Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	994 540 238
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 104 713	10 420 045
Sum inntekter		**12 104 713**	**10 420 045**
Kostnader			
Lønnskostnad		819 238	1 574 734
Annen driftskostnad		9 913 868	17 624 066
Sum kostnader		**10 733 105**	**19 198 799**
Driftsresultat		**1 371 607**	**-8 778 754**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 363	6 882
Annen finansinntekt		31 662	4 597
Sum finansinntekter		**35 025**	**11 479**
Annen rentekostnad		715 858	230 360
Annen finanskostnad			69
Sum finanskostnader		**715 858**	**230 429**
Netto finans		**-680 834**	**-218 949**
Resultat før skattekostnad		**690 773**	**-8 997 703**
Årsresultat		**690 773**	**-8 997 703**
Totalresultat		**690 773**	**-8 997 703**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		690 773	-8 997 703
Sum overføringer og disponeringer		**690 773**	**-8 997 703**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		66 617	26 318
Andre fordringer		810 059	767 212
Sum fordringer		**876 676**	**793 530**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 768 403	6 730 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 768 403**	**6 730 235**
Sum omløpsmidler		**5 645 079**	**7 523 766**
SUM EIENDELER		**5 645 079**	**7 523 766**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 068 918	-5 874 151
Sum opptjent egenkapital		**-6 068 918**	**-5 874 151**
Sum egenkapital		**-6 068 918**	**-5 874 151**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 753 670	11 228 895
Sum annen langsiktig gjeld		**10 753 670**	**11 228 895**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		588 900	1 697 835
Skyldige offentlige avgifter			290
Annen kortsiktig gjeld		371 426	470 896
Sum kortsiktig gjeld		**960 327**	**2 169 021**
Sum gjeld		**11 713 996**	**13 397 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 645 079**	**7 523 766**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 609283

Enheten

Organisasjonsnummer:	994 540 238
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2
Forretningsadresse:	v/Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1 0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 994 540 238
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 104 713	10 420 045
Sum inntekter		**12 104 713**	**10 420 045**
Kostnader			
Lønnskostnad		819 238	1 574 734
Annen driftskostnad		9 913 868	17 624 066
Sum kostnader		**10 733 105**	**19 198 799**
Driftsresultat		**1 371 607**	**-8 778 754**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 363	6 882
Annen finansinntekt		31 662	4 597
Sum finansinntekter		**35 025**	**11 479**
Annen rentekostnad		715 858	230 360
Annen finanskostnad			69
Sum finanskostnader		**715 858**	**230 429**
Netto finans		**-680 834**	**-218 949**
Resultat før skattekostnad		**690 773**	**-8 997 703**
Årsresultat		**690 773**	**-8 997 703**
Totalresultat		**690 773**	**-8 997 703**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		690 773	-8 997 703
Sum overføringer og disponeringer		**690 773**	**-8 997 703**

Organisasjonsnr: 994 540 238
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		66 617	26 318
Andre fordringer		810 059	767 212
Sum fordringer		**876 676**	**793 530**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 768 403	6 730 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 768 403**	**6 730 235**
Sum omløpsmidler		**5 645 079**	**7 523 766**
SUM EIENDELER		**5 645 079**	**7 523 766**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		**0**	**0**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 068 918	-5 874 151
Sum opptjent egenkapital		**-6 068 918**	**-5 874 151**

Sum egenkapital	**-6 068 918**	**-5 874 151**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 753 670	11 228 895
Sum annen langsiktig gjeld	**10 753 670**	**11 228 895**
Sum langsiktig gjeld	**0**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	588 900	1 697 835
Skyldige offentlige avgifter		290
Annen kortsiktig gjeld	371 426	470 896
Sum kortsiktig gjeld	**960 327**	**2 169 021**
Sum gjeld	**11 713 996**	**13 397 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**5 645 079**	**7 523 766**

Organisasjonsnr: 994 540 238
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Note
2

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note
5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Innkalling

til ordinært årsmøte 2024

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

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

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

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

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

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

BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2024 i Sameiet Colosseum Park Syd 2, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....	**.....**
(Seksjonseiers underskrift)	**(Dato)**

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes tirsdag 14. mai 2024 kl. 18.00. i Essendrops gate 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
   Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
   Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
   Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et overskudd på kr 690 773 fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   For å honorere styret for sitt arbeid, ansvar og sikre fremtidig rekruttering foreslås det at styrehonoraret for inneværende periode settes til kr 225 000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 668.000 i 2023.

   Forslag til vedtak:
   Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr. 225 000 eksl. arbeidsgiveravgift.

5. **ENDRING AV VEDTEKTER**
   Styret har gått igjennom vedtektene til sameiet og fremlagt forslag til noen mindre endringer som overensstemmer med gjeldende praksis.

   Foreslåtte til endringer fremgår i årsberetning for 2023 under styrets arbeide og egen seksjon «Endring av vedtekter»

   Oppdaterte vedtekter er vedlagt.

   Forslag til vedtak:
   Vedtekter endres i henhold til forslaget

6. **ENDRING AV HUSORDENSREGLER**
   Styret har gått igjennom sameiets husordensregler og fremlagt forslag til noen endringer og tillegg basert erfaringer de siste årene.

   Det foregår en hel del oppussing og oppgraderinger i leiligheter da eiendommen har passert 20 år. Styret har måttet følge opp løpende med flere seksjonseiere hvor det ikke ryddes, rengjøres og

oppussingsmateriale hensettes flere steder på sameiets fellesområder. Videre er det er viktig å hensynta de regler som gjelder ved endringer på faste installasjoner. Styret har hatt mye arbeide med oppfølgning av arbeider relatert ventilasjonssystemet i leiligheter hvor endringer ikke er forskriftsmessig gjennomført som påvirker andre leiligheter. Det er fremlagt et forslag til nytt kapittel som gir retningslinjer for oppussing.

Sameiet har ca. 40% leietakere hvor det er mye flytting som medfører transport av møbler og inventarer. Inn- og utflytting kan påføre skader og unødvendig slitasje på sameiets fellesområder hvis det ikke tas hensyn og utvises forsiktighet. Det er fremlagt et forslag til nytt stykke for retningslinjer ved inn- og utflytting.

Postkassene ved inngangspartier er noe av førsteinntrykket i sameiet og bør fremstå i god orden. Det er en del postkasser med avvikende navneskilt og klistremerker mm. Styret har fremlagt et forslag til nytt stykke vedørende postkasser.

Det er fremlagt forslag til tillegg under seksjonen bod relatert til oppbevaring, og forbyggende tiltak for å unngå skadedyr.

Utover ovenstående er det fremlagt forslag til noen mindre endringer.

Foreslåtte tillegg og endringer fremgår i årsberetning for 2023 under styrets arbeide og egen seksjon «Endring av ordensregler»

Forslag til vedtak:
Vedtekter endres i henhold til forslaget

7. Valgkomiteens innstilling til tillitsvalgte

Valgkomiteens arbeid er viktig for å få gode kandidater til styret. Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem. Valgkomiteen har ikke mottatt noen forslag til kandidater, men det har vært en kandidat som har vist interesse. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordredes til å stille som kandidater til varamedlemmer i årsmøtet.

VALG AV TILLITSVALGTE
Valgkomiteens innstilling 2024

Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 16. mai 2024.

I overenstemmelse med mandatet til sameiets valgkomite er følgende verv på valg i 2024:

A) Valg av 1 styreleder for 2 år.
B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
C) Valg av 1 styremedlem bolig for 1 år
D) Valg av styremedlem næring for 1 år

Komiteen har i perioden bestått av følgende medlemmer:

Rune Braastad	Styremedlem
Johan Plesner	Styremedlem

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

I henhold til komiteens mandat, har komiteen foreslått kandidater til valget i sameiets styre for perioden 2024 – 2026.

Alexander Karim Berntsen har sluttet hos næring og hans rolle er overtatt av Erlend Vatne. Alexander Berntsen trer ut av styret og Erlend Vatne trer inn som kandidat for næring for 1 år i gjenværende mandatperiode.

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning siden forrige årsmøtet, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 16. mai 2024.

Verv	**Navn**	**Valgperiode** **På valg/ikke på valg**	**Valgkomiteens Innstilling**
Styrets leder	Eivind Schackt	2022-2024 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år**
Styremedlem	Rune Braastad	2022-2024 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år**
Styremedlem	Johan Plesner	2023-2024 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 1 år**
Styremedlem næring	Erlend Vatne	2023-2025 **På valg**	**Innstilles som styre medlem for Alexander Berntsen for 1 år**
Styremedlem	Jan Mesicek	2023-2025 **Ikke på valg**	
Varamedlem	Anne Grete Brautaset	2023-2025 **Ikke på valg**	

Oslo, 02.05.24

Styret
i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 09. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2022-2024 (2år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Johan Plesner	2023-2024 (1år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2022-2024 (2år)
Styremedlem:	Aleksander Karim Berntsen	2023-2025 (2år)
Varamedlem:	Anne Grete Brautaset	2023-2025 (2år)

GASSKOMITE:

Gasskomite for 1 år:
Rune Braastad

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

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

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i Boligbanken med lånenummer 9666.01.52099 og 9666.01.52080 pålydende kr 8 018 087 og 2 735 583.

VAKTMESTERTJENESTE

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

RENHOLD

Renhold utføres av PBT Eiendom Øst AS renholdet.

BESTILLING AV NØKKELBRIKKER

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

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

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

BREDBÅND, TV

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

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring, forsikringsnummer SP993148.6.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Egenandelen pr. skade vil i 2024 utgjøre kr 20 000 og kr 10 000 for huseieransvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i sameiet.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført syv styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 9. mai 2023. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.

Styret har i løpet av 2023/2024 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift

- Det er gjennomført oppgraderinger av porttelefonanlegg Defigo, og byttet server til adgangssystemet Symmetri /Stanley. Systemet fungere nå tilfredsstillende etter flere år med store utfordringer. Det har vært noen avvik det siste året, men etter bytte av server har driften vært normal. Det ble gjeninnført kode på alle dører for å øke sikkerheten i sameiet etter hendelser i nærområdet.
- Det er gjort en gjennomgang av alle felles kursfortegnelser i teknisk rom. Disse er ikke fullstendige og uoversiktlige. Alle kursfortegnelser vil bli oppdatert i 2024.
- Kameraovervåkningen i søppelrommet og ved kjøreporten er nødvendig pga. avvik i søppelhåndtering fra beboere, næring samt eksterne brukere. Det største problemet er husholdningsavfall som kastes i pappcontaineren. Alle må ta hensyn og kaste avfall på riktig sted. Ved blanding av husholds avfall i pappcontaineren belastes en høyere avfallsavgift ved henting.
- Sameiet har en ordning med helgevakt for vaktmester, dvs. at vaktmester tar en runde lørdag eller søndag. Det er bl.a. stadig behov for å tømme papircontaineren for mye papir i helgene fordi beboere ikke slår sammen esker. Vi oppfordrer alle til å følge retningslinjene som er skiltet. Denne vinteren var det mye snøfall hvor vaktmester ved flere tilfeller måtte måke snø i helgene for å sikre fremkomst på sameiets fellesområder.
- Avfallskomprimatoren til bolig, som også brukes av CP1, måtte repareres da bunnen hadde lekkasjer. Skadene var omfattende, og komprimatoren er gammel så den ble temporært reparert og ny avfallskomprimator er bestilt. Kostnaden deles mellom CP1 og CP2.
- Belysningen ved inngangen til i 21C hadde jordfeil som slo ut belysningen inne på atriet. Armaturer ved inngangen til A og B er også eldre armaturer med risiko for jordfeil så alle armaturer ble byttet.
- Vaskemaskinen til sameiet som brukes i avfallsområdet/garasjen gikk helt i stykker. Ny maskin er kjøpt på leasing og kostnaden deles med CP1 og CPP.
- Alle sluker på tak og terrasser er sjekket. Sluker på tak følges opp løpende så de ikke blir tette pga. løv, vaktmester følger opp alle beboere med terrasser og kontrollerer at de er renset. Sameiet har hatt tett sluk på det nedre taket over 21A hvor spylebil har gjennomført rensing av avløpet.
- Som orientert i årsmøtet 2023 har styret fulgt opp alle leiligheter med større avvik på deres ventilasjonssystem. Det har vist seg å være et omfattende arbeid. Aarseth ventilasjon hadde ikke kapasitet så styret inngikk en avtale med Bravida ventilasjon. Det samarbeidet fungerte dessverre ikke tilfredsstillende, så styret fikk inngikk et samarbeide med Aktiv ventilasjon som har fungert vesentlig bedre. Mange leiligheter er nå utbedret, men det gjenstår noen. Videre har

det blitt oppdaget flere leiligheter med avvik under arbeidets gang som også påvirker nærliggende leiligheter. Det er gjennomført flere befaringer og koordineringer med beboere for å avdekke feil eller mangler samt tilkoblinger til felles luftinntak for leiligheter med balansert ventilasjon hvor matlukt har spredd seg til andre leiligheter. Arbeidet pågår fremdeles for fullt og blir ikke avsluttet før alle leiligheter har gjennomført nødvendige endringer. Styret har også bedt om skriftlig bekreftelse/dokumentasjon på utførte arbeider.

- For de med balansert ventilasjon har tilluftfilter utgått av produksjon så styret jobber med Aktiv for å ta fram en ny filterløsning. Det er også nye krav til ventilasjonsanlegg hvis kjøkken ombygges hvor styret har fulgt med flere leiligheter for korrekt gjennom føring for å

Brannvern

- Det ble gjennomført årlig test av brannklokke og brannvern test høsten 2023. Alt fungerte forskriftsmessig iht. til de krav som finnes for sameiet. Det var avvik på 2 brannklokker og brannporten i garasjen gikk ikke helt ned, feilene er rettet. Det er noen leiligheter som ikke hører brannklokkene så godt hvor styret har testet ut en løsning sammen med Schneider hvor det kan monteres en kombinert «buzzer» og brannvarsler i leiligheten. Denne løsningen fungerte utmerket og vil bli tilbudt beboere som ønsker en slik løsning for ca. kr 2.500 ferdig installert (kun kostnadsdekning til Schneider).
- Batterier på alle nødlys er byttet hvor brukstiden var utløpt og batteriet var ute av funksjon.
- Sameiets brannvarslere består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i leiligheten er det varmedetektorer. Alle varslere sjekkes årlig fra brannsentralen og varslere med registret avvik blir byttet løpende. Sameiet er koblet opp mot brannvesenet og automatisk utrykking ved utløst alarm fra detektorer eller sprinklersystem.
- Sameiet har gjennomført alle årlige kontroller av brannvarslingssystemet, brannslukkingsutstyr, nødlys og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernskontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røyk luker og rømningsplaner mm. hvor mindre avvik er rettet. Brakon sjekker også alle rapporter fra Schneider m.fl. inklusive sameiets egne periodiske kontroller og gjør en samlet rapport. Sameiet har gode rutiner og kontroll på alle brannverntiltak.

Orden

- Vaktmester går kontinuerlig runder for å holde orden i fellesområdene. Vi minner om at hensatte ting blir kastet fortløpende om de ikke blir merket.
- Vaktmester og styret gjennomfører løpende vårrengjøring av utearealet.
- Styret setter ut avfallscontainere 1 gang i året. Vi oppfordrer alle til å bruke gjenvinningsstasjoner løpende. Nærmeste anlegg er Smestad.
- Det foretas årlig kosting og rydding av fellesganger i bod anlegget. Sameiets renholds firma er PBT.
- Det er satt ut 2 strøkasser på vinteren som kan brukes når det er glatt inne på tunet. Beboere kan også hente strø fra kassene om det legger seg is og blir glatt i helger, helligdager, ferier osv.
- Det er satt ut feller for rotter og mus med kontroll 3 ganger i året i samarbeid med Anticimex.
- Styrer oppfordrer alle til å holde orden på sine balkonger og påminner at det ikke skal brukes som lagringsplass, dette fremgår også av sameiets husordensregler. Styret vil følge opp beboere ved behov inkl. generelt vedlikehold av tak og vegger på balkongene.
- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å bytte ut postkasseskilt, også ved utleie. Informasjon om bestilling av nye skilt finnes på vår hjemmeside www.cp2.no.
- Styret har ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende skjeggkre, men har lagt ut praktisk informasjon og råd om behandling av skjeggkre på hjemmesiden. Hvis det observeres skjeggkre og problemer vedvarer, anbefaler vi seksjonseiere å ta kontakt med sitt eget forsikringsselskap (evt. Nokas) for å bestille utryddelse.

- Det har vært observasjon av klesmøll i bod anlegget til Middelthuns gate 23. Det ble innført tiltak inkl. klesmøllfeller. Vi oppfordrer alle til å holde boden ren og ikke oppbevare mat, ikke rengjorte griller mm. som kan tiltrekke seg skadedyr.

Vedlikeholdsprosjekter og Vedlikeholdsplan

- Det er gjennomført rehabilitering av betongen på nedre dekket i garasjen. Da arbeidet var mer omfattende enn planlagt, ble noe av arbeidet flyttet til 2024 og vil bli gjennomført i løpet av våren/sommeren. Det som gjenstår er eventuelle skader på p-plasser under Middelthuns gate 25, og 4 plasser ved nummer 23. Kostanden for gjenstående arbeider inngår i budsjettet for 2024. CPP vurdere å legge nytt dekke på nedre plan etter at arbeidet er utført.
- Sameiets felles gasstank som eies og driftes sammen med Colosseum Park Syd 1 er byttet og arbeidet ble avsluttet i juni 2023. Gasstilførsel nedgravd inne på atriet ble stikkprøve kontrollert inkl. koblinger, gassledningen var i god stand. Det skal etableres inspeksjonsluker på gass skap som sitter montert på en del terrasser på bakkeplan.
- Fjerning av det største treet inne på atriet, planting av nytt, beskjæring, planting av nye busker i Essendrops gate er gjennomført. På oppfordring fra årsmøtet 2023 er det etablert rampe til lekeplassen/sittegruppen inne på atriet for letter tilgang med rullestol, rullator og barnevogn.
- Uteområdet ved siden av Invisibli (gamle barnehagen) er utbedret og oppdelt mellom CP1 og CP2.
- Sameiets inngangsdører er gjennomgått og kontrollert. Det er en del dører som har behov for større justeringer, og 4 dører må byttes da det ikke finnes flere justeringsmuligheter. Dørene har løpende blitt justert av Key West og flere låskasser er byttet. For å forlenge levetiden på dørene har styret fremforhandlet en serviceavtale med Elverhøy som er spesialister på ettersyn av dører. Vi har også innhentet 2 tilbud på bytte av 4 dører fra Elverhøy og OSEB hvor preliminært estimat er på 320TNOK inkl. mva.
- Belysningen på de store Colosseum Park skiltene på fasadene er rehabilitert og byttet til LED (den gamle belysningen hadde sluttet å virke). Dette arbeidet ble gjennomført i samarbeide med CP1
- Styret har tatt frem en ny vedlikeholdsplan i samarbeide med OBOS prosjekt som er vedlagt innkallingen. Vedlikeholdsplanen ble utarbeidet på bakgrunn av en større befaring, og gjennomgang av alle tiltak som er gjennomført de seneste årene. Som det fremgår på side 29 har sameiet en del forfallende vedlikehold de nærmeste årene. Av større anbefalte tiltak er det kun inngangsdører («oppgangsdører») som ansees prioritert. I samarbeid med Elverhøy vil vi følge opp dette løpende. Styret jobber med innhenting av tilbud på de mindre tiltakene som vil gjennomføres i omganger. Det ble også gjort kontroller av dører og vinduer i noen leiligheter, de ble vurdert i god stand. Styret er kjent med at noen leiligheter har slitasje på vinduer/dører og vi påminne alle om eget ansvar for løpende vedlikehold.
- På www.cp2.no vil du finne historikk på tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter.

Ansatte

- Sameiet har siden 2023 ingen ansatte. Rolf Berget, som tidligere var innleid vikar, arbeider for sameiet på kontrakt gjennom sitt firma. Han bistår CP1 og CPP på samme måte og Colosseum Park har derfor muligheten til vaktmestertjeneste på heltid mellom 07:00-15:00 alle hverdager.
- Eivind Schackt har vært innleid styreleder for sameiet fra 2022 og har kontrakt frem til ordinært årsmøte i 2024.

Informasjonsplattform

- Styret har en løpende avtale med Lettstyrt som leverandør av informasjonsportalen og hjemmesiden for vårt sameie, dere finner portalen her www.cp2.no. All kommunikasjon fra styret til seksjonseiere og leietakere m.fl. går gjennom hjemmesiden, og alle henvendelser fra seksjonseiere til styret skal gjøres her. På hjemmesiden finnes det samtidig mye informasjon om

rutiner og praktisk informasjon i sameiet som blir løpende oppdatert. Styret kan gjennom portalen sende ut SMS og e-post til beboere og seksjonseiere. Vi ber alle utleiere å gi oss beskjed om hvem som bor i seksjonen til enhver tid som skal opplyses til iht sameiets vedtekter. Dette er viktig slik at informasjon fra styret kan nå ut til alle beboere når nødvendig.

Gasskomiteen

- Se egen årsmelding fra gasskomiteen som er vedlagt til innkallingen

Naboklager

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

Tvister og nabosaker

- Sameiet har for tilfellet ingen tvister eller nabosaker. Det har vært en del dialog med sameiet Middelthunet vedrørende forsøpling under den avsluttende byggeperioden som nå er avsluttet.

Endring av Vedtekter

Styret har gått igjennom vedtektene til sameiet og fremlagt noen mindre endringer til vedtak som overensstemmer med gjeldende praksis. Det er også rettet noen skrivefeil.

Forslag til endringer er som følgende:

§ 1 andre stykket første setning.
«220 boligsseksjoner» **endres til** «220 boligseksjoner».
§ 3 tredje stykket.
«Felleskostnadene til næring innbetales akonto tilsvarende nærings andel etter budsjett + 10 %. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes så hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt, også selv om det har påløpt betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold.» **endres til** «Felleskostnadene til næringsseksjonene innbetales a-konto tilsvarende deres andel iht godkjent budsjett. De faktiske felleskostnadene til næringsseksjoner avregnes hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt. Avregningen skal inkludere påløpte betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold.».
§ 3.2 tiende punkt.
«f.eks» **endres til** «f.eks.»
§ 3.4 første setning.
«foretningsmessige» **endres til** «forretningsmessige».
§ 24.
«Innflyttingsgebyr for dekking av ringeklokke- og postkasseskilt» **endres til** «Innflytting».
«Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader i forbindelse med bytte av skilt for postkasse og ringeklokker. Ved utleie av seksjon skal samme beløp betales ved bytte av leietakere.» **endres til** «Ved innflytting skal ny seksjonseier betale en avgift pålydende kr 500,- som skal dekke kostnader tilknyttet administrasjon og registrering av nye beboere. Dette inkluderer oppdatering av sameiets adgangssystemer. Ved utleie av seksjon skal samme avgift betales ved bytte av leietakere.».

Oppdaterte vedtekter er vedlagt innkallingen. Gjeldende vedtekter finnes på sameiets hjemmeside https://cp2.no/info_pages/4813

Endring av Husordensregler

Det foregår en hel del oppussing og oppgraderinger i leiligheter da eiendommen har passert 20 år. Styret har måttet følge opp løpende med flere seksjonseiere hvor det ikke ryddes, rengjøres og oppussings materiale hensettes flere steder på sameiets fellesområder. Videre er det er viktig å hensynta de regler

som gjelder ved endringer på faste installasjoner. Styret har hatt mye arbeide med oppfølgning av arbeider relatert ventilasjonssystemet i leiligheter hvor endringer ikke er forskriftsmessig gjennomført som påvirker nærliggende leiligheter. Det er fremlagt et forslag til nytt kapittel som gir retningslinjer for oppussing.

Sameiet har ca. 40% leietakere hvor det er mye flytting som medfører transport av møbler og inventarer. Inn- og utflytting kan påføre skader og unødvendig slitasje på sameiets fellesområder hvis det ikke tas hensyn og utvises forsiktighet. Det er fremlagt et forslag til nytt stykke for retningslinjer ved inn- og utflytting.

Postkassene ved inngangspartier er noe av førsteinntrykket i sameiet og bør fremstå i god orden. Det er en del postkasser med avvikende navneskilt og klistremerker mm. Styret har fremlagt et forslag til nytt stykke vedørende postkasser.

Det er fremlagt forslag til tillegg under sesjonen bod relatert til oppbevaring, og forbyggende tiltak for å unngå skadedyr.

Utover ovenstående er det fremlagt forslag til noen mindre endringer.

Forslag til endringer er som følgende:

1.1 Setningen «Det samme gjelder de retningslinjer som fremgår på sameiets hjemmeside www.cp2.no under praktisk info.» **tillegges**

4.2. «Det er ikke tillatt å slå av ventilasjonen i leiligheter som har balansert ventilasjon.» **endres til** «Det er ikke tillatt å slå av eller koble ut ventilasjonen i leiligheter.»

5. Ny seksjon som **tillegges**

5. INN- OG UTFLYTTI1NG

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

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

6. Ny seksjon som **tillegges**

6. OPPUSSING

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

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

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

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

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

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

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

7. Tidligere seksjon 5.

"ANTENNE» **endres til** «TV og BREDBÅND»

Seksjon 7.1 «Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.» **endres til** «Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles TV og bredbåndsanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr fra sameiets samarbeidspartner.»

8. Tidligere seksjon 6.

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

9. Tidligere seksjon 7. Nye seksjonsdeler som **tillegges**

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

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

9.3 Tidligere 7.1. «Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene **endres til** «Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller bod området.»

10. Ny seksjon som **tillegges**

5. **POSTKASSER**

5.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type styret bestemmer. Retningslinjer for bestilling av navneskilt finnes på sameiets hjemmeside.

5.2 Det er ikke tillatt med klistremerker, lapper mm. på postkassene unntatt merking mot uønsket reklame.

Oppdaterte husordensregler er vedlagt innkallingen. Gjeldende husordensregler finnes på hjemmesiden https://cp2.no/info_pages/4812

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styrets arbeide

Styreleder er innleid og blir lønnet av sameiet etter medgått tid og fremlagte timelister som godkjennes av styret for utbetaling. Tabellen under viser timeforbruket på ulike oppgaver i sameiet i perioden 2019-2023. Det har vært mindre bruk av timer i 2023, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført 2 prosjekter som har vært bytte av gasstank og utbedring av nedre plan i garasjen, men dette har krevd mindre tid sammenlignet med det store takprosjektet i 2022.

Det er en omdefinering av drift/driftsmøter og faktura/leverandør/tilbud i tabellen mot tidligere hvor sistnevnte tidligere inkluderte drift. All drift ligger nå på en rad som inkluderer løpende oppfølgning med vaktmester og øvrige driftssaker på samme rad da dette henger sammen.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2023	2022	2021	2020	2019
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	8.5	16	20.5		23.5
Forberedelser/styremøte	17	47	71	40	44
Drift/Driftsmøter	89.5	41.5	72.5	58	64.5
Faktura/leverandør/tilbud/	17.5	132	114	101	134
Beboerkontakt	5	27	22	21.5	56.5
Årsmøtearbeid/regnskap	10	10	21	17.5	31
Byggesaker/befaringer	63	135	55	35	58
Styrekontakt	34.5	66.5	72.5	62.5	87.5
Beboersaker/nabosaker	13	15	9	14	19
Budsjett/økonmi/forreningsf.	7	19.5	4	9	10
Dialog/møter CPP/CP1/næring	18.5	20.5	16.5	15	35.5
Vedlikehold/gass	31	15	10	8	12
Totalt for året	314.5	545	488	381.5	575.5

Styret har fulgt opp løpende med Rolf Berget som vaktmester/driftsleder for å løse løpende oppgaver. I tillegg er det mye koordinering og bestilling av tjenester mm. Styreleder har jevnlige dialog med styrene i CP1 og CPP vedrørende felles anliggende, samarbeidet fungerer nå utmerket.

Styret har ukentlig dialog og kontakt hvor samarbeidet fungerer veldig bra inkl. fordeling av arbeidsoppgaver. Styret har avholdt 7 styremøter etter årsmøtet 2023.

Det er foreslått et styrehonorar på kr. 225.000 for øvrige styremedlemmer.

4. REGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2023 var totalt kr 12.104.713 mot budsjettert kr 12.075.207. Diverse inntekter er primært inntekter for adgangsbrikker.

Sum kostnader i 2023 var totalt kr 10.733.105 mot budsjettert kr 10.020.166 som er et avvik på kr 530.939. Dette er primært et teknisk avvik da vi mottok sluttfaktura for takprosjektet fra 2022 i januar 2023. Slutt faktura er iht avregning og sammenstillingen for prosjektet presentert på forrige årsmøtet.

Dette påvirket vedlikeholdskostnader og regnskapet med kr 855.449 mot budsjett.

Utbedringen av nedre dekket i garasjen gikk noe over budsjett da det var større skader enn forutsett. Kostnader belastet regnskapet var TNOK 1.026mot et budsjett på TNOK 950.

Reparasjon av belysning av fasadeskiltene er belastet regnskapet med TNOK 93 som ikke var i budsjett.

Sameiet har nå utført vaierskifte på alle heiser. Det var planlagt en heis i 2023 og en i 2024, men sameiet gjennomførte skifte av begge heiser i 2023 da vi blke tilbudt en større besparelse ved å ta begge samtidig. Det medførte høyere kostnader for heiser i 2023 og avvik mot budsjett på TNOK 141.

Sameiet hadde positive avvik mot budsjett for lønnskostnader (honorarer) og andre kostander på totalt. For nærmere detaljer se vedlagte regnskap og noter.

Finanskostnader er sameiets lån og belastet regnskapet med kr 715.858 i 2023. Budsjettet var på kr 551.533 og avviket er forårsaket av kraftig høyde renter i 2023.

Resultat for 2023 er kr 690.773 mot et budsjett på kr 1.503.508. Justert for sluttfakturaen fra takprosjektet er resultat i 2023 kr 1.546.222.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet. Overskudds likviditet er satt på høyrentekonto, men styret vurderer å nedbetale det ene lånet som kan påvirke regnskapet positivt med 50-60TNOK.

Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

5. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2024. Budsjettet er

basert på økte fellesutgifter med 4 % fra og med 1.1.2024.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.397.022 før avdrag på lån, og kr 983.123 etter avdrag på lån.

I budsjettet er det tatt hensyn nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

LÅN

Vi har tatt opp lån 2,7 MNOK, og 8 MNOK for å finansiere tak/gesimsprosjektet i Middelthuns gate 21, 23 og 25 samt takbytte i Middelthuns gate 21 og 23. Sameiets har begge lån i

Boligbanken med en rente på 7,45% p.t. Da renten har økt betraktelig i 2023 skal styret innhente alternative lånetilbud med hensikt å forhandle frem en bedre rente. Rentekostnader i budsjett er avsatt med kr 790.735 og avdrag med kr. 413.899. Som nevnt ovenfor vurderer styret å nedbetale det ene lånet i 2024.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Det gjenstår noen områder av betongdekket på nedre plan i garasjen som er en del av den bærende konstruksjon i sameiet. Dette vil bli utbedret i løpet av sommeren og det er avsatt 250TNOK til arbeidet.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styret har lagt in totalt TNOK 1.900 for vedlikehold av bygninger for å kunne igangsette anbefalte tiltak fra den nye vedlikeholdsplanen. Det innhentes tilbud på de ulike tiltakene som vil utføres løpende, dette inkluderer bytte av 4 dører. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett. Det er avsatt TNOK 500 til vedlikehold av uteområder.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært lavere i 2023 og midlertidig strømstøtte har kun vært aktuelt for deler av året. Styret etterstreber fornuftig bruk av energi, spesielt for varmekabler. Energikostnader er forventet å ligge på samme nivå i 2024.

Styret har vurdert solpanel løsning for sameiet, men engangsinvesteringen er 2,4MNOK inkl. støtte så styret avventer videre utredning.

FORSIKRING

Sameiets har forsikring hos IF. Premien har økt 15% i 2024 pga. noe øke skadestestikk.
Forsikringspremien for perioden november 2023 til oktober 2024 er TNOK 805.
Boligselskapets forsikringspremie har normalt en generell økning og blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften økes med 4,3 % i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 14,7 respektive 13,7 % i 2024.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettert på samme nivå som 2023. Sameiet har ingen ansatte og kostnader for nåværende vaktmester Rolf Berget ligger under driftskostnader.

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

Oslo, 2. mai 2024 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schakt /s/
Styreleder

Alexander Karim Berntsen /s/
Styremedlem

Johan Plesner/s/
Styremedlem

Rune Braastad /s/
Styremedlem

Jan Mesicek /s/ Styremedlem

Årsregnskap

Sameiet Colosseum Park Syd 2

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	2	12 078 332	12 075 207	10 258 195
Diverse inntekter	3	26 381	0	161 850
Sum inntekter		**12 104 713**	**12 075 207**	**10 420 045**
Kostnader:				
Lønnskostnader	4	819 238	941 325	1 574 734
Driftskostnader	5	4 066 938	4 016 243	3 649 566
Vedlikeholdskostnader	6	4 795 097	3 809 998	12 023 052
Honorarer	7	289 988	286 000	642 895
Forsikringer	8	670 676	774 999	1 100 807
Andre kostnader	9	91 170	191 601	207 745
Sum kostnader		**10 733 105**	**10 020 166**	**19 198 799**
Driftsresultat		**1 371 607**	**2 055 041**	**-8 778 754**
Finansinntekter	10	35 025	0	11 479
Finanskostnader	11	715 858	551 533	230 429
Sum finansinnt.- og kostnader		**-680 834**	**-551 533**	**-218 949**
Resultat		**690 773**	**1 503 508**	**-8 997 703**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Resultatregnskap mot budsjett - fordelt

Hittil	315			320			CPP			Sum		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Felleskostnader	9 636 452	9 629 262	7 190	1 862 808	1 866 872	-4 064	579 072	579 073	-1	12 078 332	12 075 207	3 125
Diverse inntekter	18 659	0	18 659	5 681	0	5 681	2 040	0	2 040	26 381	0	26 381
Sum inntekter	**9 655 111**	**9 629 262**	**25 849**	**1 868 489**	**1 866 872**	**1 617**	**581 112**	**579 073**	**2 039**	**12 104 713**	**12 075 207**	**29 506**
Driftskostnader:												
Lønnskostnader	579 442	665 794	-86 352	176 435	202 727	-26 292	63 361	72 804	-9 443	819 238	941 325	-122 088
Driftskostnader	3 545 547	3 517 000	28 547	437 930	419 927	18 003	83 461	79 316	4 145	4 066 938	4 016 243	50 695
Vedlikeholdskostnader	3 555 853	2 822 160	733 693	913 801	741 318	172 483	325 443	246 520	78 923	4 795 097	3 809 998	985 099
Honorarer	209 278	202 286	6 992	59 384	61 594	-2 210	21 326	22 120	-794	289 988	286 000	3 988
Forsikringer	474 365	548 153	-73 788	144 440	166 907	-22 467	51 871	59 939	-8 068	670 676	774 999	-104 323
Andre kostnader	69 876	135 479	-65 603	15 397	41 416	-26 019	5 897	14 706	-8 809	91 170	191 601	-100 431
Sum driftskostnader	**8 434 361**	**7 890 872**	**543 489**	**1 747 386**	**1 633 889**	**113 497**	**551 358**	**495 405**	**55 953**	**10 733 105**	**10 020 166**	**712 939**
Driftsresultat	**1 220 750**	**1 738 390**	**-517 640**	**121 103**	**232 983**	**-111 880**	**29 754**	**83 668**	**-53 914**	**1 371 607**	**2 055 041**	**-683 434**
Finansinntekter	24 771	0	24 771	7 550	0	7 550	2 703	0	2 703	35 025	0	35 025
Finanskostnader	506 323	390 096	116 227	154 170	118 781	35 389	55 365	42 656	12 709	715 858	551 533	164 325
Sum finansinnt.- og kostnader	**-481 552**	**-390 096**	**-91 456**	**-146 620**	**-118 781**	**-27 839**	**-52 662**	**-42 656**	**-10 006**	**-680 834**	**-551 533**	**-129 301**
Resultat	**739 198**	**1 348 294**	**-609 096**	**-25 517**	**114 202**	**-139 719**	**-22 908**	**41 012**	**-63 920**	**690 773**	**1 503 508**	**-812 735**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer	12	66 617	26 318
Andre kortsiktige fordringer	13	238 767	211 721
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	14	571 292	555 492
Bank	15	4 768 403	6 730 235
Sum omløpsmidler		**5 645 079**	**7 523 766**
Sum eiendeler		**5 645 079**	**7 523 766**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	16	-6 098 618	-6 881 511
Annen egenkapital	17	29 700	1 007 360
Sum egenkapital		**-6 068 918**	**-5 874 151**
Langsiktig gjeld:			
Lån	18	10 753 670	11 228 895
Sum langsiktig gjeld		**10 753 670**	**11 228 895**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		588 900	1 697 835
Skyldige offentlige avgifter		0	290
Forskuddsbetalte felleskostnader		150 509	267 986
Overbetalt, sæfordelt lån		0	987
Påløpte renter		68 030	53 507
Annen kortsiktig gjeld		152 888	148 417
Sum kortsiktig gjeld		**960 327**	**2 169 021**
Sum gjeld og egenkapital		**5 645 079**	**7 523 766**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 645 079	7 523 766
Kortsiktig gjeld		960 327	2 169 021
Sum Arbeidskapital		**4 684 752**	**5 354 744**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Balanse

	Note	2023	2022

Oslo, 05.04.2024
Styret for Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt Styreleder	Rune Braastad Styremedlem	Jan Mesicek Styremedlem
Johan Plesner Styremedlem	Alexander Karim Berntsen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Felleskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Felleskostnader Bolig	9 636 452	0	0	9 636 452
Felleskostnader CPS (snr. 221+222)	0	1 862 808	0	1 862 808
Felleskostnader CPP (snr. 223)	0	0	579 072	579 072
Sum felleskostnader	**9 636 452**	**1 862 808**	**579 072**	**12 078 332**

Note 3 Diverse inntekter

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Inntekt inngangsbrikker	14 769	4 497	1 615	20 881
Innflytningsgebyr	3 890	1 185	425	5 500
Sum andre inntekter	**18 659**	**5 681**	**2 040**	**26 381**

Note 4 Lønnskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Styrehonorar	194 506	59 225	21 269	275 000
Konsulenthonorar ekstern styreleder	313 332	95 406	34 262	443 000
Arbeidsgiveravgift	71 605	21 803	7 830	101 237
Sum lønnskostnader	**579 442**	**176 435**	**63 361**	**819 238**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Driftskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Felleskostnader Essendropsgt. 5	1 437	438	157	2 032
Offentlige avgifter, kun vann- og avløp	875 213	312 576	62 515	1 250 305
Komm. avgifter, renovasjon	301 324	0	0	301 324
Ekstern vaktmestertjeneste (vikar for Kjell	599 683	0	0	599 683
Strøm/nettleie	288 492	87 843	12 537	388 872
Gass - ikke til avregning	0	0	0	0
Renhold	463 927	26 609	880	491 417
Containerleie, avfallshåndtering	123 052	5 358	5 537	133 947
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	10 716	3 263	1 172	15 150
Annen kostnad lokaler	0	0	0	0
Tv, bredbånd (kun bolig)	875 646	0	0	875 646
Diverse driftskostnader	6 057	1 844	662	8 563
Sum driftskostnader	**3 545 547**	**437 930**	**83 461**	**4 066 938**

Note 6 Vedlikeholdskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikehold bygninger	1 290 337	336 734	120 927	1 747 998
Vedlikehold garasjeanlegg	691 025	210 411	75 562	976 998
Vedlikehold tak, prosjekt	9 975	3 037	1 091	14 103
Prosjekt utbedring betongsåle garasje	0	0	0	0
Skadedyrkontroll	19 178	4 007	1 439	24 624
Vedlikehold/service adgangskontrollsystem	63 043	19 120	5 515	87 678
Etablering adgangskontroll til bodanlegg,og	0	0	0	0
Vedlikehold uteanlegg	232 322	77 985	23 481	333 789
Oppgradering/vedlikehold uteanlegg	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	42 179	12 843	4 612	59 634
Vedlikehold heis	449 600	141 028	50 673	641 302
Vedlikehold VVS	22 908	6 975	2 505	32 388
Vedlikehold ventilasjon	312 180	2 034	730	314 945
Vedlikehold elektrisk anlegg	127 953	43 718	15 566	187 237
Vedlikehold brannvernanlegg	200 483	55 908	23 341	279 732
Porttelefonanlegg	94 669	0	0	94 669
Sum vedlikeholdskostnader	**3 555 853**	**913 801**	**325 443**	**4 795 097**

Note 7 Honorarer

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Forretningsførsel	147 885	45 029	16 171	209 085
Revisjonshonorar	7 073	2 154	773	10 000
Juridisk honorar	14 250	0	0	14 250
Konsulenthonorar	4 332	1 319	474	6 125
Andre honorar	35 738	10 882	3 908	50 528
Sum honorarer	**209 278**	**59 384**	**21 326**	**289 988**

Bori BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor er SLM Revisjon AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Forsikringer

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Forsikringspremie	480 421	146 284	52 533	679 238
Forsikringskadeoppgjør	-6 056	-1 844	-662	-8 562
Sum forsikringer	**474 365**	**144 440**	**51 871**	**670 676**

Note 9 Andre kostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Datakostnader	39 043	6 008	2 158	47 209
Telefon	4 740	1 443	518	6 701
Heisalarm	0	0	0	0
Porto/kopi/arkiv/matr.	452	138	49	639
Årsmøte	9 877	3 007	1 080	13 964
Øreavrunding	-1	0	0	-1
Bankgebyr	6 790	2 067	742	9 600
Diverse kostnader	8 975	2 733	1 349	13 058
Sum andre kostnader	**69 876**	**15 397**	**5 897**	**91 170**

Note 10 Finansinntekter

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Annen renteinntekt	2 377	731	254	3 363
Renteinntekt, bank	22 394	6 819	2 449	31 662
Sum finansinntekter	**24 771**	**7 550**	**2 703**	**35 025**

Note 11 Finanskostnader

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Rentekostnader lån	506 323	154 170	55 365	715 858
Sum finanskostnader	**506 323**	**154 170**	**55 365**	**715 858**

Note 12 Kundefordringer

Kundefordringer	66 617
SUM Kundefordringer	**66 617**

Note 13 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	137 318
Gass til avregning Cp1 og Cp2	101 450
Fordring CP1 Gass	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**238 767**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	268 410
Periodiserte kostnader	302 882
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	**571 292**

Note 15 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	4 717 872
Ekstra Driftskonto BB 9666.01.53079	12 518
Plasseringskonto 31+ BB	31 663
Skattetrekkskonto BB 96660150207	6 350
Sum bankinnskudd	**4 768 403**

Note 16 Egenkapital

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
EgenkapitalIB	-3 502 905	-2 440 533	-938 073	-6 881 511
avgang/tilskudd	-	22 500	69 620	92 120
-/+ årets resultat	739 198	-25 517	-22 908	690 773
Sum annen egenkapital UB	**-2 763 707**	**-2 443 550**	**-891 361**	**-6 098 618**

Sameiet vil i 2024 fakturere CPS med kr 127 593 (Egenkapital fratrukket andel lån 2 443 550- 2 315 957) og CPP med kr 59 691 (egenkapital fratrukket andel lån 891 631 – 831 670) som gjelder for lite fakturerte felleskostnader i 2023. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2024.

Note 17 Annen egenkapital/Vedlikeholdsfond (sparing vedl.h. gass)

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassvedl.hold IB	992 360	15 000	-	1 007 360
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2020	-965 660	-12 000	-	-977 660
Sum vedlikeholdefond/sparing gass UB	**26 700**	**3 000**	**-**	**29 700**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 18 Lån

Boligbanken 9666.01.52099		
Renter 31.12.23: 7,45%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2022	8 500 000	
Nedbetalt tidligere	127578	
Nedbetalt i år	354335	
Lånesaldo 31.12		-8 018 087
Boligbanken 9666.01.52080		
Renter 31.12.23: 7,45%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2022	2 900 000	
Nedbetalt tidligere	43 527	
Nedbetalt i år	120 891	
Lånesaldo 31.12		-2 735 583
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 753 670**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	12 596 941	12 078 332	12 075 207	10 258 195
Diverse inntekter	25 000	26 381	0	161 850
Sum inntekter	**12 621 941**	**12 104 713**	**12 075 207**	**10 420 045**
Kostnader:				
Lønnskostnader	941 325	819 238	941 325	1 574 734
Driftskostnader	4 477 260	4 066 938	4 016 243	3 649 566
Vedlikeholdskostnader	3 815 001	4 795 097	3 809 998	12 023 052
Honorarer	271 001	289 988	286 000	642 895
Forsikringer	850 000	670 676	774 999	1 100 807
Andre kostnader	79 599	91 170	191 601	207 745
Sum kostnader	**10 434 186**	**10 733 105**	**10 020 166**	**19 198 799**
Driftsresultat	**2 187 755**	**1 371 607**	**2 055 041**	**-8 778 754**
Finansinntekter	0	35 025	0	11 479
Finanskostnader	790 734	715 858	551 533	230 429
Sum finansinnt.- og kostnader	**-790 734**	**-680 834**	**-551 533**	**-218 949**
Resultat	**1 397 021**	**690 773**	**1 503 508**	**-8 997 703**

Dokumentet er elektronisk signert

Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet . Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Dokumentet er elektronisk signert

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

05.04.2024
Sameiet Colosseum Park Syd 2

_____
styreleder

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap til...

Name	Date	Name	Date
Plesner, Johan Teleph	**2024-04-04**	**Berntsen, Alexander Karim**	**2024-04-26**

Identification

bankID Plesner, Johan Teleph

Identification

bankID Berntsen, Alexander Karim

Name	Date	Name	Date
Braastad, Rune	**2024-04-12**	**Schackt, Eivind**	**2024-04-04**

Identification

bankID Braastad, Rune

Identification

bankID Schackt, Eivind

Name	Date
Mesicek, Jan	**2024-04-25**

Identification

bankID Mesicek, Jan

SIGNICAT

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Colosseum Park Syd 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Colosseum Park Syd 2 som viser et overskudd på NOK 690 773. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

SIGNICAT

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 29. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

SIGNICAT

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid
(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/29/2024 23:22:16

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

SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2023/2024

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

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

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

Løpende drift
Gasskomiteen har i 2023 og 2024 jobbet med driften av anlegget, sikret rutiner for gassavlesning, hatt kontakt med leverandører, lagt til rette for at peisbytter kan skje og prosjektet med utskifting av den gamle tanken.

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

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

- Kontakt med eiere av leiligheter der gassavlesningen virker urimelig.
- Kontakt med eiere av leiligheter som kobler seg av gassanlegget. Disse må fortsatt betale sin andel av felleskostnader, men selvsagt ikke for gassforbruk.
- Kontakt med eiere av leiligheter som har fått koblet seg på gassanlegget uten at det er meldt fra om eller er registrert. Leverandører av gasspeiser og utstyr har fått beskjed om at alle slike tiltak må meldes til gasskomiteen.
- Kontakt med fagmiljøene som bistår oss i gasskontroll og avregning; Alfa Olis, Techem, Corroteam og Isovator/ADK.
- Tilførsel av gass er kontrollert i begge sameiene.
- 5 plan- og prosjektmøter vedrørende utskifting av gasstank.

I CP2 planlegges også en gjennomgang og oppgradering av alle gasskoplingsskap som står plassert på bakkenivå i CP2. Gasskomiteens historie er tatt vare på fra og med 2011.

Kontakt: Sameiet Colosseum Park 2 Syd, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo.
e-post: gasskomite@m19.no / cp2.no

SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Utskifting av gasstank
Vår felles gasstank ble skiftet ut 2023. Prosjektet var ferdig i mai 2023 og kan leses mer om i årsmeldingen 2022-2023.
Gasstanken er på 9,5m3 i volum ligger under bakken med sikkerhets hus over bakkenivå for kontroll og påfylling.

Gasspeisen
Det gjøres oppmerksom på at de som fortsatt har den opprinnelig monterte gasspeisen fra bygget var nytt, ikke lenger har tilgang på reservedeler. Skulle peisen av en eller annen grunn gå istykker må det påregnes at den ikke kan repareres. Ny peis koster fra kr 90.000,- og oppover.

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

Alle som bytter til ABO-skap (gassmåler skap). Dette sikrer korrekt måleravlesning og bedre kontroll på forbruk. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO skap installeres. For de som har ABO-skap kan gassgrill kobles på.

Stenging av anlegg i leiligheten/seksjon
Ved årsmøtet i CP2 2023 ble det fremmet en sak hvor seksjonseiere som koblet seg fra gassanlegget ikke ønsket å betale sin andel for drift og vedlikehold av felles gassanlegg. Det ble ikke gjennomført votering.

Selv om gasstilkoblingen stenges i en leilighet, plikter seksjonseier å delta i den årlige sjekken av anlegget og betale sin andel av anleggets faste kostnader iht RETNINGSLINJER FOR GASSDRIFTEN PÅ COLOSSEUM PARK. Gasskomiteen har på oppfordring etter CP2 årsmøte 2023 sett på andre løsninger ved stenging av gassanlegg i leiligheter. Hver seksjon i et sameie må være med å bidra til felleskostnader som her gassanlegget. Dette på lik linje som heiser, trapper, uteområder, etc. Her må alle seksjonseiere være med å dekke kostnaden uavhengig om dette benyttes eller ei.

Enhver seksjon som har hatt gasspeis beholder retten til å reetablere gasspeis ved et senere tilfelle. Hvis en seksjon skulle få fritak fra å betale felleskostnader for gassanlegget, ville dette bli feil i forhold til andre seksjonseier som må dekke kostandene for den/de stengte seksjonen(e). Konsekvensen gjør at de øvrige seksjonseierne pålegges økte kostander, noe som ikke er en akseptabel løsning. En løsning som ble vurdert var at seksjonseier ved en reetablering måtte betale et «påkoblingsgebyr» som dekket felleskostnader årene seksjonen var avkoplet fra gassanlegget. Det ble også vurdert løsninger med å sette maks antall år før etterbetaling/innbetaling slår ut, ingen rettigheter til reetablering av gasspeis, seksjonen blir solgt flere ganger i tiden uten tilkobling av gasspeis mm. Oppsummert anser gasskomiteen at andre løsninger blir for komplisert og ville bidratt til skjevdeling mellom seksjonene. Løsningen er drøftet med begge styrene i CP1 og CP2.

Gasskomiteen konklusjon er at dagens løsning beholdes, der seksjonseier plikter å ta sin andel av gassanleggets faste kostnader.

Kontakt: Sameiet Colosseum Park 2 Syd, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo.
e-post: gasskomite@m19.no / cp2.no

SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Utdrag fra RETNINGSLINJER FOR GASSDRIFTEN PÅ COLOSSEUM PARK

4. Stenging av anlegg i leiligheten

Eiere som demonterer eller stenger gasspeis og gassutstyr plikter å benytte autorisert installatør som stenger forskriftsmessig. Selv om anlegget stenges, plikter seksjonseier å delta i den årlige sjekken av anlegget og betale sin andel av anleggets faste kostnader. Enhver seksjon som har hatt gasspeis beholder retten til å reetablere gasspeis ved et senere tilfelle. Ved reetablering skal søknad sendes til gasskomiteen. Dokumentasjon for plombering av anlegg skal oversendes gasskomiteen for registrering.

Økonomi

Alle kostander til drift og vedlikehold av gassanlegget fordeles på antall seksjoner i CP1 og CP2 med gasspeis og/eller tilgang til gassanlegget.

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

Driften av gasskomiteen utføres av 2 representanter, en fra CP1 og en fra CP2, som rapporterer til hvert sitt styre. En velges som gasskomteens leder. Styrehonoraret deles mellom representantene.

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

Budsjett og regnskap for gassdriften i CP 1 og 2.						
	R2019	**R2020**	**R2021**	**R2022**	**R2023**	**B2024**
Inntekter	kr 510 780	kr 520 049	kr 510 780	kr 698 178	kr 552 634	kr 736 788
Utgifter						
Gassforbruk	kr 364 525	kr 298 762	kr 300 501	kr 416 700	kr 185 769	kr 370 000
Peisservice	kr 109 022	kr 109 331	kr 91 166	kr 103 147	kr 875	kr 110 000
Techem avregning	kr 95 475	kr 87 584	kr 59 636	kr 63 406	kr 134 108	kr -
Vaktmester						
Styrehonorar			kr 20 000	kr 50 000	kr 50 000	kr 50 000
Kosulent	kr 111 375	kr 103 500			kr 106 750	kr 110 000
Tilsyn/Kontroll	kr 25 585	kr 12 247		kr 61 207	kr 32 229	kr 70 000
Andre kostnader/Forvaltning	kr 17 839	kr 129 725		kr 3 718	kr 3 718	kr 26 788
Sum	kr 723 821	kr 741 149	kr 471 303	kr 698 178	kr 513 449	kr 736 788
Avregnes	kr (213 041)	kr (221 100)	kr 39 477	kr -	kr 39 185	
Avsatt til ny tank i CP 2		kr 87 000	kr 87 000	kr 87 000	kr (231 300)	kr 29 700
Avsatt til ny tank i CP 1		kr 68 000	kr 68 000	kr 68 000	kr (204 000)	kr -

Årlig kontroll av gasspeisen

Det foretas årlig kontroll av alle gasspeiser. Dette ble sist gang gjennomført 30. september 2023 som ble avregnet 21. desember 2023. Neste kontroll vil bli utført i september 2024.

Kontakt: Sameiet Colosseum Park 2 Syd, v/Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 Oslo.
e-post: gasskomite@m19.no / cp2.no

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

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

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

3.4. Drift av gassinstallasjonen

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

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

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

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

Bolig, kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

§ 6
Styret

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

§ 7
Styrets arbeidsoppgaver og fullmakter

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Valgkomité

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

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

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

§ 22
Utvendige forhold

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

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

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

§ 23
Kameraovervåkning av fellesareal

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

§ 24
Innflytting

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

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

2. FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

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

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2
Email: styret@cp2.no

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

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

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

3 BALKONGER

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

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

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

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

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

4 LEILIGHETER

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

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

4.3 Brannvarslere må ikke tildekkes eller demonteres

5 RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

5. INN- OG UTFLYTTING

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

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

6. OPPUSSING

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

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

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

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

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

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

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

7. TV OG BREDBÅND

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

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

8. SØPPEL/KILDESORTERING

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

9. BOD

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

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

9.3 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene eller bod området.

10. POSTKASSER

10.1 Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type styret bestemmer. Retningslinjer for bestilling av navneskilt finnes på sameiets hjemmeside.

10.2 Det er ikke tillatt med klistremerker, lapper mm. på postkassene unntatt merking mot uønsket reklame.

11. SYKLER

11.1 Sykler skal plasseres på anviste plasser.

12. DYREHOLD

12.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å lufte husdyr på sameiets fellesarealer.

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

13. SIKKERHET

13.1 Personer man ikke kjenner skal aldri gis adgang via callinganlegget, garasjeporter eller hovedinngangsdører.

14. MELDEPLIKT

14.1 Beboere skal underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

15. SANKSJONER

15.1 Enhver seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet av beboere eller besøkende.

15.2 Utgifter til fjerning av søppel og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet vedkommende seksjonseier. Utgifter styret får i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes vedkommende seksjonseier.

Kontakt: Styret i sameiet Colosseum Park Syd 2
Email: styret@cp2.no

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan

Kunde:	Sameiet Colosseum Park Syd 2
Kundenummer:	473508
Prosjektnummer:	230140
Kundens representant:	Eivind Schackt
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	15.02.2023
Dokument ID:	121031

BESKYTTET

Innholdsfortegnelse

Generelt ... **3**
Selskapsopplysninger ... 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler ... 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) ... 4
Avtaler ... 5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder ... **6**
Bygning utvendig ... 7
Bygning innvendig ... 13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg ... 16
Elektro ... 20
Tele og automatisering ... 23
Uteområder ... 25
Brannsikkerhet ... 28
Vedlikeholdsplan ... **30**
Tiltak som bør prioriteres ... 31
Tentativ plan for store prosjekter ... 32

«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

BESKYTTET

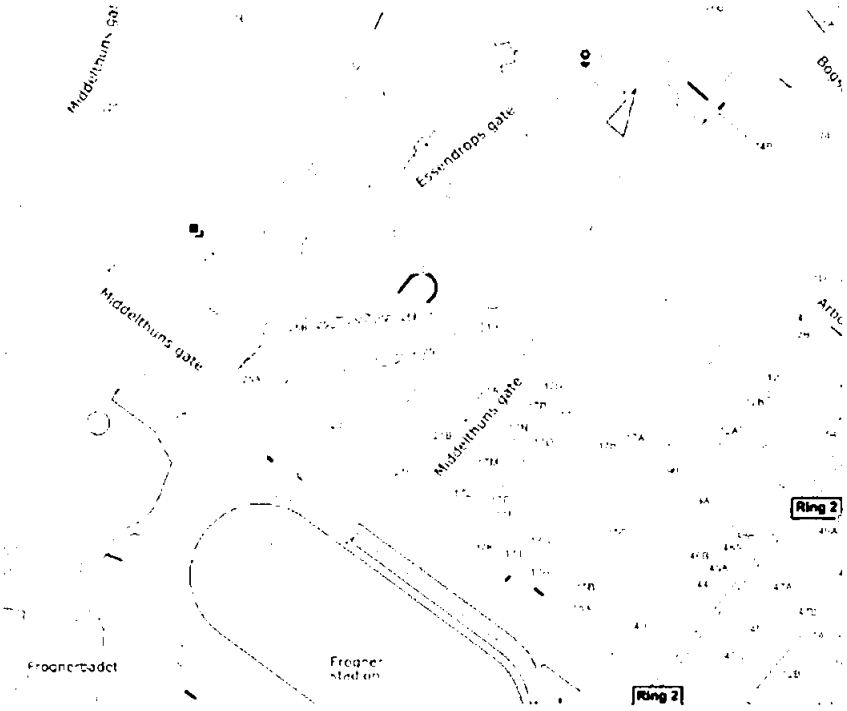
Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Sameiet Colosseum Park Syd 2 ligger på Majorstuen i bydel Frogner. Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. I tillegg er garasjeanlegg i kjelleretasje. Bygningsmassen ble oppført 1998 - 1999 og boligene var de første årene utleieboliger eid av Selvaag Eiendom AS. Eiet tomt med et areal på 7390,2 m² og eiendomsnummer 0301-215/231.



Kilde: www.1881.no

BESKYTTET

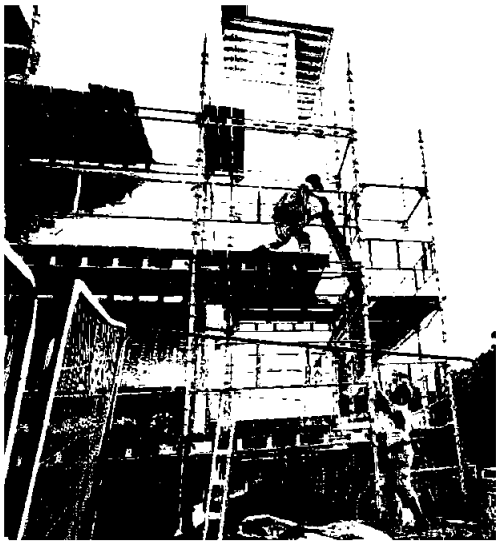
Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.
SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.

Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

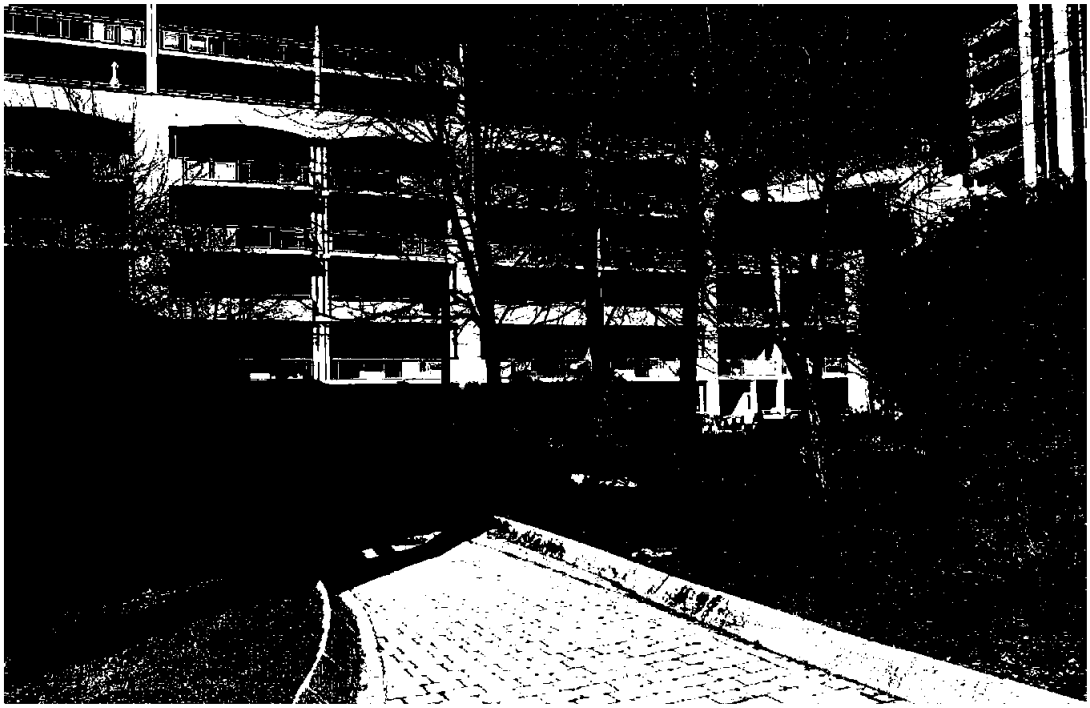
Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».

BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer

  Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

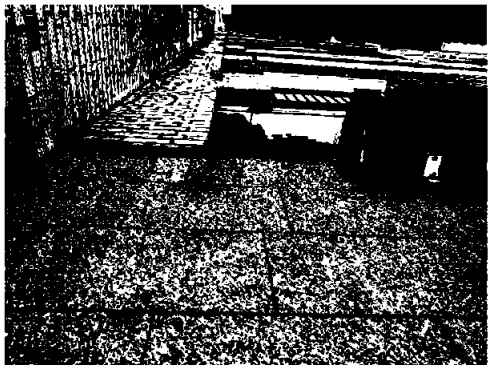
Vegger og fasader

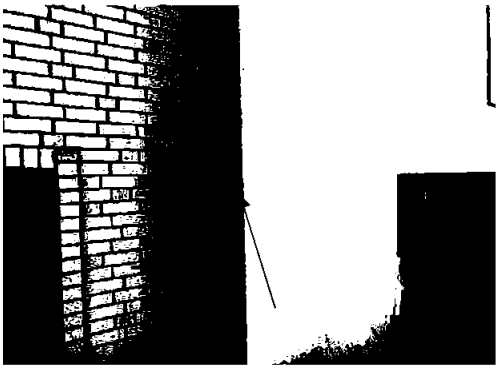
Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasader
Fasader forblendet med teglstein og deler med pussystem. Teglstein og fuger ser ut til å være i god stand med kun mindre skader. Det ble registrert enkelte lokale skader i puss og armeringsduk.
Fasadene har behov for jevnlig rengjøring, spesielt mot gatesiden og utbedring av stedvise skader bør utføres løpende for å forhindre utvikling.
Kledning ved inntrukne balkonger er utført med dobbelgalset liggende kledning. Kledningen er godt skjermet for vær og fremstår i god stand. Normalt intervall for overflatebehandling er 6-12 år.
På takterrasser er kledning utfør med plastbelagt stål. Bellegget er falmet, men helt og uten synlige skader.
Jevnlig vedlikehold vil forlenge brukstiden.

Grunnmur
Grunnmur av betong belagt med natursteinsheller. Det registreres engelte riss og sprekker i fuger og det ble opplyst om at deler av grunnmur er rehabilitert nylig. Innvendige overflater er malt/støvbundet.

Behov for utbedring av skader og rengjøring


Sprekker/riss bør kontrolleres. Mulig fare for nedfall


Riss vil utvikle seg og bør utbedres løpende

Skadet bevegelsesfuge og riss

BESKYTTET

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
med ramme og karm av trevirke, utvendig beslått med aluminium. Befarte vinduer var utført med to-lags glass fra produksjonsåret 1999.
Vinduene fremsto i god stand uten synlige skader. Selv om aluminiumsbeslåtte vinduer er godt beskyttet, er det likevel behov for jevnlig smøring av mekanisme og bevegelige deler for å forlenge brukstiden. Justering utføres ved behov.
Det ble opplyst om mulig lekkasje fra innadslående dører.
Ytterdører
Ramme og karm i eloksert aluminium og glassfelt med to-lags glass fra byggeåret. Elektrisk sluttstykke åpning med brikke eller digitalt.
Med regelmessig vedlikehold som smøring av mekanisme og justering/etterstramming vil dørene ha lang gjenværende brukstid.

Det ble ved oppstartsmøte snakket om at det er ønskelig å skifte ut dørene.
I et bærekraftperspektiv bør bygningsdeler brukes så lenge de lar seg vedlikeholde.

Ytterdør med sidefelt

Behov for justering av ytterdører

Vindu og fransk balkong

Mekanisme må smøres for å forlenge brukstiden

BESKYTTET

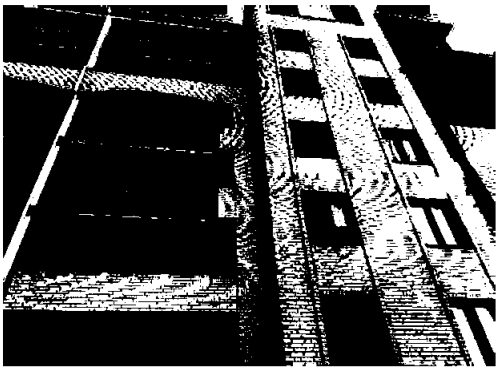
Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

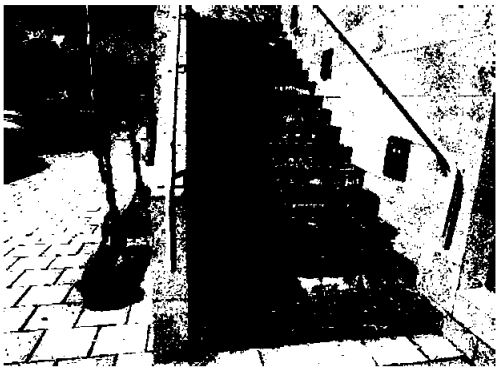
Balkonger
Inntrukne balkonger med betongelementer understøttet av betongvegger og ståldragere. Det er naturlig avrenning over kanten og til utvendig nedløp. Balkongenes fremkant bør rengjøres jevnlig for å forhindre ansamling av skitt og grønnalger som vil føre til skader over tid.
Rekkverk i aluminium med stående spiler.

Terrasser
Markterrasser over torgdekke belagt med betongheller.

Utvendige trapper
Trapper av betong belagt med naturstein. Trapper mot Middelthunsgate har behov for spekking under trinn og rengjøring.



Avrenning fra dekkekant og utstikkende utkastrør



Det må spekkes under trinn

BESKYTTET

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

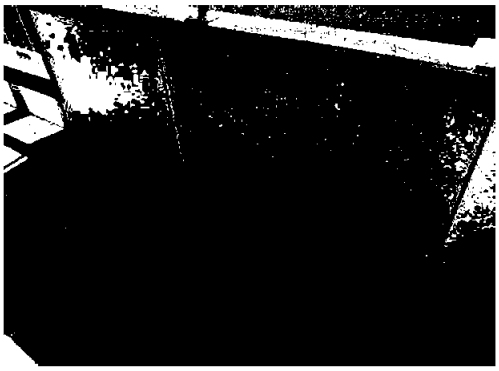
Hovedtak
Tak ble ikke besiktiget grunnet vanskelig adkomst, men det ble opplyst om at alle tak er omtekket i perioden 2019-2023. Herunder også alle parapetbeslag og beslag på takflaten.

Torg og tak under terreng
Det antas at torg er tekket som grytetekking overstøpt med betong. Torgtekking har lang gjenværende brukstid.

Takterrasser
Alle takterrasser er omtekket i 2021.

Det må etableres rutine for kontroll av alle tak og takterrasser, minst en gang pr. år. Sikker tilkomst til tak må etableres.

Parapetbeslag er nye i 2019



Takterrasser er tekket i 2021

BESKYTTET

Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker
Via røykluker. Det må etableres trygg tilkomst til tak.

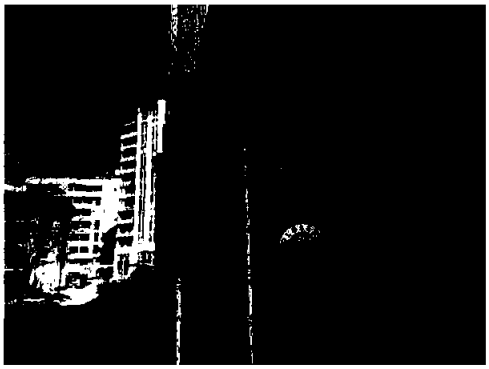
Overlys
Røykluker.

Takvinduer
Ikke aktuelt.

BESKYTTET

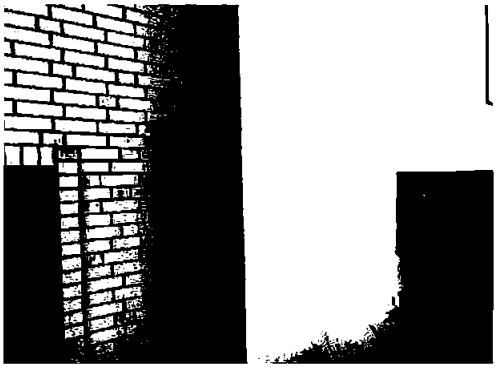
Utdypende bilder – bygning utvendig

Skadet tegl



Sprukket bevegelsesfuge

Behov for innfesting



Eksempelbilde

Noe saltutslag

BESKYTTET

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Gulv belagt med keramiske fliser fra byggeåret og vinylbelegg fra 2015.
Vegger av malte gipsplater og brystning av keramiske fliser i inngangsparti.
Himlinger med malte gipsplater.
Oppganger er oppusset i 2015 og fremstår i god stand med noe bruksslitasje og mindre skader.

Bodarealer
Gulv med malt betong, vegger av malt og ubehandlet gips og betong og himlinger av ubehandlet betong.

Fellesgarasjer
Det er kjente betongskader i garasjekjeller og utbedring er under planlegging.

Fuge er skadet

Skader etter stige

Sprukket flis

Noe skader i maling

BESKYTTET

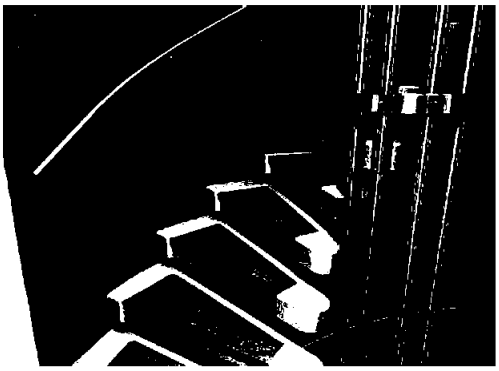
Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

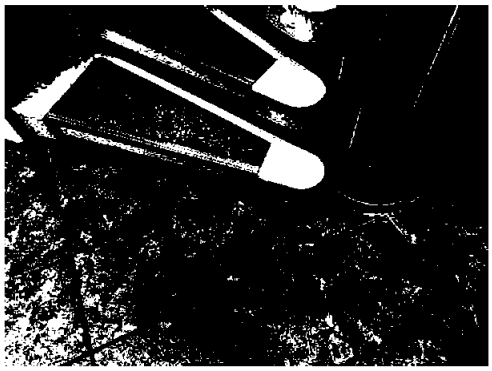
Trapper og repos
Malte betongtrapper belagt med vinylbelegg på inntrinn. Belegg i trapper er utskiftet i 2015.

Rekkerkerk og håndløper
Det er håndløper på kun en side.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har påmontert vinkellist av metall.



Svingtrapp med håndløper på en side



Kontrastmerke på trinn

BESKYTTET

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

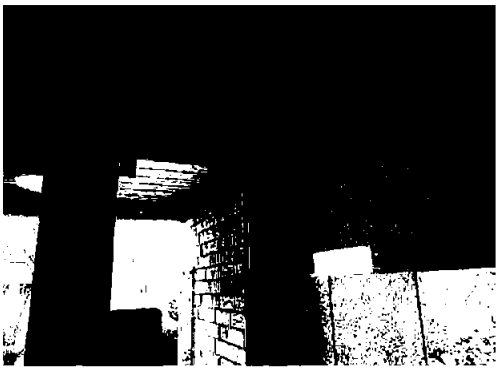
Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende.
Åtestasjoner er plassert langs fasade.

Krypkjellere
Ikke aktuelt.

Lagring av organisk materiale mot gulv og vegger mot terreng bør unngås.

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.
Bodvegger av gipsplater på trestendere og dører av metall.

Integrerte postkasser av stål.



Hull i bygningskropp

Hull i bygningskropp. Rist mangler

Inventar i boder

Integrert postkasseanlegg

BESKYTTET

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

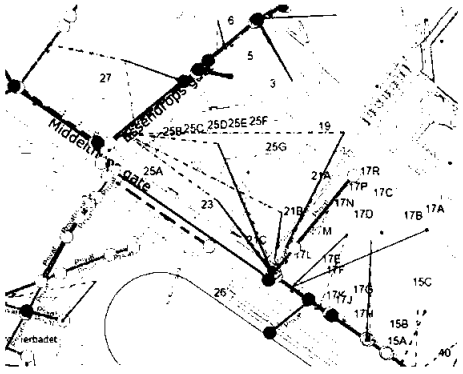
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunnledninger er felles for området og går igjennom parkeringsanlegg.

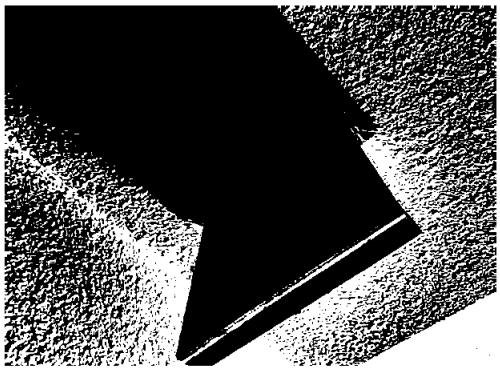
Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Vannrør av kobber og PEX. Avløpsrør av jern og plast. Innvendige rørføringer har lang gjenværende brukstid. NB: originalt finnes ikke sluk i våtrom. Vannstoppeventil må monteres

Stoppekraner
Stoppekraner på fellesområder: Plassert i teknisk rom og i bodområdet. Noe mangelfull merking. Det ble registrert rust på kraner i luker. Kraner bør funksjonstestes regelmessig.
Stoppekran i bolig: Plassert i vannfordelingskap i våtrom og under kjøkkenvask.

Isolasjon av sanitæranlegg
Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er i god stand.



Kart over området viser kort strekk på stikkledning

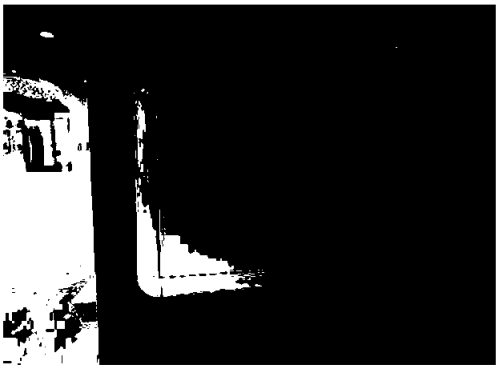

Rust på kran. Kraner må funksjonstestes

Sluk mangler i våtrom. Følgene av lekkasjer kan bli store

Bunnledninger i garasje

BESKYTTET

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Vannfordelingsskap i bolig

Rørisolasjon i kjeller

Kobberrør til utekran

Lett tilgjengelige kjellerstrekk

BESKYTTET

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Interne beredere i boliger. Det ble registrert beredere i kjøkkenskap og i våtrom.

Beredere må ha overløp til avløp.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Ikke aktuelt.

Systemer for kjøling
Ikke aktuelt.

BESKYTTET

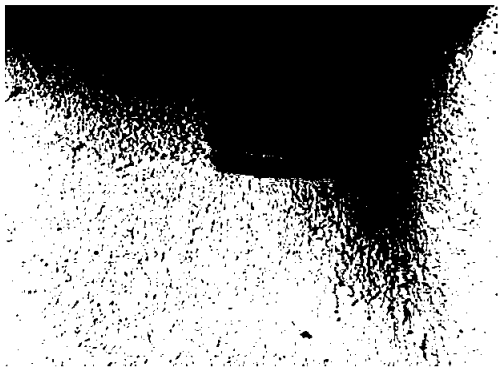
Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Det ble registrert både mekanisk og balansert ventilasjon.

Rutinemessig service og filterbytte er nødvendig.

Rutine for rengjøring
Må etableres. Normalt intervall er 5-8 år.



Tilluft i bolig

Avtrekk i bolig

BESKYTTET

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

Stigeledninger og underfordelinger
Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

Anlegget kontrolleres av Elsjekk AS.

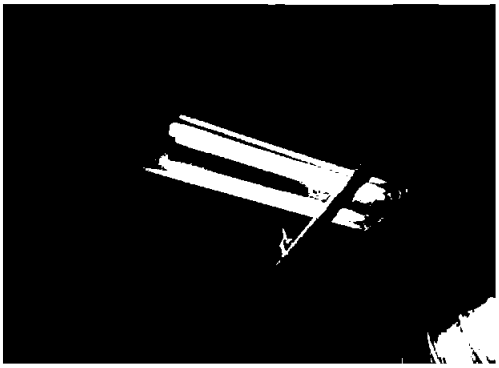
Belysningsutstyr
Generelt er det elektriske anlegg i god stand.

Belysning fra byggeåret bør byttes ut med LED-armaturer med bevegelsessensorer. Det anbefales å kartlegge omfanget. Styret opplyser om at kartlegging er utført.

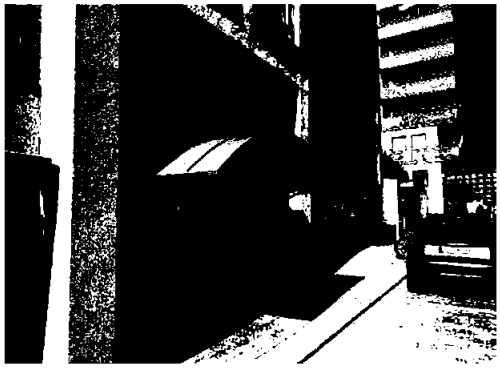
Utendørs pullertbelysning får ofte utfordringer med jordingsfeil. Utbedringer må forventes.

Inntakskabel og stigeledninger

Hovedtavle



Eldre belysningsarmatur



Eldre belysningsutstyr

BESKYTTET

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Anlegg i fellesgarasje.

Snøsmeltesystemer
Det er varmekabel overløpsrør fra tak.

Trapper, ramper, veier og lignende?

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.

Bygningsmassen har takflater som kan være egnet.

Varmekabel i nedløpsrør

Eksempelbilde

BESKYTTET

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Anlegg fra Defigo er installert i 2020. Det ble opplyst om at anlegget ikke fungerer tilfredsstillende. Styret arbeider med oppfølging av leverandør.
Det er mulig å åpne dører med brikke på det opprinnelige Stanley-anlegget.

TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv løsning.

Overvåkningsanlegg
Overvåkningsanlegg skal ha et tydelig formål. Vurder om det er bedre å gjøre alternative tiltak fremfor å overvåke.

System for katodisk beskyttelse av betong
KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig. Foruten i parkeringskjeller er det ikke forhold som tilsier at det er behov for KB-anlegg.

Driftsutfordringer med Defigo-anlegg

Overvåkning i gårdsrom

BESKYTTET

Heiser

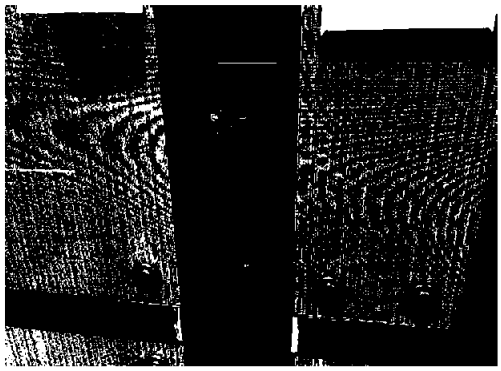
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
11 stk Mitsubishi personheiser fra byggeåret.
Periodisk kontroll utføres av Norsk Heiskontroll AS.

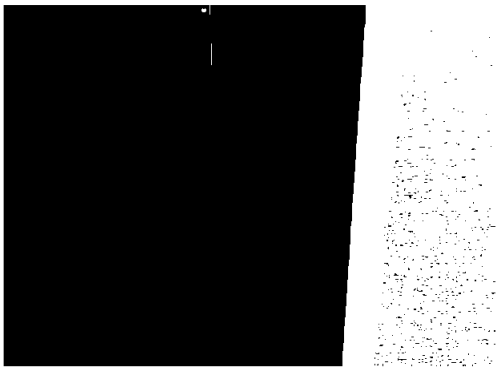
Det foreligger serviceavtale med Uniheis AS.

OBOS Prosjekt har ikke tilgang til kontroll- og servicerapporter.
Når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og Kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting.

Uavhengig heiskonsulent kan benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.



Heis fra byggeåret



Solide heiser Mitsubishi

BESKYTTET

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder ●

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

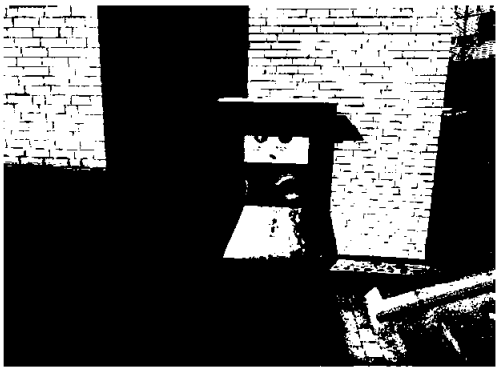
Overvann og drenering
Det er ingen kjente pågående lekkasjer, men det er tegn til tidligere vanninntrengning.

System for avfall og gjenvinning
Nedkast i gårdsrom med sorteringsanlegg ved innkjøring til parkeringsanlegget.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng
Eiendommen er oppført over parkeringsanlegg og grunnforholdene er stabile.

Vegetasjon
Gressarealer og beplantning med bed, busker og hekker. Enkelte store trær som må følges opp.

Tegn etter mulig tidligere vanninntrengning



Avfallsnedkast

Anlegg for avfallssortering

Store trær i gårdsrom

BESKYTTET

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

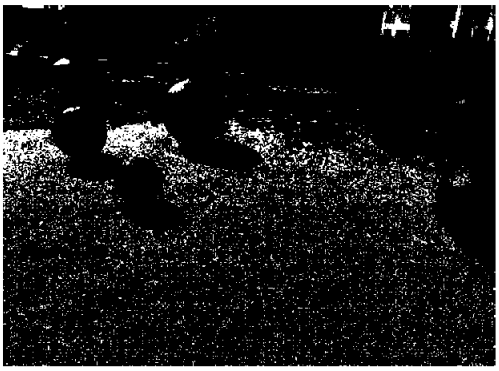
Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Parkbenker og kunst utplassert i gårdsrommet.

Lekeplass
Område med fallunderlag i gårdsrommet.

Veier og parkeringsplasser
Brosteinsbelagte gangstier. Plenområder og beplantning med bed, busker og hekker. Enkelte større trær som kan ha behov for beskjæring.

Bommer og pullert
Det er ikke mulig å kjøre bil inn i gårdsrommet.



Fallunderlag

Parkbenk

BESKYTTET

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brannteknisk forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slangetromler for slukkevann i fellesareal med serviceavtale.
Boligene er opprinnelig utstyrt med husbrannslanger plassert i kjøkkenskap. Husbrannslanger skal kontrolleres rutinemessig. Finnes rutine for dette? Utstyret kan erstattes av håndslukkere med skum/pulver.

Brannvarsling og nødlys
Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg fra byggeåret. Avvik avdekkes i rutinemessig kontroll og det bør avsettes midler til løpende reparasjoner og utskifting av brannteknisk utstyr.
Bygningsmassen er utstyrt med kombinert oppgangsbelysning/nød-/ledelys fra 2015.

Leilighetsdører og branndører
Leilighetsdører med brannmotstand B30.
Dersom det registreres funksjonssvikt i automatiske døråpner/lukker må utbedring iverksettes omgående.

Håndslukker i fellesareal

Husbrannslange må kontrolleres regelmessig

Brannpanel fra byggeår

Brannklassifisert leilighetsdør

BESKYTTET

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

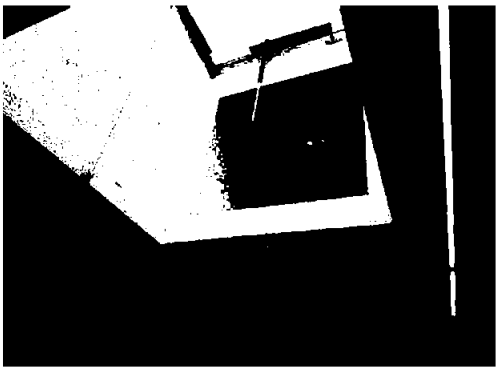
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brannteknisk forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder
Ikke aktuelt.

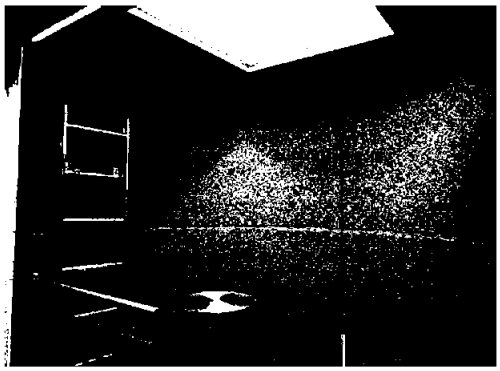
Røykventilasjon
Det er røykeluker og mekaniske aggregater i oppganger. Årlig service må utføres.

Brannskyveporter
Brannskyveport i garasjeanlegg. Årlig service må utføres.

Gassanlegg
Sentralisert gassanlegg for 24 boliger. Ny gasstank er installert i 2023.
Styret opplyser om at det foreligger avtale om service og kontroll.



Røykventilasjon



Røykluke/overlys

BESKYTTET

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

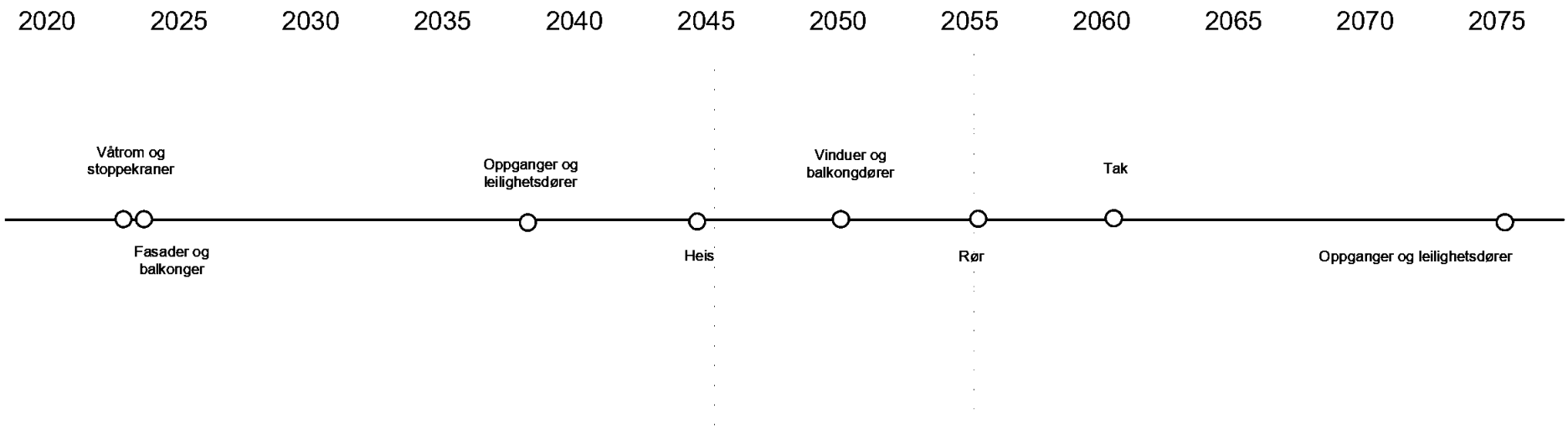
Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

BESKYTTET

Tiltak som bør prioriteres

Våtrom	Kartlegge våtrom og vanninstallasjoner og etablere lekkasjesikring.	50 000,-
Fasader	Utbedre skader i teglforblending og pussystem. Utskifting av bevegelsesfuger der disse er sprukket. Lokal rengjøring.	450 000,-
Belysning	Kartlegge antall armaturer fra byggeår og planlegge for utskifting.	25 000,-
Overlys	Etablere sikker løsning for tilgang til tak.	50 000,-
Balkonger	Overflatebehandling av forkanter. Bør gjentas med intervall 5-8 år eller ved behov.	250 000,-
Oppganger	Utbedre lokale skader på gulv, vegger og himlinger.	50 000,-
Uteareal	Utbedre fuger i kantstein.	20 000,-
Stoppekraner	Funksjonsteste stoppekraner. Om nødvendig skiftes kraner som ikke lar seg stenge.	25 000,-
Oppgangsdører	Utskifting av oppgangsdører.	1 680 000,-
Totalt		**2 600 000,-**

BESKYTTET

«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene