

Fridtjof Nansens vei 5B



Velkommen til

Fridtjof Nansens vei 5B



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

MAJORSTUEN

Eksklusiv og moderne 3-roms med stor solrik balkong på 18 kvm. Heisadkomst. 2 bad. Garasjeplass medfølger. Bygg fra 2017

Prisantydning	13 500 000,-
Fellesgjeld	676,-
Omkostninger	338 880,-
Totalpris	13 839 556,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 998,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sander Flåte har gleden av å presentere Fridtjof Nansens vei 5B. En lekker og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2017 – med svært gode fasiliteter. Leiligheten har balansert ventilasjon, gulvvarme og downlights i alle rom. Fra stue er det utgang til sørvestvendt balkong på hele 18 kvm med supre solforhold. Leiligheten har en gjennomgående god standard og inneholder entré, stue, innvendig bod, 2 soverom, 2 bad og stor solrik balkong.

Det medfølger en garasjeplass. Plassen ligger i U1 og man kan ta heisen direkte ned til garasjeanlegget. Se "parkering" for mer informasjon.

- Høydepunkter:
- 2 bad
- Heisadkomst
- Stor felles takterrasse
- Garasjeplass medfølger
- Sørvestvendt balkong på 18 kvm

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

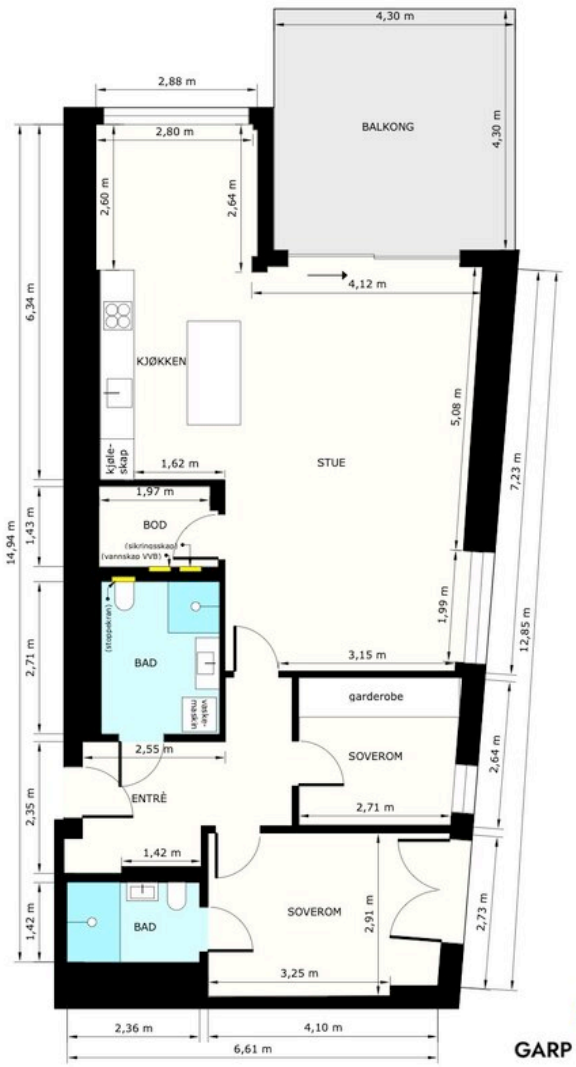
BRA-i:	92 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

FRIDTJOF NANSENS VEI 5B
6.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.






COLOSSEUM
SENTER
10-20 (18)
MENY
8-22 (20)
VINMONOPOLET


remarkable




























Electrolux





Informasjon

Fridtjof Nansens vei 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0522/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fridtjof Nansens vei 5B, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 90, snr 65 (ideell andel 1/1) / Gnr 38, bnr 334 (ideell andel 1/91) i Oslo kommune

Selger
Martine Granrud Helset

Kjøpesum og omkostninger
13 500 000,- (Prisantydning)
676,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 500 676,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
351 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 839 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 852 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 18 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Beskrivelse S-Rom: Bod ved stue. 4 kvm.

Solforhold

Gode solforhold.

Innhold

Primærrom: Stue, kjøkken, entre, 2 bad, 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 5 kvm, samt en herlig balkong på 18 kvm.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående høy standard, med kvalitetsmaterialer og moderne løsninger hovedsakelig fra byggeår 2017.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong. Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, servant og servantskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, rørfordelingsskap og ventilasjonsaggregat. Innvendig bod ved stue på ca 4 kvm

Balkong: Adgang til 18 kvm balkong fra stue. Tregulv lagt på betongunderlag. Rekkverk av glass. Gulvet har avrenning i front.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i bod ved stuen. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon i leiligheten. Mekanisk avtrekk på bad.

Parkering

Selger eier garasjeplass i garasjesameiet under bygget. Biloppstillingsplassen er ca 12 kvm merket med nummer 18. Plassen utgjør 1/91 del av realsameiet med gnr 38 bnr 334. Realkoblingen der seksjonen står som eier, følger seksjonen ved salg.

Sameiets rett til bruk er sikret gjennom en tinglyst erklæring 2016/1004076. Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder, tekniske rom ligger i fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38 bnr 334, ideell 1/91.

Videre er det 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/.

Modernisering og påkostninger

Nylig utbedret garasjedekke (2025). Det er planlagt utbedring garasjeport som følge av påført skade/påkjørsel.
2017

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Assa Abloy utførte utbedring garasjeport i nov 2022. Planlagt utbedring av garasjedekke i uke 40, 2025.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco utførte rørspyling i alle enheter våren 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Vannbåren gulvvarme kontrollert av el-firma i regi av sameie. Ingen feil påvist.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Funn av skjeggkre i bodområder i underetasje i 2023. Anticimex har bistått med bekjempelse. Fremover skal feller legges ut hvert tredje år og bekjempningsmiddel legges ut ved evt. nye oppdagelser.

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?
Svar: Ja.
Beskriv: Nabovarsel for byggeplaner i Sørkedalsveien 8A mottatt mai 2025. Varselet gjelder: - Endring av fasade - Påbygg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
- Innerdører: En-speils massive innerdører med malt overflate.
- Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db40.

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke

forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral. Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder. Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: Stekeovn, kjøleskap/frys og oppvaskmaskin.

I tillegg medfølger vaskemaskin og tørketrommel.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - 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:
- Gulvvarme
- Vannbåren varme
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca 20.000 hvorav nettleie utgjør kr 3217. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 998,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskost er selskapes og dekker bla kom.avgif, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel energi og fyring, parkeringskost. se vedlagt regnskap

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 589,20,-
A-konto energi bolig: kr 559,00,-
TV/bredbånd: kr 410,00,-

I tillegg opplyser selger å betale kr 440,- for parkering knyttet til seksjonen.

Totale kostander utgjør dermed kr 5998,- i mnd.

Styret opplyser 15.10.2025 at det er planlagt en økning på 10 % knyttet til felleskostnadene . Beboerne vil motta nærmere informasjon om dette i begynnelsen av november 2025. Økningen trer i kraft 01.01.2026.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 369,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 910 527,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 586 467,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Sameiets leverandør er Telenor Frihet M.

For mer informasjon, se: https://www.telenor.no/privat/internett/frihet/

Sameiet

Navn og orgnr.

Rift Colosseum Eierseksjonssameie, orgnr. 919209151

Om sameiet

Sameiet Rift Colosseum består av 116 leiligheter og to næringseksjoner. Rift Colosseum Eierseksjonssameie 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).

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.

Sameiet har egen Facebook gruppe med navn «Rift Colosseum Sameie».
Styrets E- post: riftcolosseum@styrerommet.no.
Styrets leder: Kristijane Cook Hvaal.

Leverandør for vask og renhold innvendig i fellesarealer er EIR/4Services.

Sameiet har en fantastisk, felles takterrasse med optimale solforhold og spektakulær utsikt over byen - helt til Holmenkollen. På takterrassen finner du utekjøkken, grill, vinterhager, sittegrupper, treningsapparater og diverse beplantning - et vidunderlig sted å tilbringe sommerdagene. Deler av takterrassen kan reserveres til privat anledninger.

Styret bruker Vibbo for kommunikasjon med beboere. I Vibbo finnes flera temaer publisert med relevant informasion om sameiet. Det er viktig at ny eiere registrerer seg i Vibbo. Som eier kan du enkelt registrere deg i Vibbo ved å logge deg på Vibbo.no eller laste ned appen Vibbo. Herfra kan du registrere deg og logge deg på via ditt telefonnummer, som allerede er knyttet til seksjonen i eierlisten.

Ref styret 15.10.2025:
Bygget er nytt fra 2017 og vi har foreløpig ikke trengt iverksette eller planlegge større tiltak på eiendommen. Styret jobber kontinuerlig med å vurdere forskjelige tiltak til nytte for sameiet. Informasjon legges ut på Vibbo løpende.

Det finnes 45 parkeringsplasser i garasjen vår som er knyttet til boligsameiet. Eiere som har leilighet og parkeringsplass er ved salg av leilighet pliktet til å selge parkeringsplass til eiere av leilighet i boligsameiet. Vi har ikke informasjon om markedspriser ved kjøp av disse. Salg av parkeringsplass håndteres direkte mellom eiere, ofte via enten Vibbo eller en ikke offisiell fb-gruppe som noen beboere tatt initiativ til.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 676,-pr. 31.12.2024

Rift Colosseum Eierseksjonsse har ikke lån.

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

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 212 369,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 298 011,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

- 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.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har som praksis å ikke arrangere felles dugnader.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fridtjof Nansens vei 5 B, også kjent som Rift Colosseum, ligger i hjertet av Majorstuen og betraktes av mange 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. Fra leiligheten har man et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

Colosseum Senter ligger som nærmeste nabo med Meny dagligvare, vinmonopol, kaféer, apotek, jernvarehandel, blomsterbutikk, bokhandel, tannlege, legesenter og mye mer. På bakkeplan ligger Kaffebrenneriet og like ved er Colosseum 9 med Mathuset Jacobs, Mester Grønn, Nabo Kitchen & Bar samt Mix kiosk. Her ligger også SATS treningssenter. Det kjente landemerket, Colosseum kino, ligger rett over gaten og i nærmiljøet finner du det beste av servicefasiliteter, slik som et rikt utvalg av restauranter, kaféer og butikker. Det er kort gåavstand til en av Oslo mest attraktive handlegater, Bogstadveien, med et variert utvalg av enkeltstående motebutikker til mer kjente kjedebutikker.

Har du hund som skal luftes eller er glad i en gå- eller treningstur ligger flotte Frognerparken i umiddelbar nærhet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Ønsker man å la bilen stå, har man 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.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Majorstuen i Sørkedalsveien, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: FB1, 2B, 2N, 28 og 45.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 1, 2, 3, 4 og 5.

Nærmeste trikkeholdeplass: Majorstuen i Majorstukrysset, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11.

I tillegg er det kort avstand til Nationaltheatret stasjon og Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest i 2018.

Dagens planløsning samsvarer med de originale byggetegningene. Det kan likevel forekomme avvik mellom dagens rombruk og/eller rombenevnelser og det som er byggemeldt og godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig/ fortetning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, treningssenter, velvære, kultur)/ kontor og bevertning. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplan: S-4831, datert 29.04.2015.

Pågående plansaker:
Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering. På vegne av Wahl Eiendom AS og BA Wahl Invest AS og iht. plan- og bygningsloven § 12-8 er det kunngjort 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.

Forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, pga. høyder, boliger i støysone samt tiltak innenfor byggeforbudssonen langs elven. Høyhusstrategien for Oslo åpner for å vurdere høyhus i området.

Forslaget skal konsekvensutredes. Dette er påkrevd grunnet utbyggingens omfang i et byområde og nærheten til kulturminner og vassdrag. Planprogram er ikke påkrevd.

Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering.
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger. Saksnummer: 202205283. Sakstype: Detaljregulering.
Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering. Saksnummer: 202302013. Sakstype: Detaljregulering.
SØRKEDALSVEIEN 35-37. GNR. 39 BNR. 53. Ønske om å utvikle eiendommen til boliger Planforslag mottatt 21.07.16 Offentlig ettersyn 19.12.16 - 6.2.17. Saksnummer: 201216928. Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker:
Sørkedalsveien 8 A - Etablering av ny universell adkomst til tak med lite heisoppbygg. Saksnummer: 202555680. Siste bevegelse: 05.09.2025.
Sørkedalsveien 8 B - Utskifting av tre heiser. Saksnummer: 202556207. Siste bevegelse: 30.07.2025.
Sørkedalsveien 6 - hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon. Saksnummer: 202510862. Siste bevegelse: 25.09.2025.
Sørkedalsveien 10 - Utskifting av heis. Saksnummer: 202556866. Siste bevegelse: 05.09.2025.
Sørkedalsveien 10 - Støydempende tiltak fra ventilasjons- og kjøleinstallasjoner på

tak. Saksnummer: 202013260. Siste bevegelse: 21.11.2022.
Sørkedalsveien 10 - Utskifting av heis. Saksnummer: 202550770. Siste bevegelse: 05.02.2025.
Fridtjof Nansens vei 14 - Pullerter. Saksnummer: 202307918. Siste bevegelse: 13.08.2025.
Fridtjof Nansens vei 15 - Riving av barnehage - Frognerbekken barnehage. Siste bevegelse: 14.04.2025.
Fridtjof Nansens vei 17 - 19 - Påbygg - Furuholmengården. Saksnummer: 202508802.
Fridtjof Nansens vei 17-19 - Endring av brannskille, endring av ventilasjonsanlegg og flytting av brannskap og dør. Saksnummer: 202553473. Siste bevegelse: 29.05.2025.
Middelthuns gate 29 - Innvendig ombygging og oppgradering. Saksnummer: 202554111. Siste bevegelse: 02.07.2025.
Sørkedalsveien 9E - Innglassing av balkong. Saksnummer: 202551474. Siste bevegelse: 28.02.2025.
Ved Majorstuen stasjon - forespørsel om mulige ulovlige arbeider - Perrongen Sportspub. Saksnummer: 202506036.
Fridtjof Nansens vei 2 - Oppføring av kontorbygg i åtte etasjer. Saksnummer: 202205163. Siste bevegelse: 07.08.2025.
Fridtjof Nansens vei 2 - Riving av kontorbygg. Saksnummer: 202212053. Siste bevegelse: 22.08.2025.
Sørkedalsveien 13 H - Riving av bygg og etablering av overvannsledning - Majorstuen stasjon. Saksnummer: 202453117. Siste bevegelse: 06.03.2025.
Thaulows vei og Sørkedalsveien - etablering av rigg- og anleggsområde og diverse tiltak i tilknytning til T-baneanlegg. Saksnummer: 202504502. Siste bevegelse: 26.09.2025.
Sørkedalsveien 13 H - riving og oppføring av bru - Volvat bru - Fornebubanen. Saksnummer: 202504673. Siste bevegelse: 24.09.2025.
Sørkedalsveien 13 H - Fasadeendringer på vognhall. Saksnummer: 202316179. Siste bevegelse: 08.12.2023.
Sørkedalsveien 13 H - oppgradering av Majorstuen T-banestasjon. Saksnummer: 202508408. Siste bevegelse: 25.09.2025.

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom
Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

03.01.2017 - Dokumentnr: 4931 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/8587

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 121 506,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 219 924,- 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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Vedlegg

Fridtjof Nansens vei 5B

Fridtjof Nansens vei 5B

Nabolaget Colosseum - vurdert av 176 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

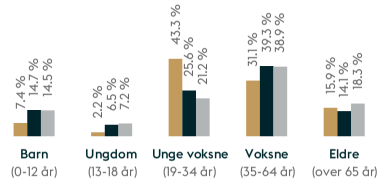
Offentlig transport

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	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	7 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 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	5 min
Frognerbadet sandvolleyballban...	7 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

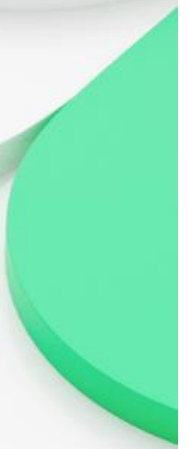


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Fridtjof Nansens vei 5B
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
BRA: 97 m^2
BRA-i: 92 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	0	0	2

Supertakst
GNR: 38 BNR: 90 SNR: 65
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Fridtjof Nansens vei 5B
0369 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35983

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Martine Granrud Helset**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

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

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	90	Festenr:	
Seksjonsnr:	65	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2017**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
6. etasje: Stue, kjøkken, entre, 2 bad, 2 soverom.
Sekundærrom:
6. etasje: Bod.

Standard

6. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, veggmontert wc, servant og servantskap.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, rørfordelingsskap og ventilasjonsaggregat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	92	92	0	0	18
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**97**	**92**	**5**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	92	88	4	Entrè, stue, kjøkken 2 soverom og 2 bad.	Bod ved stue.
Kjeller	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**97**	**88**	**9**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 18 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje.
Interne boder: Innvendig bod ved stue på ca 4 kvm.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 19 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 122 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

Tregulv lagt på betongunderlag.
Rekkverk av glass.
Gulvet har avrenning i front.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Innerdører: En-speils massive innerdører med malt overflate. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db40.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen merknader.

6. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 5 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Kjøkkenøy har heltre benkeplate. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ingen merknader.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

Sikringsskapet er plassert i bod ved stuen.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Ingen merknader.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Vannbåren gulvvarme med styring fra eget skap i innvendig bod. Regulatorer med termostat på vegg i rommene.
Ingen merknader.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ingen merknader.

Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.

6.13 Våtrom: Hovedbad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 61 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Servantskap med blandebatteri.
Dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 45 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helset, Martine Granrud	9578-5999-4-1339122	2025-09-19 11:33:15

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
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0522/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fridtjof Nansens vei 5B, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Martine Granrud Helset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juni 2018

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Assa Abloy utførte utbedring garasjeport i nov 2022. Planlagt utbedring av garasjedekke i uke 40 2025.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gravco utførte rørspyling i alle enheter våren 2025.

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?
Ja

Beskriv: Vannbåren gulvvarme kontrollert av el-firma i regi av sameie. Ingen feil påvist.

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.
Ja

Beskriv: Funn av skjeggkre i bodområder i underetasje i 2023. Anticimex har bistått med bekjempelse. Fremover skal feller legges ut hvert tredje år og bekjempningsmiddel legges ut ved evt. nye oppdagelser.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nabovarsel for byggeplaner i Sørkedalsveien 8A mottatt mai 2025. Varselet gjelder: - Endring av fasade - Påbygg

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: 8-0522/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helset, Martine Granrud	**2025-09-19**

Identifikasjon

bankID Helset, Martine Granrud

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7536
RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE

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:
20. mai 2025 kl. 17:00, S8 sine lokaler.

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. Nye møbler på takterrassen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Amble fra 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

Protokollvitne velges i årsmøte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Amble fra 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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7536 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 210 000.

Sak 7

Nye møbler på takterrassen

Forslag fremmet av:
Ina Dolva

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er på tide med nye møbler som bedre tåler vær og vind, også øke antallet. Helt utslitt det som står der nå. Ønsker også bedre renhold av Vinterhagene etter bruk, spesielt Vinterhage Nord (jeg booket denne i høst, men kunne ikke brukes da puter/bord var fryktelig møkkete/tilgriset, ikke hyggelig å ta med gjester dit)

Styrets innstilling

Styret er positive til å få inn nye møbler på takterrassen. Vi ser for oss følgende:

Vedlagt benk som er avbildet kan leveres ila 1 til 2 uker inkludert innbæring og montering.

Vi har pt 7 bord på takterrassen, og det vil være mulighet for å få plass med 9 stk om vi vil.

https://www.ajprodukter.no/utemiljo/utemobler/piknikbord/piknikbord-454608-454648

Disse har garanti på 7 år.

Prisen på benkene med bord vil 96,718.75kr (9stk), og i tillegg kommer kostnaden for å få bort de gamle benkene.

Forslag til vedtak

Nye møbler på takterrassen som tåler bedre vær og vind, og flere møbler.

Vedlegg

2. Illustrasjon av benk.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristijane Cook Hvaal

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

- Astrid Dingstad Vabø
- Didrik Dale Rønold

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Line Vitt
- Steffen Hellum

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til aŕsmøtet for 2025 i Rift Colosseum.pdf

Styrets årsrapport

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; 2024.

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. Det gjelder for eksempel bodarealene der nøkkelsystem er endret til brikker som kan spores i tillegg til at merking av bodene er forbedret. Inngangsdørene til 5C har hatt flere utfordringer som over tid i løpet av året ble forbedret.

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, og vi ser nå at «nyheter» og «tema» på Vibbo er gode kanaler for informasjon.

Vi har rutiner for håndtering av meldinger i Vibbo og mail som kommer inn som fungerer godt, og arbeidsjulet for praktiske og administrative oppgaver gjennom året fungerer også og endres i takt med behov vi avdekker.

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 også i 2024 meldt inn færre formelle klager på overtredelse av husordensreglene enn året før, og det ble gitt varsel til de aktuelle seksjonseierne om tema.

HMS
Rift Colosseum har som tidligere informer om inngått 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 fornøyde 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.

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 2024 avtalen for TV- og internetttjenester med Telenor/T-we. Den nye avtalen gir hver enkelt seksjon en større fleksibilitet i valg av TV og/eller bredbånd.

Postkasseskilt
Flere beboere merker ikke postkassene slik de skal. Styret har også i 2024 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 sta 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 relativt bra i 2024; det har vært en del utfordringer i 5B men også stopp i 5C. Det vil samtidig vanskelig la seg gjøre å komme helt unna utfordringer med heisene våre.

Vi har avtale med NOKAS, slik at de kan være behjelpelige med a˚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 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» pa˚ Vibbo.

Nøkkelsystem og låser inn til bodarealene 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.

Orienteringssak i møte vedrørende kapitalinnkallingen for 2025 (Den som hentes inn i april og juni).

Kristijane Cook Hvaal
Styreleder Rift Colosseum Eierseksjonssameie

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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 608 036	4 177 800	4 276 000	5 423 238
Ladeinntekter EL-bil		35 970	0	90 000	28 516
Andre inntekter	3	196 318	784 277	90 000	250 673
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 840 324**	**4 962 077**	**4 456 000**	**5 702 427**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-26 790	-26 790	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-190 000	-190 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-8 000	-10 625
Forretningsførerhonorar		-182 695	-173 743	-175 500	-189 620
Konsulenthonorar	7	-21 192	-54 570	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 544 816	-1 548 523	-1 050 000	-1 610 000
Forsikringer		-218 482	-205 314	-195 316	-246 352
Kommunale avgifter	9	-1 193 792	-1 070 302	-1 101 000	-1 400 000
Garasjer	10	-429 539	-313 847	-350 000	-472 881
Energi/fyring		-110 329	-118 662	-150 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 712	-431 669	-535 000	-569 328
Andre driftskostnader	11	-496 493	-737 202	-551 000	-521 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 058 285**	**-4 881 246**	**-4 372 606**	**-5 404 416**
DRIFTSRESULTAT		**-217 961**	**80 831**	**83 394**	**298 011**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 870	9 777	0	0
Finanskostnader	13	-10 277	-1 084	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 593**	**8 693**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-212 369**	**89 524**	**83 394**	**298 011**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	89 524		
Fra opptjent egenkapital		-212 369	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 525	33 428
Forskuddsbetalte kostnader		152 795	154 294
Andre kortsiktige fordringer	14	49 477	11 132
Energiavregning	15	111 360	214 431
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		387 842	435 610
Driftskonto OBOS-banken		0	275 544
Sparekonto OBOS-banken		1 105	1 066
SUM OMLØPSMIDLER		**736 104**	**1 125 504**
SUM EIENDELER		**736 104**	**1 125 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	8 937	221 306
SUM EGENKAPITAL		**8 937**	**221 306**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 122	116 510
Leverandørgjeld		151 868	352 079
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		87 336	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	387 842	435 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		**727 168**	**904 198**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 104**	**1 125 504**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	784 313	630 896

Oslo, 10.04.2025.2025
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Kristijane Cook Hvaal — Karl Niclas Jacobsson — Barthold H. T. Hals

Ole Martin Opaker Kjørstad — Linn Renee Roer

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	3 670 872
TV/bredbånd	603 432
Felleskostn.næring	214 392
Garasje	119 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 608 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigering	19
Fordeling vann	196 299
SUM ANDRE INNTEKTER	**196 318**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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 2023/2024, og er på kr 210 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 443, 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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 271
Andre konsulenthonorarer	-921
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 192**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-662 469
Drift/vedlikehold VVS	-5 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-477 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-169 742
Drift/vedlikehold brannsikring	-177 825
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 384
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 544 816**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-734 137
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 193 792**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Avregning	-11 918
Felleskostnader	-417 621
SUM KOSTNADER GARASJER	**-429 539**
SUM GARASJER	**-429 539**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 420
Vaktmestertjenester	-168 381
Vakthold	-3 149
Renhold ved firmaer	-278 225
Andre fremmede tjenester	-29 359
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-443
Andre kontorkostnader	-1 471
Bank- og kortgebyr	-4 570
Tap på fordringer,	-2 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-496 493**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	320
Andre renteinntekter	14 382
SUM FINANSINNTEKTER	**15 870**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr kassekreditt	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 824
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 453
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 277**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	13 507
El-bil	35 970
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**49 477**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 051 472
SUM INNTEKTER	**-1 051 472**

KOSTNADER

Administrasjon	100 332
Fjernvarme	1 062 500
SUM KOSTNADER	**1 162 832**
SUM ENERGIAVREGNING	**111 360**

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

	2024	2023
Opptjent egenkapital bolig	-41 521	182 708
Opptjent egenkapital næring	50 458	38 597
SUM EGENKAPITAL	**8 937**	**221 305**

NOTE: 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
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 784 313 ,-.

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.

Resultatanalyse 2024
Rift Colosseum Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 608 036	4 276 000	-332 036	-8 %
Ladeinntekter EL-bil	35 970	90 000	54 030	60 %
Andre inntekter	196 318	90 000	-106 318	-118 %
Sum driftsinntekter	**4 840 324**	**4 456 000**	**-384 324**	**-9 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-29 610	-26 790	2 820	-11 %
Styrehonorar	-210 000	-190 000	20 000	-11 %
Revisjonshonorar	-10 625	-8 000	2 625	-33 %
Forretningsførerhonorar	-182 695	-175 500	7 195	-4 %
Konsulenthonorar	-21 192	-40 000	-18 808	47 %
Drift og vedlikehold	-1 544 816	-1 050 000	494 816	-47 %
Forsikringer	-218 482	-195 316	23 166	-12 %
Kommunale avgifter	-1 193 792	-1 101 000	92 792	-8 %
Garasjer	-429 539	-350 000	79 539	-23 %
Energi/fyring	-110 329	-150 000	-39 671	26 %
TV-anlegg/bredbånd	-610 712	-535 000	75 712	-14 %
Andre driftskostnader	-496 493	-551 000	-54 507	10 %
Sum driftskostnader	**-5 058 285**	**-4 372 606**	**685 679**	**-16 %**
Driftsresultat	**-217 961**	**83 394**	**301 355**	**361 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	15 870	0	-15 870	100 %
Finanskostnader	-10 277	0	10 277	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**5 593**	**0**	**-5 593**	**100 %**
Årsresultat	**-212 369**	**83 394**	**295 763**	**355 %**

Vedlegg 2 til sak 7. Nye møbler på takterrassen



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet for 2025 i Rift Colosseum

Valgkomiteen har bestått av Steffen Hellum (Leder) og Line Vitt.
Valgkomiteen velges for et år av gangen og består av 2 medlemmer. Valgkomiteen stiller seg til disposisjon for neste periode. Det er ikke angitt krav i vedtektene på antall medlemmer.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 5 medlemmer, pluss et varamedlem.

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.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 5 medlemmer.

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

Kristijane Cook Hvaal - styreleder, på valg for 2 nye år.

Niklas Jacobson – ikke på valg.

Barthold Hals – ikke på valg.

Astrid Dingstad Vabø - styremedlem, på valg for 2 år.

Didrik Dale Rønold – nytt styremedlem fra Næring velges for 2 år.

Oslo 6.5.2025

Steffen Hellum
Valgkomiteen leder

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 7536 **Selskapsnavn:** RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for RIFT COLOSSEUM EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919209151
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Sørkedalsveien 8 sine lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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
Protokollvitne velges i årsmøte.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Bjørn Amble fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Elisabeth Randsborg og Ina Heidal Dolva foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 210 000.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

7. Nye møbler på takterrassen

Fremmet av: Ina Dolva

Det er på tide med nye møbler som bedre tåler vær og vind, også øke antallet. Helt utslitt det som står der nå. Ønsker også bedre renhold av Vinterhagene etter bruk, spesielt Vinterhage Nord (jeg booket denne i høst, men kunne ikke brukes da puter/bord var fryktelig møkkete/tilgriset, ikke hyggelig å ta med gjester dit)

Styrets innstilling
Styret er positive til å få inn nye møbler på takterrassen. Vi ser for oss følgende:

Vedlagt benk som er avbildet kan leveres ila 1 til 2 uker inkludert innbæring og montering.

Vi har pt 7 bord på takterrassen, og det vil være mulighet for å få plass med 9 stk om vi vil.

https://www.ajprodukter.no/utemiljo/utemobler/piknikbord/piknikbord-454608-454648

Disse har garanti på 7 år.

Prisen på benkene med bord vil 96,718.75kr (9stk), og i tillegg kommer kostnaden for å få bort de gamle benkene.

Forslag til vedtak:
Nye møbler på takterrassen som tåler bedre vær og vind, og flere møbler. Dette forslaget følger styrets innstilling.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristijane Cook Hvaal

Følgende stilte til valg:
Kristijane Cook Hvaal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Didrik Dale Rønold
Astrid Dingstad Vabø

Følgende stilte til valg:
Didrik Dale Rønold
Astrid Dingstad Vabø

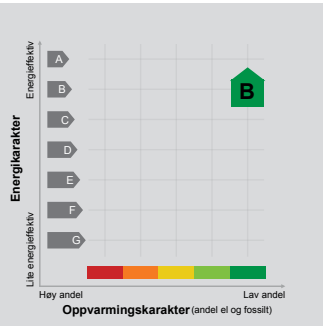
Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Steffen Hellum
Line Vitt

Følgende stilte til valg:
Steffen Hellum
Line Vitt

ENERGIATTEST

Adresse	Fridtjof Nansens vei 5B
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	65
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300513991
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-169502
Dato	17.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fridtjof Nansens vei 5B	300513991	H0602	65	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	92 m²
Totalt BRA	92 m²
Oppvarmet luftvolum	258 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	91,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.12.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 605 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 099 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 605 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 842 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 762 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 605 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,1 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0522/25 . Vår ref.: 7536-1-065 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rift Colosseum Eierseksjonsse
Organisasjonsnr:	919209151
Seksjonseier:	Helset, Martine Granrud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	065
Adresse:	Fridtjof Nansens Vei 5 B, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	65
Gnr.	38
Bnr.	90

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkeringsplasser, sykkelparkering, boder, tekniske rom ligger i fradelt anleggseiendom under bakken med gnr 38 bnr 334, ideell 1/91. Realkobling der seksjon står som eier, skal følge v/salg. Egne vedtekter for sameiet som eier anleggseiendommen. Blir forvaltet av Malling & co. og spørsmål vedrørende garasjesameiet må rettes dem. OBOS Eiendomsforvaltning AS krever inn felleskostnader for garasjeplassen. Sameiet bruker Vibbo hvor det fortløpende blir lagt ut informasjon. postkasseskilt kan dette gjøres via Skiltservice sin nettbutikk www.skiltservice.com eller E-post post@skiltservice.com. Kontaktdata skal også stå på innsiden av postkassen. Skilt type: Hvit med sort skrift, for systempostkasse Kompakt. Sameiet har avtale med Ista om måleravregning. Det betales a-konto energi hver måned gjennom felleskostnadene. Selskapet kommuniserer med beboerne via den digitale løsningen til OBOS som heter Vibbo. Seksjonseiere må registrere seg selv 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: 5 558,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto energi bolig	559,00	
Felleskostn.bolig	4 589,20	
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:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	105,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	676,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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)

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

BESKYTTET

Infoskriv ved innflytting i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen Styre

BESKYTTET

Husordensregler Rift Colosseum eierseksjonssameie

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

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 8.11.2021

1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

2 FELLESAREAL

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

3 BALKONGER

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

4 LEILIGHETER

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

5 RO OG ORDEN

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

6 SKILT OG OPPSLAG

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

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig er ikke tillatt.

7 ANTENNE/PARABOL

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

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

8 SØPPEL

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

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

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

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

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

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

9 BOD

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

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

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

10 DYREHOLD

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

10.2 Husdyr har ikke adgang til takterrassen.

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

11 GARASJE

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

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

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

12 TRYGGHET

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

13 MELDEPLIKT

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

14 ENDRINGER

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

15 SANKSJONER

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

16 STANDARDER

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

17 RØYKING

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

Husordensregler for bruk av takterrassen i Rift Colosseum

reglene er en del av de generelle husordensreglene for Rift Colosseum

sist endret på ordinært årsmøte 30.05.2022

- Husordensreglene for sameiet gjelder også for takterrassen. I tillegg gjelder dette settet med egne regler for takterrassen. Det presiseres at vinterhagene er en del av takterrassen.
- Takterrassen er åpen for alle beboere. Det er KUN de to vinterhagene – Vinterhage Nord (med sofagruppe) og Vinterhage Sør (med spisebord) som kan forhåndsbestilles. Dette gjelder IKKE på 17. mai, Nyttårsaften eller andre nasjonale festdager. Hele eller deler av takterrassen kan ikke reserveres. Ingen boenhet kan ha mer enn én aktiv forhåndsbestilling liggende inne av gangen.
- Fra kl. 22.00 på hverdager og kl. 23.00 på fredag, lørdag og natt til helligdag og frem til kl. 07.00 må beboere være spesielt hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylytt tale og all utendørs aktivitet kan forstyrre.
- Samlinger på over 8 personer regnes som et arrangement på takterrassen, og skal meldes fra om til Styret i forkant. Det skal varsles i rimelig tid før arrangementet, slik at styret har tilstrekkelig anledning til å vurdere om arrangementet kan gjennomføres med de rammer som skisseres Det skal også sende nabovarsel i egnet kanal, fortrinnsvis Vibbo. Navn, telefonnummer og nummer på leilighet til ansvarlig person må oppgis, slik at naboer har en kontaktperson som enkelt kan nås.
- Det må tas hensyn til andre brukere av takterrassen og naboleiligheter, blant annet ved å påse at lydnivået ikke er sjenerende. Det er lytt fra takterrassen til balkongene og åpne vinduer i bygget.
- Musikkspilling fra medbrakte musikkanlegg er ikke tillatt, utover nivåer som vil kunne spilles av fra enheter som vanlige smart-telefoner eller nettbrett. Ekstra høyttaler til enheten er ikke tillatt.
- Takterrassen skal ikke benyttes på en måte som oppleves ekskluderende for andre som måtte ønske å oppholde seg der.
- Det er forbudt å røyke på takterrassen.
- Bruk av stearinlys eller på noe annet vis å benytte åpen ild på takterrassen, er ikke tillatt.
- Grillene på takterrassen kan ikke forhåndsbestilles, men skal brukes etter et vanlig køprinsipp. Kun de elektriske grillene etablert i regi av styret kan benyttes. Det er ikke tillatt med engangsgrill eller annen medbrakt grill.
- Husdyr har ikke adgang til takterrassen.
- Søppel fra ansvarlig eller gjester til en seksjonseier/beboer skal ryddes opp og bort fra takterrassen. Møbler og annet som eventuelt er flyttet på settes på plass. Takterrassen og vinterhagene skal forlates i god stand.
- Brudd på regler for bruk av takterrassen er å anse som et brudd på husordensreglene, og vil kunne sanksjoneres på lik linje med andre brudd.
- Ved utleie av boliger i sameiet plikter utleier/seksjonseier å sørge for at husordensregler og regler for bruk av takterrassen inntas som en del av leiekontrakten, og er gjort kjent for leietaker ved overtakelse av boligen.
- Ved mistanke om hærverk, vil videoopptak fra tilgjengelig kameraovervåking kunne benyttes for å avklare hvem som er ansvarlig.

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 aŕsmøtet for 2024 i Rift Colosseum.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Steffen Hellum	Tranbergvegen 9
Line Vitt	Fridtjof Nansens Vei 5 C

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

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

Gårds- og bruksnummer:
38 90

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristijane Cook Hvaal
Styreleder Rift Colosseum Eierseksjonssameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Lån
Rift Colosseum Eierseksjonsse har ikke lån.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 02.05.2024
Styret i Rift Colosseum Eierseksjonssameie

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

SUM ENERGIAVREGNING	**214 431**

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

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

NOTE: 16
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

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

NOTE: 17
GARANTIANSVAR

Selskapet eier 49,45% av Sørkedalsveien 8 garasjesameie.

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om sameiet

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

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

Urter og grønnsaker på takterrassen?

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

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

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



Praktisk om ordningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 sekker 40 l jord = kr 179,-

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

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

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

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

Pallekasse





Valgkomiteens innstilling til årsmøtet for 2024 i Rift Colosseum

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

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

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 5 medlemmer

Kristijane Cook Hvaal - styreleder, ikke på valg

Ole Martin Kjørstad – ikke på valg

Barthold Hals – på valg

Anne Kristine Skappel – på valg

Linn Roer – fra næring - ikke på valg

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

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

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

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

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

Oslo 6.5.2024

Steffen Hellum

Valgkomiteen leder

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0522/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fridtjof Nansens vei 5B 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 90, snr 65 (ideell andel 1/1) / Gnr 38, bnr 334 (ideell andel 1/91) 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