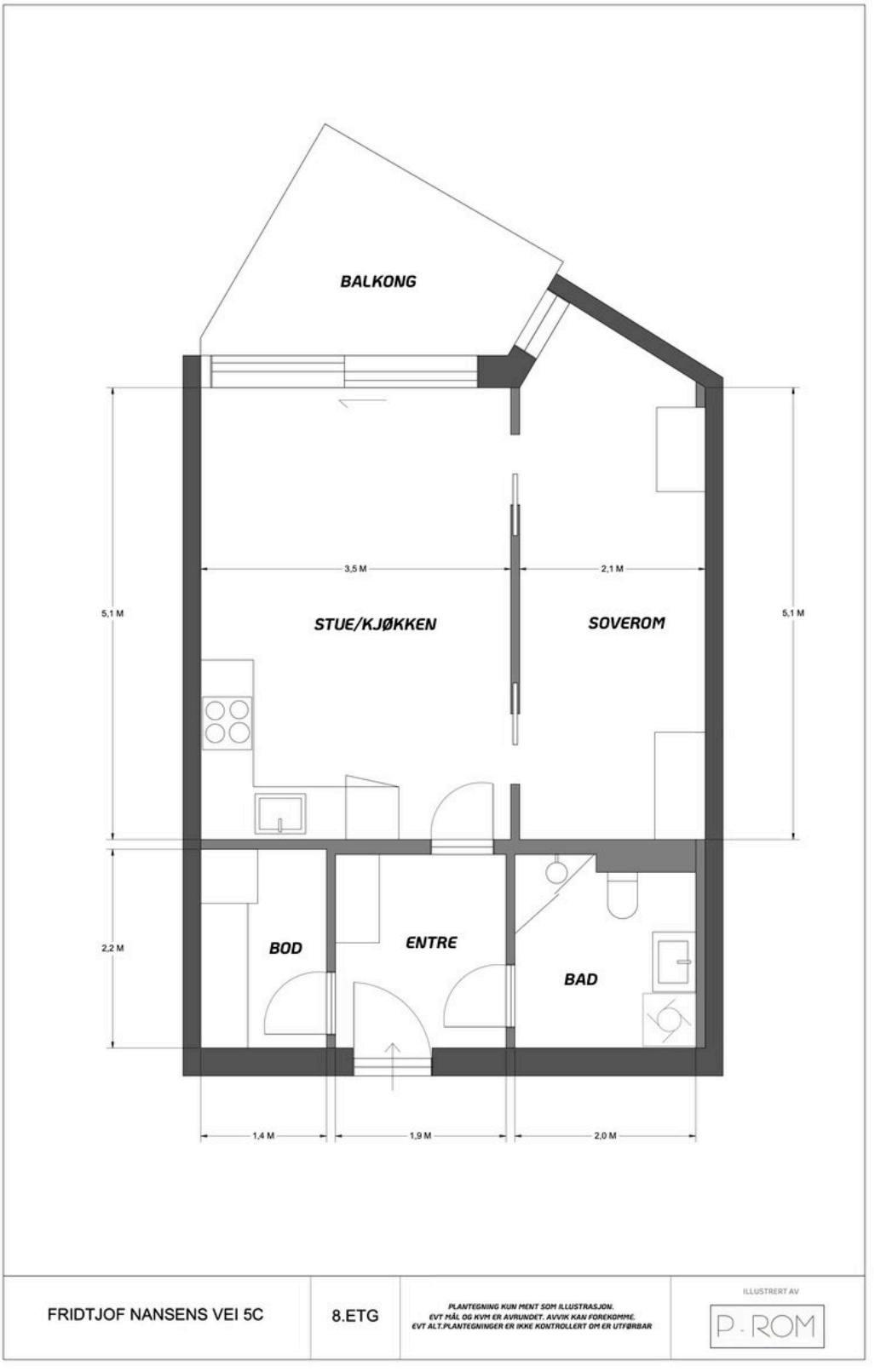
Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.



FRIDTJOF NANSENS VEI 5C	8.ETG	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	ILLUSTRERT AV P.ROM




Colosseum



















Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0158/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens vei 5C, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 90, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Maria Slyngstad Klitzing
Brage Solheim

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 189 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, soverom og omkledningsrom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du en lys og innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er plass til oppbevaring av ytterklær i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra gangen er det direkte adkomst til omkledningsrom/bod. Praktisk omkledningsrom med gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 7 kvm. Gangen har en sentral plassering i leiligheten og sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken med skjermet plassering. Tidsriktig kjøkken fra HTH med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Waterguard og komfyrvakt er montert. Det er rikelig med skap- og benkeplass samt god plass til matlaging. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat. Ved kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Leiligheten har en svært innbydende og hyggelig stue av god størrelse. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater fra gulv til tak, en-stavs parkett og lune fargevalg som gir en god romfølelse. Det gode lysinnslippet og takhøyden på 2.68 meter gir en luftig og god romfølelse. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlige innredningsalternativer.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 6,6 kvm. På balkongen er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra balkongen er det spektakulær utsikt over Oslo. Fritt og åpent - ingen innsyn eller gjenboere. Det er stikkontakt og belysning på vegg.

Soverom:
Eksklusivt og innbydende soverom av god størrelse. Det er god plass til stor dobbeltseng på 180 bredde x 200 lengde og smart, plassbygd skapløsning fra HTH med nattbord. Stuen og soverommet er skilt med skyvedør.

Bad:
Delikat bad fra 2017 med tidsriktige farge- og materialvalg. Det er flislagte overflater, vannbåren gulvvarme og belysning med spotter i himling. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett-greps blandebatteri og speil på vegg. Det er balansert ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme og flislagt gulv på badet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.

Himling: Malt himling. Takhøyden er oppmålt til ca. 2,68 meter i stuen.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2022 og tilstandsrapport pr. april 2025.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Utvidelser av nabobygget Colosseum senter er søkt om i 2 år, men disse er ikke blitt godkjent

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk med heis fundamentert med betong til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i betong/stål.
- Yttervegger utvendig forblendet med plater.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass.
- Utvendig screens.
- Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

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 TG2:
- Overflater vegger og himling bad:
Mindre ujevnhet i flis mot soverom observert.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 191,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto energi (oppvarming og varmtvann), TV/bredbånd fiber fra Telenor, renhold av fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Herav:
A-konto energi bolig 586,-

Felleskostnader bolig 2 195,-
TV/bredbånd 410,-

Sameiet har avtale med Ista om måleravregning. Det betales a-konto energi hver måned gjennom felleskostnadene. Dette avregnes etter faktisk forbruk.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm
- Felleskostnader
- Eiendomsskatt

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 479 998,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 919 990,- pr. 2023
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.

Rift Colosseum Eierseksjonssameie, orgnr. 919209151

Om sameiet

Rift Colosseum Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209151, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 38/90. Sameiet består av 116 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiet benytter seg av den digitale løsningen til OBOS - Vibbo.no. Her finnes oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. eksjonseiere må registrere seg selv og eventuelt partnere eller andre samt leieboere i Vibbo for å bli holdt løpende orientert om informasjon.

Felles takterrasse. Vinterhage Nord med sofagruppe, og Vinterhage Sør med spisebord kan forhåndsbestilles (med unntak av nasjonale festdager).

- Det ble gjennomført en fullstendig gjennomgang av bygget med teknisk fagkyndige (OPAK) i 2021, hvorpå det ble justert og bekreftet hensiktsmessig vedlikeholdsfrekvens på byggets ulike deler. Herunder er det driftsavtaler for alle viktige installasjoner, som sikrer periodisk service og kvalitetskontroll.
- Rift Colosseum har i 2023 hatt avtale med Firesafe om kontroll og oppfølging av brannvern.
- Fasaden; glassplater, faste og tilstøtende vinduer og balkongglass på utsiden blir vasket hver vår. Vinduer blir også vasket på høsten.
- Det er kameraovervåking på takterrassen.
- Selskapet eier 49,45% av Sørkedalsveien 8 garasjesameie.

Årsmøte 2024:

- Styret gis fullmakt til å forhandle en ny avtale for Internet og TV-tjenester, med den løsningen som vurderes mest hensiktsmessig.
- De svarte søylene ved inngangsdørene i 5B og 5C får fort små hakk. Det er derfor behov for vedlikehold og maling relativt ofte. Søylene ble malt i 2023.
- Omfattende servicearbeid på heis 2022. Heisene har fungert bra i 2023.

I 2023 ble også oppgangene vasket ned, noe som ga gode resultater og gjorde at vi kan utsette en fullstendig maling av oppgavene. På inngangsnivå ble oppgangene også malt. Utover det vurderer Styret behovet for periodisk og ad-hoc vedlikehold løpende, og gjør justeringer i avtalene våre dersom det er behov.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2023) viste et overskudd på kr 89 524,-. I budsjett for inneværende år (2024) er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 83 394,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er et eget sett regler for takterrassen. Disse gjelder i tillegg til husordensreglene.
- Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill, forutsatt at dette er i henhold til brannforskriftene og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.
- Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol utenfor leilighetene eller på balkong.
- Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering og vil bli bøtelagt hvis så ikke skjer.
- Samlinger på over 8 personer regnes som et arrangement på takterrassen, og skal meldes fra om til Styret i forkant.
- Det er forbudt å røyke på takterrassen.
- Grillene på takterrassen kan ikke forhåndsbestilles, men skal brukes etter et vanlig køprinsipp. Kun de elektriske grillene etablert i regi av styret kan benyttes. Det er ikke tillatt med engangsgrill eller annen medbrakt grill.
- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet hvis det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Dyr skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Husdyr har ikke adgang til takterrassen. Eierne må sørge for at dyrene ikke gjør fra seg i uteområdene, i blomsterbedene på gateplan eller på søylene foran inngangsdørene.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring AS
Polisenr. 1485424

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 645 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og sentral beliggenhet i Rift Colosseum, mellom Frognerparken og Majorstuen T-bane. Rift Colosseum er av mange betraktet som en av bydelens mest attraktive sameier grunnet sin sentrale, men likevel tilbaketrukne beliggenhet, samt moderne fasiliteter i bygget og alt av servicefasiliteter i nærområdet. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer. Colosseum senter ligger som nærmeste nabo med Meny dagligvare, vinmonopol, kaféer, apotek, blomsterbutikk, tannlege, legesenter og mye mer. Kort vei også til Jacobs Majorstuen, Sats treningssenter og flere andre butikker. Colosseum kino ligger rett over gaten og flere populære restauranter ligger i nærområdet. Barer, natteliv og nisjeforretninger ligger også innen gangavstand.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Jacobs, Meny, Extra, Kiwi og Rema 1000 ligger begge kun minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

Majorstuen stasjon som et knutepunkt for byens kollektivtilbud kun 3 minutter unna. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går også fra Majorstukrysset.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken rett nedi gata. Med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta, Frognerbadet, Frogner stadion og tennis. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Fresh Fitness i Sporveisgata, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen,

Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.03.2018.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202453451
Saken gjelder: Sørkedalsveien 10
På vegne av Wahl Eiendom AS og BA Wahl Invest AS og iht. plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres oppstart av detaljreguleringsarbeid for Sørkedalsveien 10 med tilliggende veiarealer og friområde. Veiarealene i Fridthjof Nansens vei og Middelthuns gate er med i varslingsområdet for å kunne ivareta eventuelle behov knyttet til veisystemet. Fridthjof Nansens vei 15 og øvrige deler av friområdet er med for å vurdere en helhetlig løsning for grønnstrukturen langs Frognerbekken. Varslingsområdet er 23,4 dekar og omfatter eiendommer gnr/bnr. 38/2, 242, 37/107, 108, 289, 297, 99/638. Endelig avgrensning av planområdet vil avklares i det videre
planarbeidet. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg - utviklingsområde U2 i sentrumsranden og knutepunkter. Eiendommen huser i dag Colosseum kjøpesenter, kontor, tjenesteyting samt parkering- og logistikkareal på terreng. Planarbeidet skal legge til rette for oppgradering og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse, samt oppføring av to tårnbygg med boliger, kontor og tjenesteyting over eksisterende bebyggelse mot Sørkedalsveien. Dagens parkeringsplasser vil fjernes og erstattes med et torg. Det vil kunne bli ca. 70 boliger samt ca. 9 000 m2 nytt næringsareal, i tillegg til eksisterende bebyggelse.

Utvidelser av nabobygget Colosseum senter er søkt om i 2 år, men disse er ikke blitt godkjent.

Saksnr: 201710252
Saken gjelder: Bogstadveien 76 A. Permanent plassering av VM-paviljongen på Colosseum torg.

Saksnr: 202461838
Saken gjelder: Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Sykkeltilrettelegging - Bestilling av oppstartsmøte.

Pågående byggesaker

Sørkedalsveien 6 - Hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon. Saksnummer 202457840
Sørkedalsveien 8 - Oppføring takoppbygg for trapp på tak. Saksnummer 202462724

Fridtjof Nansens vei 2 - Riving av kontorbygg. Saksnummer 202212053
Fridtjof Nansens vei 2 - Oppføring av kontorbygg i åtte etasjer. Saksnummer 202205163
Status: Rammetillatelse gitt
Det aktuelle tiltaket gjelder oppføring av nytt kontor-/administrasjonsbygg i 8 etasjer, med bevertning på gateplan. 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.

Pågående plansak
Saksnr: 202200488
Saken gjelder: Fornebubanen (Volvat), Majorstuen - Madserud

Fornebubanen er den største T-baneutbyggingen i Osloregionen i nyere tid. Strekningen utgjør ca. 8 km tunnel med 6 nye stasjoner som vil strekke seg fra Fornebu via Lysaker og Skøyen og koble seg til eksisterende T-banenett på Majorstuen. Reguleringsplanen for Fornebubanen i Oslo kommune ble vedtatt i bystyret 31.01.2018, S-4986. Planen fulgte opp fastsatt planprogram av 09.07.2014.

Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen skal bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. Denne T-baneutbyggingen er den største i Norge siden de store utbyggingene av T-banen på Oslos østkant på 1960- og 70-tallet. Etaten Fornebubanen skal på vegne av Oslo kommune og Viken fylkeskommune sørge for at den nye T-banen blir realisert.

Etaten Fornebubanen foreslår å omregulere Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Endringen foreslås for å kunne tilkoble Fornebubanen til Røabanens eksisterende spor ved Volvattunnelen. Dermed kan Fornebubanen tilknyttes T-banenettet uavhengig av fremtidige løsninger for sporområdet på Majorstuen stasjon. Planforslaget medfører åpen byggegrop ved Thaulows vei og grunnerverv av to eiendommer. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget. Forslagsstillers målsetting er å forbedre den regulerte Fornebubanetraséen som ble vedtatt av bystyret 31.01.2018. Hovedgrepet i forbedringene er å plassere traséen i fjellgrunn slik at tunnelen kan sprenges ut på tradisjonell måte. I gjeldende regulering er traséen plassert i områder med kompliserte grunnforhold og dermed utfordrende både kostnadsmessig og for fremdrift. I planarbeidet tas det hensyn til at fremtidig planløsning for Majorstuen stasjon ennå ikke er valgt. I planforslaget foreslås det etablert to tunneler, ett for inngående spor til Majorstuen og ett for utgående spor til Fornebu. Inngående spor følger i hovedsak traséen som er vedtatt (under Volvat terrasse), men får nytt tilkoblingspunkt til T-banenettet inne i Volvattunnelen. Utgående spor legges i en tunnel som har portal ved siden av Volvattunnelen, men som føres dypere slik at den legges under Sørkedalsveien, under Røabanen og under Vestre gravlund. Ved østre utløp av Volvattunnelen vil det bli etablert nye portaler. Det vil bli utført endringer av brua som krysser Ringen (T-bane) og fyllingen i tilknytning til denne. Det blir ny sporveksel for utgående Fornebubane, samt tiltak som sikrer mulighet for rømning. Utover tiltak ved bru, ny portal og nye støttemurer vil anlegget ligge under terreng. Tiltaket omfatter ikke stasjoner eller oppganger.

Byggestart for Fornebubanen var desember 2020. Byggetiden er anslått til om lag åtte år. Banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029.

For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202200488
og https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/38/90/87:
03.09.1926 - Dokumentnr: 900851 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1928 - Dokumentnr: 901271 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1956 - Dokumentnr: 15082 - Skjønn
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:38 BNR:90
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1963 - Dokumentnr: 8942 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1968 - Dokumentnr: 12852 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1988 - Dokumentnr: 44552 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:334
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:333
Bestemmelse om reperasjon og vedlikehold av bygningsmasse/anlegg

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:334
Bestemmelse om reperasjon og vedlikehold av bygningsmasse/anlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:333
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004076 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:334
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2016 - Dokumentnr: 1166203 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:333
Bestemmelse om rett til ferdsel og opphold
Bestemmelse om midlertidig plassering av lift i forbindelse med vindusvask
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2016 - Dokumentnr: 1194036 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utleie og overdragelse av parkeringsrett for bnr. 90 og 333 i bnr. 334
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:90
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2025 - Dokumentnr: 422650 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.01.2017 - Dokumentnr: 4931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/8587

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 000,-
Gratis visninger kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging (Rabatt tidl. kunde av Nordvik) kr. 10 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-

Samlet skal selger betale kr. 134 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Fridtjof Nansens vei 5C

Fridtjof Nansens vei 5C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	3 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	20 min 1.7 km

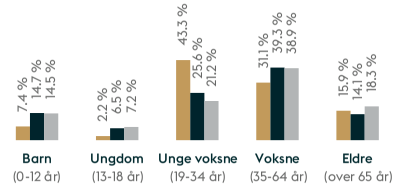
Offentlig transport

Majorstuen i Sørkedalsveien Linje FB1, 2B, 2N, 28, 45	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.4 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	11 min 0.9 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 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Frognerbadet sandvolleyballban...	1 min
Majorstua skole	5 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	1 min
EVO Majorstua	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

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

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
OSLO kommune
gnr. 38, bnr. 90, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2004 **Referansenummer:** PT3903

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 5-0158/25

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med plater. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og soverom.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: FDV er fremvist.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.
Oppvarming fra felles sentral via vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

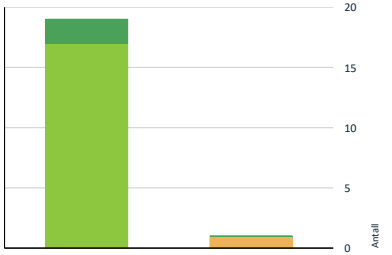
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Mindre ujevnhet i flis mot soverom observert.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass. Utvendig screen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Stikkontakt og belysning på vegg. Oppmålt til cirka 6,6 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og soverom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: FDV er fremvist.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre ujevnhet i flis mot soverom observert.

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Skjevhet kan skyldes bevegelse, holdes under oppsyn.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluk. Nedsenket dusjsone med 1:100 fall.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent type tettesjikt/membran.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.





TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via vannbåren gulvvarme.

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. Etasje	44	7		51	7
SUM	**44**	**7**			**7**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod	Bod eksternt	

Kommentar

Takhøyde = Cirka 2,68M i stuen.

Bod i kjeller cirka 7m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Brage Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	90		87		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fridtjof Nansens vei 5 C

Hjemmelshaver

Solheim Brage, Klitzing Maria Slyngstad

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fridtjof Nansens vei 5 C, 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 90
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PT3903

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solheim, Brage	9578-5999-4-3611122	2025-04-27 22:48:45
Klitzing, Maria Slyngstad	9578-5993-4-4212273	2025-04-27 22:44:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0158/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens vei 5C, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Maria Slyngstad Klitzing, Brage Solheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1485424
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2022 og april 2025

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport april 2025

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?

Ja

Beskriv: Utvidelser av nabobygget Colosseum senter er søkt om i 2 år, men disse er ikke blitt godkjent

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0158/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Klitzing, Maria Slyngstad	**2025-04-27**	**Solheim, Brage**	**2025-04-27**

Identifikasjon

bankID Klitzing, Maria Slyngstad

Identifikasjon

bankID Solheim, Brage

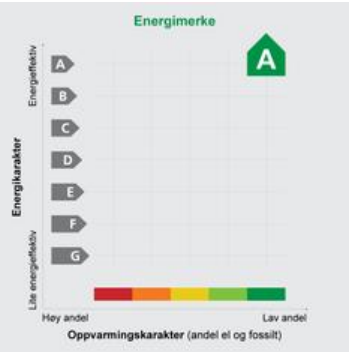
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fridtjof Nansens vei 5C
Postnr	0369
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	38
Bnr.	90
Seksjonsnr.	87
Festenr.	
Bygn. nr.	300513991
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-780686
Dato	31.05.2017



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	SØRKEDALSVEIEN 8 AS
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0158/25 . Vår ref.: 7536-1-087 Dato: 11.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rift Colosseum Eierseksjonsse
Organisasjonsnr:	919209151
Seksjonseier:	Klitzing, Maria Slyngstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	087
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 5 C, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	87
Gnr.	38
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 1485424.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 191,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi bolig	586,00	
Felleskostn.bolig	2 195,42	
TV/bredbånd	410,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	9,-
Fradragsberettigede kostnader:	50,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	324,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7536
Rift Colosseum Eierseksjonsse

Velkommen til årsmøte i Rift Colosseum Eierseksjonsse

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 17:00, Sørkedalsveien 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonsse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollvitner blir valgt i møte

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7536_Årsrapport-2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

Sak 7

OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

HUSREGLER

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

RIFTEN

Forslag fremmet av:
Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Styret inngår en ny avtale med Malling

Forslag til vedtak 2

Dagens ordning videreføres

Sak 10

TV og Bredbånd

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 11

Blomsterkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Vedlegg
2. Urter og grønnsaker bilder 21.04.24 v2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Steffen Hellum	Tranbergvegen 9
Line Vitt	Fridtjof Nansens Vei 5 C

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

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

Gårds- og bruksnummer:
38 90

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristijane Cook Hvaal
Styreleder Rift Colosseum Eierseksjonssameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Rift Colosseum Eierseksjonsse har ikke lån.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 02.05.2024
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

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

SUM GARASJER	**-313 847**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**214 431**

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

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

NOTE: 16
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

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

NOTE: 17
GARANTIANSVAR

Selskapet eier 49,45% av Sørkedalsveien 8 garasjesameie.

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Urter og grønnsaker på takterrassen?

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

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

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



Praktisk om ordningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 sekker 40 l jord = kr 179,-

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

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

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

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

Pallekasse





Valgkomiteens innstilling til årsmøtet for 2024 i Rift Colosseum

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

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

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 5 medlemmer

Kristijane Cook Hvaal - styreleder, ikke på valg

Ole Martin Kjørstad – ikke på valg

Barthold Hals – på valg

Anne Kristine Skappel – på valg

Linn Roer – fra næring - ikke på valg

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

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

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

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

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

Oslo 6.5.2024

Steffen Hellum

Valgkomiteen leder

Protokoll til årsmøte 2024 for Rift Colosseum Eierseksjonsse

Organisasjonsnummer: 919209151
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 17:00, Sørkedalsveien 8.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Amble i OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. Det kom 2 seksjoner til de innkomne sakene, som ble registrert og fikk lov til å delta av årsmøte.**

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

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

Styrets innstilling
Protokollvitner blir valgt i møte

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

✓ **Vedtatt. Line Vitt, og Mia Stjernestrøm Jensen er valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag settes til kr. 210 000.

✓ **Vedtatt. Forslag: 1 fikk 3 stemmer**
Forslag :2 fikk 7 stemmer.

7. OPPUSSING/ VEDLIKEHOLD

Fremmet av: Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Transaksjon 09222115557510656637 Signert BA, LV, MSJ

Forslag til vedtak 1:
Styret inspiserer hele bygget. Det trenges både grundig vask, sparkling, maling. Det trenges et beskyttende belegg (plast eller metall) på veggen foran heisdøren i inngangsparti Styret må regelmessig ta en runde i bygget og se hva som er ødelagt og skittent.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det er ikke et behov for vedtak om driften i denne saken, men styret tar gjerne imot innspill dersom det er konkrete behov sameierne ser behov for eller identifiserer forløpende under året.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. HUSREGLER

Fremmet av: Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

9. RIFTEN

Fremmet av: Thorleif Dolva og Ginette Mæhlumshagen

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret inngår en ny avtale med Malling

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dagens ordning videreføres

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. TV og Bredbånd

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

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Blomsterkasser

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Transaksjon 09222115557510656637 Signert BA, LV, MSJ

Følgende ble valgt:
Barthold H Todderud Hals
Niclas Jacobsson
Linn Renee Roer

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Barthold H Todderud Hals
Niclas Jacobsson
Linn Renee Roer

VEDTEKTER

for

Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
Sist endret ved ordinært årsmøte 23.05.2023

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

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

BESKYTTET

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler

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

§ 6
Bygningsmessige arbeider

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

BESKYTTET

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

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

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

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

§ 7
Felleskostnader

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12
Styret

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

§ 13
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14

BESKYTTET

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Forretningsfører

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

§ 16
Forsikring

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

§17
Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

BESKYTTET

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20
Kameraovervåking

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

§ 21
Midlertidig bestemmelse om organisering av parkeringskjeller

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

ooOoo

Infoskriv ved innflytting i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen Styre

Husordensregler Rift Colosseum eierseksjonssameie

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

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 8.11.2021

1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
2.2 Både utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.
2.3 Reklame og uønsket post skal ikke kastes på gulvet.
2.4 I ganger, trapper og andre arealer skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Unntatt er sofaer og planter i inngangspartiene. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangene skal heller ikke benyttes som «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner, sykler eller annet.
2.5 Vask og reparasjoner av sykler eller tilsvarende som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
2.6 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges av styret på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
2.7 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
2.8 Takterrassen er åpen for alle beboere. Se egne regler for bruk av takterrassen.

3 BALKONGER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må henges på innsiden av rekkverket, også for å forhindre vannsøl.
3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongene eller fra vinduene.
3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
3.4 Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill, forutsatt at dette er i henhold til brannforskriftene og ikke til sterk sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.
3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongenes utseende, herunder rekkverk og lydvegger.
3.6 Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
3.7 Parasoller skal slås sammen når balkongen ikke er i bruk.
3.8 Sluk på balkonger må renses minimum to ganger i året.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
4.2 Ikke noe annet enn toalettpapir må kastes i klosettet.
4.3 Avløp inkludert sluk må rengjøres minimum to ganger i året.
4.4 Bare ved støvende arbeid kan brannvarsleren kobles ut, og den må umiddelbart kobles inn igjen når arbeidet er avsluttet.

5 RO OG ORDEN

5.1 Beboere skal generelt unngå aktivitet og støy som er til unødig eller urimelig sjenanse for naboer og andre beboere i sameiet. Dette gjelder i boligene og i sameiets fellesarealer.
5.2 Fra kl 22.00 på hverdager og kl 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl 07.00 må beboerne være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene og takterrassen vil forstyrre beboere i et stort omfang. Dette gjelder all utendørs aktivitet på sameiets område, også den felles takterrassen og i Riften.
5.3 Løping, sykling, lek med rullebrett o.l. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal og garasjen tilhørende sameiet skal ikke benyttes som lekeplass.
5.4 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle naboene i god tid. Se egne regler for takterrassen.
5.5 Av hensyn til brannvern, trappevask og generell adkomst til oppgangen er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Trappegangene er rømningsveier og skal av den grunn holdes fri for gjenstander.
5.6 Beboerne plikter å verne om trær, beplantning og ytre anlegg.
5.7 Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal ikke håndverksmessige arbeider forekomme.

6 SKILT OG OPPSLAG

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

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig er ikke tillatt.

7 ANTENNE/PARABOL

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

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

8 SØPPEL

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

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

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

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

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

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

9 BOD

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

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

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

10 DYREHOLD

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

10.2 Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

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

11 GARASJE

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

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

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

12 TRYGGHET

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

13 MELDEPLIKT

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

14 ENDRINGER

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

15 SANKSJONER

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

16 STANDARDER

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

17 RØYKING

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

Husordensregler for bruk av takterrassen i Rift Colosseum

reglene er en del av de generelle husordensreglene for Rift Colosseum

sist endret på ordinært årsmøte 30.05.2022

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

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

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

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

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

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

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

- Det er forbudt å røyke på takterrassen.

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

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

- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 13.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507853-87 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Sørkedalsveien 8 – Fridtjof Nansens vei 5	Eiendom:	38/90
Tiltakshaver:	Sørkedalsveien 8 AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	Nydalen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Tilbygg

Sørkedalsveien 8 / Fridtjof Nansen vei 5
Midlertidig brukstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av kontorbygg A samt underetasje, mottatt 07.03.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for kontorareal på plan 7 i bygg A og resterende deler av underetasje.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider oppgis å være av mindre vesentlig betydning for den delen av bygget det søkes om brukstillatelse for. Det gjenstår ferdigstillelse av etasjene over 7. etasje og bygg B som er et rent boligbygg samt utearealer tilhørende hele tiltaket.

Følgende tegninger viser omfanget av denne brukstillatelsen

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for denne brukstillatelsen, sak 201507853/86			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje 1	K-A200	04.11.2016	86/4
Plan 7 etasje - Bygg A	A-A207	14.04.2016	86/5

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan

2. driftstillatelse for heis
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Nils Peter Sollie - saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
Sørkedalsveien 8 AS, c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606, 0106 OSLO, richard@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 16.11.2018

Deres ref.: SVEIN TORE HAUGEN | Vår ref.: 201808065-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRIDTJOF NANSENS VEI 5B	Eiendom:	38/90/0/0
Tiltakshaver:	RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Fridtjof Nansens vei 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbedringer etter lekkasje, mottatt 06.11.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201808065			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	A3120	28.05.2018	1/7
Plan 3. etasje	A3120	28.05.2018	1/8

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.11.2018 av:

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, kristijane.cook@me.com

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 08.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201507853-77 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Sørkedalsveien 8	Eiendom:	38/90
Tiltakshaver:	Sørkedalsveien 8 AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	Nydalen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Tilbygg

Sørkedalsveien 8 – Midlertidig Brukstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av kontorbygg A samt underetasje, mottatt 23.11.2016.

Brukstillatelsen gjelder for kontorareal plan 1- 6 i bygg A, tekniske rom og underetasje.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider innenfor den delen av tiltaket som omfattes av brukstillatelsen er sprinkler i kjeller, alarm til fettutskiller, sanitærutstyr kjeller, test av sprinkelanlegg og mindre arbeider i 2.-6. etasje. Resterende arbeider skal være utført før arealene kan tas i bruk den 16.12.2016.

Følgende tegninger som vist med gul farge på planene er godkjent "som bygget"

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for brukstillatelsen, sak 201507853/70			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan som viser midlertidig omfang	Foreløpig		70/7
Plan underetasje 1	K-A200	04.11.2016	70/8
Plan 1 etasje - Bygg A	A-A201	07.11.2016	70/9
Plan 2 etasje - Bygg A	A-A202	17.08.2016	70/10
Plan 3 etasje - Bygg A	A-A203	17.08.2016	70/11
Plan 4 etasje - Bygg A	A-A204	17.08.2016	70/12
Plan 5 etasje - Bygg A	A-A205	17.08.2016	70/13
Plan 6 etasje - Bygg A	A-A206	17.08.2016	70/14
Plan 7 etasje - Bygg A	A-A207	14.04.2016	70/15
Plan 8 etasje - Bygg B	B-A208	08.11.2016	70/16
Plan 9 etasje - Bygg B	B-A209	08.11.2016	70/17
Takplan	A.111.0	31.10.2016	70/19

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Vilkår i den videre prosessen

Innsending av erklæringer

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må sendes inn før arbeidene starter.
Gjennomføringsplanen må oppdateres hver gang det skjer en endring i ansvarsrettene.

Når dere søker om midlertidig brukstillatelse, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid.

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. driftstillatelse for heis
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2016 av:

Nils Peter Sollie - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Sørkedalsveien 8 AS, c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606, 0106 OSLO,
richard@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 20.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507853-91 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Sørkedalsveien 8 - Fridtjof Nansens vei 5	Eiendom:	38/90
Tiltakshaver:	SØRKEDALSVEIEN 8 AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	Nydalen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Tilbygg

Sørkedalsveien 8 / Fridtjof Nansen vei 5
Midlertidig brukstillatelse for deler av byggene

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av kontorbygg A og næringsdel av boligbygg B, mottatt 07.04.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for kontorarealer, del av 7. etasje i bygg A, samt del av 1. og 2. etasje i bygg B som vist i vedlagte plantegninger.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider oppgis å være av mindre vesentlig betydning for de delene av bygget hvor brukstillatelsen omsøkes. Det gjenstår ferdigstillelse av etasjene over 7. etasje i bygg A og alle boligetasjene i bygg B som er et rent boligbygg over de to nederste etasjene som inneholder både boliger og næringslokaler. Det gjenstår også utearealene tilhørende hele tiltaket.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2017.

Følgende tegninger viser omfanget av denne brukstillatelsen

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for denne brukstillatelsen, sak 201507853/90			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje - Bygg B	B-A201	07.11.2016	90/8
Plan 2. etasje - Bygg B	B-A202	17.08.2016	90/9
Plan 7. etasje - Bygg A	A-A207	14.04.2016	90/10

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. driftstillatelse for heis
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn
6. Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2017 av:

Nils Peter Sollie - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
Sørkedalsveien 8 AS, c/o Stor-Oslo Management AS Postboks 606, 0106 OSLO
richard@soeiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 27.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507853-95 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Karen Echelmeyer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 8 - FRIDTJOF NANSEN VEI 5	Eiendom:	38/90/0/0
Tiltakshaver:	SØRKEDALSVEIEN 8 AS	Adresse:	c/o Stor-Oslo Management AS, Postboks 606, 0106 OSLO
Søker:	NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Tilbygg

Sørkedalsveien 8 - Fridtjof Nansen vei 5, Majorstuen
Midlertidig brukstillatelse for deler av byggene

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av kontorbygg A, samt boliger i boligbygg B, mottatt 02.06.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for kontorareal for plan 8, 9 og 10 i bygg A, samt boliger i lamell B, samt utomhus.

Gjenstående arbeider:

Oppmerking for universell utforming lamell A
Det beskrives at det gjenstår noe glass å montere. Foliering av glass i kontorlokalene i lamell A plan 8 – 10 skal utføres av leietaker og vil bli gjort etter 03.07.2017/ 14.07.2017. Glass vil være markert med «blå malertape» inntil permanent foliering monteres.

Dører til trappe- og heisrom
Leilighetsbygg: Det gjenstår 4 ytterdører (2.stk på taket og 2.stk på bakkenivå). Det oppgis at dette vil være ferdig og fungerende i uke 24, senest 16.06.2017.
Det mangler 4 branndører ved trappeoppgang, disse vil monteres den 09.06.2017.
Kontorbygg: På grunn av leietakers (Nordea) sikkerhetstiltak, er ikke dørmiljø komplett før etter at leietaker har flyttet inn.

Teknisk anlegg
Innregulering og testing - Se egen tekst i samsvarserklæringer fra tekniske UE og vedlegg til disse, samt avvik for uavhengig kontroll UTF bygningsfysikk.
Brannanlegg leilighetsbygg - Brannsentral for hele bygget er idriftssatt senest 16.06.2017.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Utomhus
Kompletteringsarbeid vil pågå utomhus. Det vil gjenstå støp etter demontering av byggeheisen og i område rundt fasadestillas. Utomhus skal ferdigstilles før innflytting. Det vil være tilrettelagt for å ivareta sikkerhet for rømning og adkomst til bygget som skal tas i bruk.
Håndløper i rampe mot FN vei og øvrige rekkverk og håndløpere monteres senest 22.06.2017.
Dette område er avsperret med byggegjerde inntil overlevering.

Trykktesting
Det er utført trykktest i en etasje som kvalitetssikring. Fullskala test vil bli utført før 19.06.2017.
Uavhengig kontroll bygningsfysikk vil ha et åpent avvik for dette inntil testen er gjennomført og dokumentert.

Innvendige håndløpere og rekkverk
Det angis at noen rekkverk og håndløpere ikke er helt ferdig montert. Alle rekkverk vil være komplett og ferdig 19.06.2017.

Heis
Heis i oppgang B er ferdigstilt og heiskontroll har vært på plassen. Forventet ettersendelse av driftstillatelse i løpet av uke 23.
Heis i oppgang A er ikke ferdigstilt. Dato for heiskontroll er 23.06.2017. Driftstillatelse ettersendes så snart dette er på plass. Kommentar PBE: Driftstillatelsen er gitt 26.06.2017.

Tilgjengelighet til bad
Det ble ettersendt et notat, datert 22.06.2017 om tilgjengelighet til bad som viser løsninger/alternativer til å kompensere en høydeforskjell som har oppstått mellom entre og bad. Iht. TEK 10 §12-9 bad og toalett bør terskel til bad/toalett være avfaset med maksimum høyde 25 mm. PBE mener at foreslåtte tiltak som skrå gummiterskel, avfaset terskel/bytte til skrå metallterskel, samt å senke terskel ved sliping/pussing vil være tilstrekkelig for å oppnå kravet til tilgjengelighet til badet.

Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende:
Søndre del av 1.etasje i lamell B.

Dispensasjon fra TEK 10 § 14-3 minimumskrav til energieffektivitet, UU-verdi
Det gis dispensasjon fra TEK 10 § 14-3 i et dokument som sendes ut parallelt med brukstillatelsen.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest
Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:
1. oppdatert gjennomføringsplan
2. driftstillatelse for heis
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn
6. Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2017 av:

Karen Echelmeyer - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Dato: 27.03.2018

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

Sørkedalsveien 8 - Fridtjof Nansen vei 5, Majorstuen Ferdigattest

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2018 av:

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

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Kopi til:
RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Dato: 08.05.2020

Deres ref.: RAGNVALD HALSET | Vår ref.: 201905505-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRIDTJOF NANSENS VEI 5B	Eiendom:	38/90/0/0
Tiltakshaver:	RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1	Adresse:	, 0179 OSLO
Søker:	NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS	Adresse:	Postboks 4451 Nydalen, 0403 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fridtjof Nansens vei 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av bøttekott - brudd på branncelle, mottatt 27.04.2020.

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 201905505			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	V-30-30 2 U1 3 E07	23.07.2017	1/7

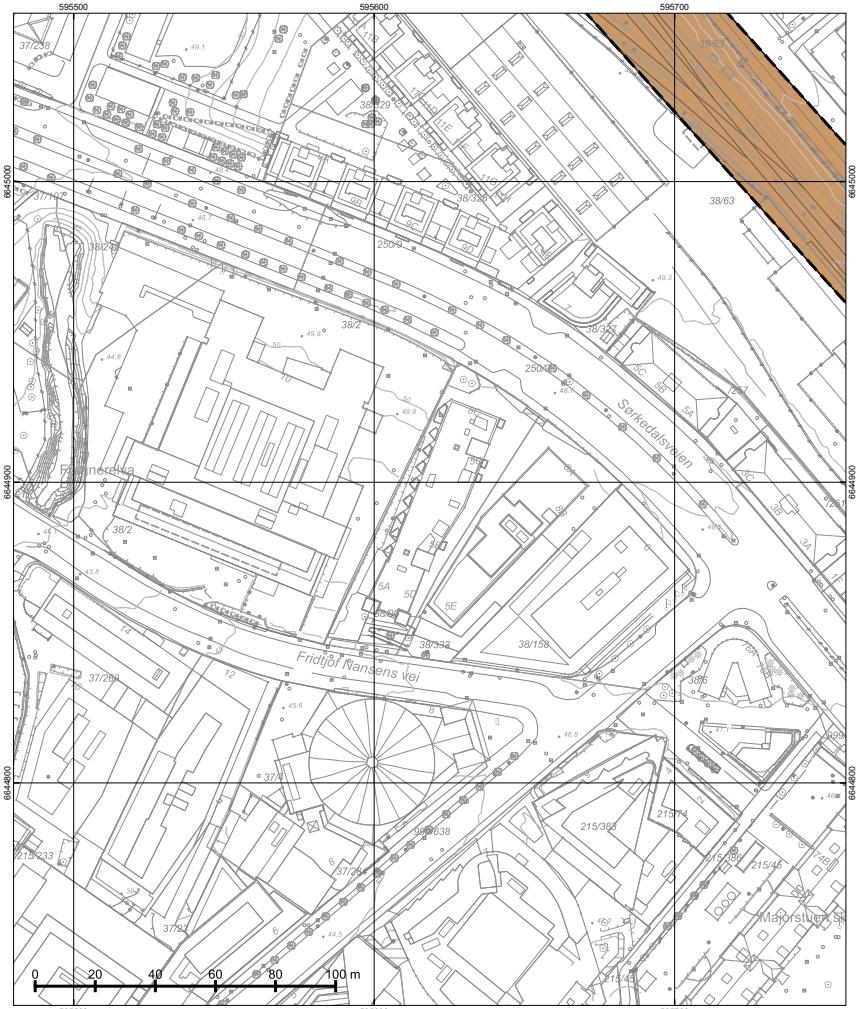
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder


A
B
C
D
E
TF
SG
SH
SI
SK
SL
SM
SN
S0
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S11.6
S12
S13
S14
F1
A.9
0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
Ferdigstilles til midlertidig brukstillatelse for del av/anneil A
1 8.etasje(1)
1 : 200
Bygg B Plan 8
Arbeidstegning
1207 B-A208
D
Sørkedalsveien 8
STORSLO EIENDOM
– din utviklingspartner
SKANSKA
Arkitekt
NYARK
Nydalen Arkitektkontor AS
RIB
Rambøll AS
RIV
ASLAS
Andersen, Jacobsen og Løyning
RIE
Holberg og Tvinnr AS
RIBR
Rambøll AS
NYDALEN ARKITEKTKONTOR AS
NYARK
Bygg B Plan 8
1207 B-A208
D
D



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

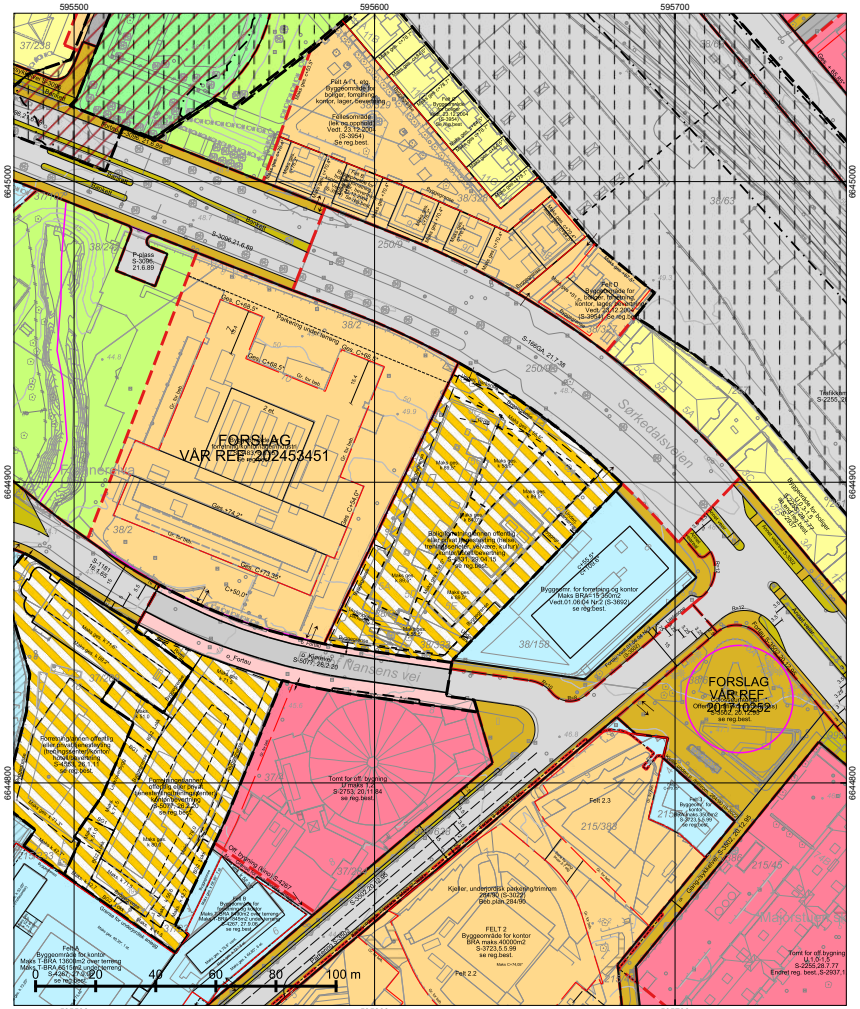
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141066/ 86509673
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 5C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/90

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141066/ 86509673
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 5C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/90

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3001 - Grønnstruktur

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

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

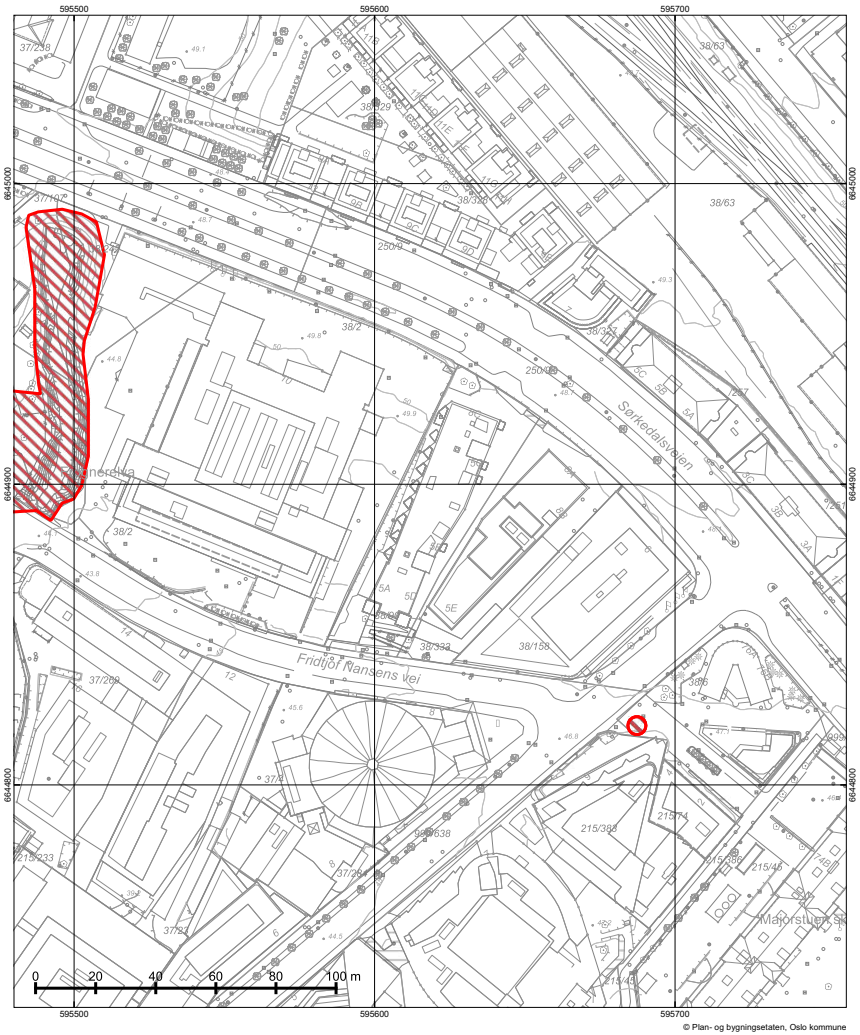
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

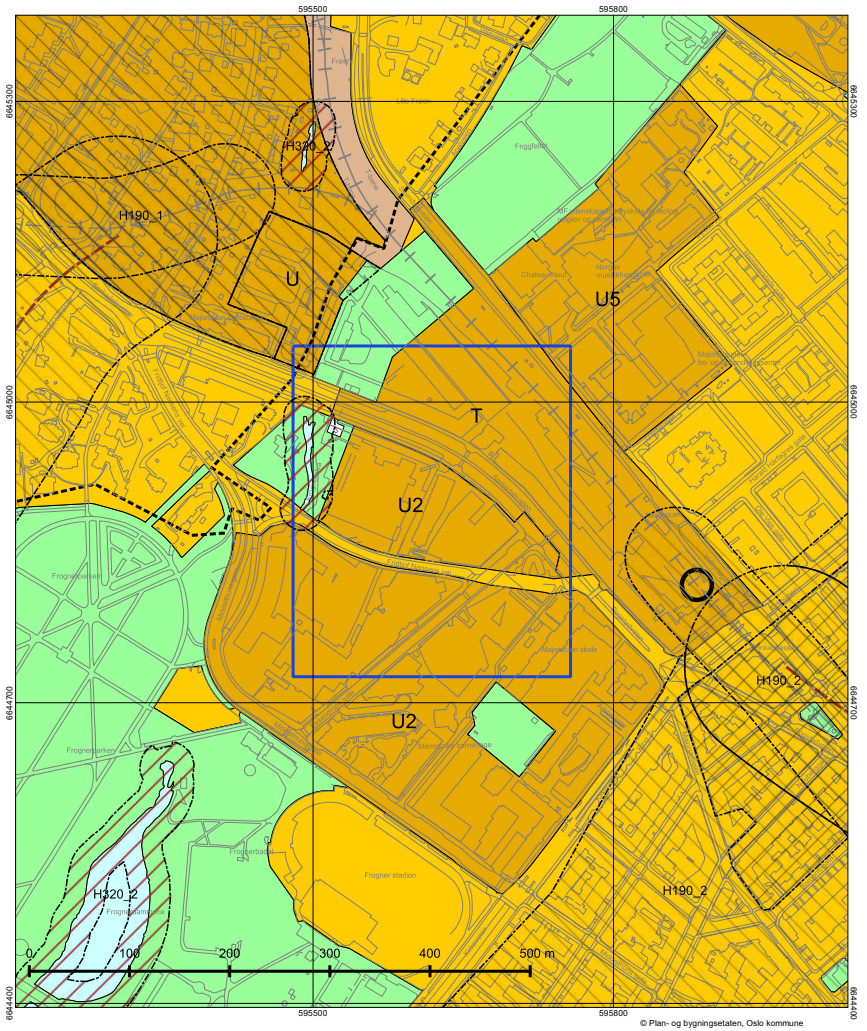
Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141066/ 86509673
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: FRIDTJOF NANSENS VEI 5C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/90

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



Oslo

Dato: 10.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141066/86509673
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4831

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

Vedtaksdato: 29.04.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201300553
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201300553

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRKEDALSVEIEN 8
Gnr.38 Bnr.90

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

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Boligdelen
Boliger tillates innpasset i vestre lamell.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord eller nordøst.
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Ingen leiligheter skal være mindre enn 35 m².
Boliger skal sikres separat inngang fra bakkeplan.
Boliger skal ikke ha fasade mot innvendig glassgård.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0158/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fridtjof Nansens vei 5C 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 90, snr 87 (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