



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 540 777  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Per Christoffer Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 889 291	1 961 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 291</b>	<b>1 961 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		1 187 909	1 766 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 019</b>	<b>1 891 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 272</b>	<b>69 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		170	899
Annen finansinntekt		446	907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>616</b>	<b>1 806</b>
Annen finanskostnad		35	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>581</b>	<b>1 806</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		580 853	71 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 671	27 520
Andre fordringer		243 519	115 203
Sum fordringer		251 191	142 723
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 452 704	1 829 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 452 704	1 829 235
Sum omløpsmidler		2 703 895	1 971 958
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 703 896</b>	<b>1 971 959</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 285 189	1 704 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 285 189</b>	<b>1 704 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 285 189</b>	<b>1 704 335</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 697	114 882
Annen kortsiktig gjeld		342 010	152 742
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>418 707</b>	<b>267 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>418 707</b>	<b>267 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 703 896</b>	<b>1 971 959</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 641933

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 540 777  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Per Christoffer Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 24.08.2021



Organisasjonsnr: 994 540 777  
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 889 291	1 961 453
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 291</b>	<b>1 961 453</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 110	125 510
Annen driftskostnad		1 187 909	1 766 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 019</b>	<b>1 891 614</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 272</b>	<b>69 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		170	899
Annen finansinntekt		446	907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>616</b>	<b>1 806</b>
Annen finanskostnad		35	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>35</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>581</b>	<b>1 806</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		580 853	71 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>580 853</b>	<b>71 645</b>



Organisasjonsnr: 994 540 777  
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 671	27 520
Andre fordringer		243 519	115 203
Sum fordringer		251 191	142 723
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 452 704	1 829 235
Sum omløpsmidler		2 703 895	1 971 958
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 703 896</b>	<b>1 971 959</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	2 285 189	1 704 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 285 189</b>	<b>1 704 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 285 189</b>	<b>1 704 335</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	76 697	114 882
Annen kortsiktig gjeld	342 010	152 742
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>418 707</b>	<b>267 624</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>418 707</b>	<b>267 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 703 896</b>	<b>1 971 959</b>



Organisasjonsnr: 994 540 777  
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**

Note  
2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

Note  
3

**Lønn og ytelser**

Note  
5

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
6

**Ytelser til andre ledende personer**

Note  
7

**Ytelser til revisjon**

Note  
4

**Antall årsverk i regnskapsåret**



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

5

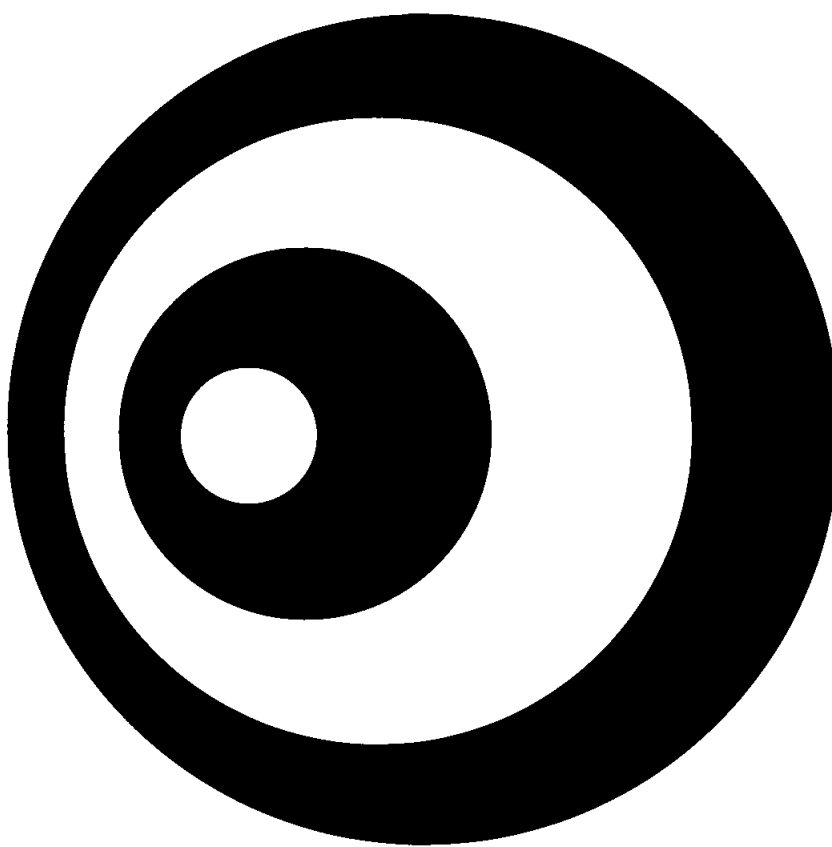
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



## Sameiet Colosseum Park Syd 1

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 anvisse 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: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2021 i Sameiet Colosseum Park Syd 1.

Seksjonseier: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

---

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og 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 gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 1 avholdes torsdag 10.06.2021 kl. 18 på Frogner stadion i skøytemuseets klubblokale, Middelthunsgt. 26.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr 110 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

**5. INNKOMMENDE SAKER**

- A) Salg av rettighetene til påbygging av Middelthunsgate 19. Se vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av ett styremedlem for 2 år.
- B) Valg av ett varamedlem for 2 år.

Oslo, 02.06.2021

Styret i Sameiet Colosseum Park Syd 1

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

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsdel på registreringsblanketten.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.**



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

## Salg av rettighetene til påbygging av Middelthunsgate 19

Styret har foretatt en vurdering av hva som vil være den beste utnyttelsen av taket på vårt bygg i Middelthunsgate 19 (M19). En enstemmig konklusjon er at salg av arealet med formål å bygge på en eller flere etasjer vil være det klart beste alternativet.

Tidligere styremedlem Johannes Sjøflot har tatt et initiativ overfor styret der han tilbyr seg å forestå en påbygging av M19. Han bor selv i 13. etasje og eier  $\frac{1}{4}$  av denne etasjen. Han har erfaring fra utvikling av boligprosjekter, herunder fra påbygging av nye etasjer på toppen av leilighetsbygg organisert som eierseksjonssameier.

I forståelse av styret hadde han, sammen med arkitekt Børre Skodvin i Arkitektfirmaet Jensen & Skodvin, en forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune 31.10.19. Det foreligger ikke noe referat fra dette, men den klareste tilbakemeldingen er følgende: En byggesak krever dispensasjon fra høydebestemmelsene i reguleringsplanen, og gjør oss mer eksponert for naboprotester og gir mindre spillerom for PBE til å godkjenne endringer. En regulerings sak er mer omfattende og tar lengre tid, men omregulering er en sikrere vei til å få til et stort nok prosjekt til at det blir regningssvarende.

Et argument for en påbygging i høyden er at naboprojektet Middelthunet blir to etasjer høyere enn M19, og har en godkjent regulering på ytterligere to etasjer. Det burde derfor være mulig å kunne få godkjent et påbygg på 2-4 etasjer. Bygging i høyden vil imidlertid alltid være kontroversielt, så det er på ingen måte opplagt at flere etasjer vil bli godkjent.





## SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

Gjennom et nyetablert utbyggingselskap, M19 Utvikling AS, har Sjøflot nå engasjert Mad arkitekter, som har utarbeidet en mulighetsstudie, og vil bistå i den videre prosessen. Mad arkitekter har de senere årene ledet an i utviklingen av en mer miljørettet og ansvarlig byggebransje. I år ferdigstilles ombruksprosjektet Kristian Augusts gate 13 – et fullskala gjenbruksprosjekt, hvor gjenbruk og ombruk har redusert beregnet klimaavtrykk med 150-200 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Bygget er allerede før ferdigstilling blitt et pilotprosjekt som hele bransjen ser til. Nå ønsker Mad å vise at det samme er mulig å få til innen boligutvikling. Med god utnyttelse av teknisk infrastruktur i det eksisterende bygget, samt ombrukte og gjenbrukte materialer, vil Middelthunsgate 19 kunne utvikles til et foregangseksempel på sirkulærøkonomi og miljøvennlig fortetting i byene.

Det rådgivende ingeniørselskapet DIFK er engasjert for å foreta statiske beregninger. Deres foreløpige konklusjon er at påbygg av inntil fire etasjer er realistisk, mens f.eks seks etasjer vil kreve innhenting av ytterligere informasjon og nærmere beregninger, eventuelt forsterkende tiltak.

En omregulering, inkludert nødvendig forprosjektering og statikkberegning, antas å ville koste rundt MNOK 2. Aktuell utbygger M19 Utvikling AS er villig til å påta seg risiko og kostnadene forbundet med en søknadsprosess. Dette krever imidlertid at selskapet får en bindende avtale med CP1 om å erverve utbyggingsrettighetene. Utbygger er innforstått med at det er en risiko for at PBE ikke vil godkjenne et påbygg, eller at dette ikke får et volum som gjør det økonomisk interessant å gjennomføre.

Kostnadene har nå begynt å løpe, og det er ønskelig med en rask avklaring. Et annet hensyn har også vært – om mulig – å kunne komme i gang med bygging i den perioden byggeprosjektet pågår på naboeiendommen.

Basis for en avtale vil være at utbygger betaler *markedspris* for «tomten», dvs retten til å bygge på fellesarealet på taket. Det er foreslått at betaling skjer for det boligareal som måtte bli godkjent bygget. Det må etableres en prosedyre for å fastsette en pris pr kvm. Det er for tidlig å fastslå hvor markedsprisen vil ligge, bl.a vil det ha betydning om det kommer ekstraordinære kostnader ifm bæreevne etc.

Noen fordeler ved påbygging:

- Det er behov for utskifting av heisene innen få år. Anslagsvis MNOK 1-2 pr heis. I tilfelle påbygging vil det måtte bli en løsning med nye heiser. Salg av fellesarealene på taket gjør at vi unngår økte felleskostnader eller ekstraordinære innbetalinger.
- Det vil bli behov for skifte av dekke på taket innen få år. Dette behovet bortfaller ved en eventuell påbygging.



## SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

---

- Ut over det som trengs til vedlikehold kan salgsvederlaget gi grunnlag for utbetaling til seksjonseierne.
- En utbygging i høyden vil være en tydelig markering av bygget, og kunne bidra til økt attraktivitet og bedre prising på leilighetene i M19.

### Ulemper ved påbygging:

- Flere beboere og mer trafikk i heiser ganger. Med nye og raskere heiser blir dette neppe særlig merkbart.
- Bygging vil medføre med noen ulemper for beboerne i form av støy og støv. Dette vil bli søkt redusert, ved delvis sammenfall med byggeaktivitetene i Middelthuset. Byggeperioden vil være kortere enn i et ordinært prosjekt, siden man unngår grunnarbeider i vanlig forstand, noe som er den mest støyende delen av et byggeprosjekt. Bygging vil trolig skje ved montering av prefabrikkerte elementer, noe som også bidrar til kortere byggetid.

På bakgrunn av ovenstående finner styret et salg av utbyggingsretten og påbygg av M19 interessant og anbefaler at CP1 inngår en intensjonsavtale med M19 Utvikling AS. Vi vil engasjere rådgivere som sikrer at vi oppnår riktig pris for de utbyggingsrettighetene vi selger.

Ved tidligere diskusjoner i styret har Johannes Sjøflot erklært seg som inhabil. Han gikk etter eget ønske ut av styret på årsmøtet i 2020 for å unngå tvil om sin habilitet.

Det har kommet en del spørsmål og kommentarer etter utsendelse av innkalling til ekstraordinært sameiermøte i mars i anledning denne saken. Styret har gitt sine kommentarer til disse innspillene i et eget vedlegg som følger saken.

Forslaget nedenfor trenger tilslutning fra 2/3 av stemmene representert på årsmøtet.

### Forslag til vedtak:

1. Styret i CP1 får fullmakt til å inngå avtale med M19 Utvikling AS om en opsjon til å utnytte fellesområdet på taket til den utbygging kjøper måtte få godkjent. Styret får fullmakt til signere avtalen og øvrige dokumenter og avtaler som måtte være nødvendige ifm salget. Avtalen skal være basert på punktene 2-5 nedenfor.
2. Salget skal skje til markedspris pr kvm bruksareal som måtte bli godkjent av PBE. Prisen fastsettes ved at hver av partene oppnevner en takstmann/megler som sakkyndig rådgiver, og som gir hver sin vurdering av markedspris. Partene søker på denne bakgrunn å enes om prisen. Blir de ikke enige skal partene på forhånd være enige om å velge en nøytral instans som oppnevner en tredje sakkyndig som gir en



## SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

---

- endelig prisfastsettelse innenfor rammene av det de to første takstmennene har konkludert med. Prisen skal være fastsatt senest innen 3 mnd etter byggetillatelse.
3. Utbyggers opsjon gjelder i 2 år til 01.07.23, men med rett til forlengelse med ett år om gangen så lenge det er en fortsatt pågående aktiv prosess ift offentlige myndigheter. Utbyggingsretten faller bort om ikke opsjonen benyttes innen fristen, inkludert eventuell forlengelse.
  4. Når en byggetillatelse foreligger inngås en endelig kontrakt om overdragelse av den eiendommen som planlegges oppført. Kontrakten skal fremlegges på årsmøte til godkjenning.
  5. Oppgjør av kjøpesummen skjer med 1/3 ved kontraktsinngåelse og resterende iht nærmere avtale knyttet til oppnåelse av visse milepæler.
  6. En påbygging av eiendommen krever reseksjonering. Styret får fullmakt til å forestå reseksjonering og signere de dokumenter som kreves i den forbindelse. Videre får styret fullmakt til å endre vedtektene der dette er en direkte følge av reseksjoneringen:
    - a) §1 Korrigere for antall boligseksjoner.
    - b) §19 Korrigere antall boder.

Ny formulering av § 1, 2. ledd: «Sameiet består av (nytt antall) boligseksjoner samt 1 samleseksjon for næring i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17.12.1998. Seksjon nr 1 til og med seksjon 42 og seksjon nr 44 til og med (nytt antall) er regulert som boliger og seksjon 43 er regulert til næring. Adresse iht adressevedtak fra Oslo kommune er Middelthunsgate 19.»



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

## PÅBYGGING AV MIDDELTHUNSGATE 19

Det har kommet noen innvendinger og kommentarer til innkalling til ekstraordinært årsmøte 22. mars (avlyst). Nedenfor gir styret sine kommentarer til noe av dette.

### SAKSBEHANDLING/FORMALIA

#### «Krever enstemmighet» (Hilde Møllhausen)

Hun mener et det aktuelle forslaget til vedtak krever enstemmighet og viser til §51 i eierseksjonsloven (tilsv §10C i vedtektene). Dette stemmer ikke med det NBBLs advokat (via Sebra) uttaler, og som må antas å ha spisskompetanse på dette. Styret mener stå på trygg juridisk grunn når vi hevder at 2/3 flertall holder.

#### «For åpen fullmakt» (Hilde Møllhausen)

Det er en relevant og forståelig innvending, som styret nå imøtekommer, ved en mer detaljert fullmakt der flere av de innspillene som har kommet fra sameiet tas med i styrets forslag til vedtak og blir en premiss for en avtale. Endelig kontrakt, som inngås etter påbygging er godkjent av PBE vil bli lagt frem for godkjenning på ekstraordinært sameiermøte iht forslag fra Helge Ytterdal).

#### Opsjonsavtale (Helge Ytterdal)

Det argumenteres for at det må inngås en opsjonsavtale. Den er nettopp dette styret går inn for: Den foreslåtte avtalen gir utbygger en opsjon til å bygge ut, forutsatt godkjent regulering fra PBE om påbygg av en eller flere etasjer. Opsjonspremien blir arbeidsinnsats og utviklingskostnader for utbyggers regning og risiko. Opsjonsprisen fastsettes som faktisk godkjente kvadratmeter multiplisert med markedspris pr kvm BRA.

#### Tidsbegrensning av avtalens gyldighet (Helge Rognerud, Helge Ytterdal)

Varighet av opsjonen var uansett tenkt behandlet i avtalen, men ble ikke tatt med i forslaget til fullmakt til møtet i mars. Det er ikke rimelig at utbygger skal ha en evigvarende rett. På den annen side er det vanskelig å sette en definitiv frist siden vi her er avhengig av instanser vi ikke har kontroll over: PBE, evt Statsforvalteren, politikere/Bystyret. Slike prosesser kan ta lengre tid enn forutsatt og koronasituasjonen er et ytterligere usikkerhetsmoment. Fordelen her er at vi har felles interesser – utbygger er mer interessert enn noen til å kjøre prosessen hurtigst mulig. Styret foreslår en varighet på 2 år (01.07.23), men med rett til forlengelse så lenge det er en aktiv, pågående prosess overfor offentlige myndigheter fortsatt pågår.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

---

## **Tidspunkt for prisfastsettelse (Helge Ytterdal)**

Prisfastsettelse (av markedspris pr kvm BRA) er en omstendelig og kostbar prosess, som vil involvere meglere/takstmenn. Planen har vært å gjennomføre denne prosessen etter at avtalen er inngått, og det eventuelt sannsynlighetene for realisering av et påbygg begynner å materialisere seg. Ytterdal foreslås at dette bør vente til resultatet av PBEs behandling foreligger. For å unngå forsinkelse legger styret opp til at prosessen kan gjøres i forkant av endelig behandling hos kommunen, men med en siste frist 3 mnd etter at byggetillatelse foreligger.

## **Omdanning av sameiet til aksjeselskap? (Helge Ytterdal)**

Dette er en misforståelse, trolig fordi utbyggerselskapet ble gitt navnet Middelthunsgate 19 AS. Utbygger har frivillig godtatt å endre navn til *M19 Utvikling AS*. Det blir ingen endring i organiseringen av sameiet, bortsett fra at det blir flere seksjoner og en ny nevner i sameiebrøken. De nye seksjonene vil bli bygget av M19 Utvikling AS, som vil selge disse til ulike boligkjøpere/sluttbrukere.

## **Tidspunkt for oppgjør (Helge Ytterdal)**

I forslaget fra mars var dette formulert slik: «Oppgjør av kjøpesummen skjer ved avslutning av byggeprosjektet». Meningen var at dette skulle konkretiseres og avtales nærmere ifm inngåelse av avtale. Ytterdal foreslår ¼ ved kontraktsinngåelse, ¼ ved byggestart, ¼ ved tett bygg og ¼ ved ferdig bygg. Styret er enig i at en vesentlig del må betales ved inngåelse av endelig kontrakt og legger til grunn 1/3 i forslaget til vedtak.

## **PRIS / KOMMERSIELLE FORHOLD**

### **Markedspris uten å legge ut i markedet? (Hilde Møllhausen m.fl)**

Initiativtaker er Johannes Sjøflot er og beboer/eier i 13. etasje av to leiligheter med åpen takterrasse og vil gå imot å selge utbyggingsrettighetene eksternt. Uten å kunne bygge over terrassene ville det bli et vesentlig mindre areal å selge, og dermed en potensielt lavere salgspris. Sjøflots interesse er primært å kunne fortsette å bo på toppen. Han har i forståelse med styret tatt risiko og investert mye i dette prosjektet. Det vil fortsatt være behov for å bruke mye penger på utvikling, noe som ikke vil bli belaste sameiet om påbygging ikke blir godkjent. For sameiet er det ønskelig å kunne ha en hånd på rattet og være med og styre prosessen i samarbeid med en utbygger styret kjenner og har tillit til. Det er lagt opp til en prosedyre for fastsetting av markedspris der partene bruker profesjonelle rådgivere med god kjennskap til markedet.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

---

#### **Andre prismodeller (Helge Rognerud)**

Han har sendt over et eksempel på en prisingsmodell fra et annet prosjekt, med et element av profitsplit. Styret har vurdert dette og konkluderer med at det er ønskelig med en mindre komplisert måte å fastsette prisen på. Den foreslått modellen er enkel og velbrukt og består av to faktorer: Antall salgbare kvm BRA som måtte bli godkjent og markedspris pr kvm. Den første blir objektivt fastsatt av Oslo kommune, og det siste av kompetente takstmenn. De sistnevnte vil i sin vurdering ta hensyn til alle relevante faktorer som byggekostnader, spesielle kostnader knyttet til statikk og påbygging av eksisterende høybygg, utviklings- og finanskostnader og estimert verdi av ferdige leiligheter.

#### **Prisforventning**

Styret har valgt ikke å være konkrete på dette punktet. Utbygger har indikert en kvm-pris på NOK 35-40.000 pr kvm bolig, noe som ville gi anslagsvis:

MNOK 10-12 pr etasje, dvs

MNOK 40-50 for fire etasjer

MNOK 60-70 for seks etasjer.

Styret har vært tilbakeholden med å bruke konkrete tall – både for å unngå urealistiske forventninger og for ikke å legge føringer på prisfastsettelsen (bortsett fra prinsippet om markedspris).

#### **TEKNISKE/PRAKTISKE FORHOLD**

##### **Søyle på veranda (Thomas Gramstad)**

Beboerne i front av 12. etasje har ikke søyler på sin veranda, slik leilighetene under har. Det vil være umulig å svare konkret på denne type spørsmål om konstruksjonen på dette stadiet, men det vil være et moment som utbygger vil ta med i den videre prosessen. Målet er at utbygging skal skje med færrest mulig ulemper som følge av konstruksjonsmessige tiltak.

##### **Vantrykk, kabler, soil**



## SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD1

---

Noen har uttrykt frykt for at vanntrykket i bygget vil bli dårligere. Det er spørsmål om legging av kabler og behovet for nye soilrør. Dette er blant de forhold som vil bli behandlet og løst under prosjekteringen av påbygget. Utbygger vil søke å benytte eksisterende sjakter og søke å unngå at fornyelse av infrastrukturen vil skje med vesentlige ulemper for beboerne.

### **Ulemper med flere beboere (Thomas Gramstad)**

Gramstads mener at problemet med flere beboere er underkommunisert og peker på kø bruk av heisene, samt mer støy, slitasje og vedlikehold. Styret er uenig i at heiskø er et problem i dag. Med nye og raskere heiser har vi liten tro på at det blir annerledes i fremtiden, eller at noen ekstra etasjer vil gi merkbart mer støy eller slitasje.

**Vårt sameie består av beboere med mye kompetanse. Alle spørsmål og gode råd mottas med takk og blir behandlet av styret.**



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 12.05.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Anne Wenche Wensberg	2020 - 2022 (2år)
Styremedlem:	Hana Alm	2020 - 2021 (1år)
Styremedlem:	Lars Mjerskaug	2020 - 2022 (2år)
Varamedlem:	Thomas Gramstad	2020 - 2022 (2år)
Varamedlem:	Gisle Lie	2020 - 2022 (2år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

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

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994 540 777.

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

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

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Grant Thornton.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Sameiet Colosseum Park Syd 2. Eventuelle henvendelser til vaktmester Kjell Arne kan gjøres til telefonnummer: 23202913 eller e-post adressen: drift@cp2.no.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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



Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter 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 leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

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

#### **TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på [www.telia.no](http://www.telia.no) eller til kundesenter telefonnummer: 21 90 07 30.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Framtind Forsikring med forsikringsnummer 20679353.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000

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

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## STYRETS ARBEID

Det har blitt avholdt 4 formelle styremøter.

Styreleder har startet med «kontortid» tirsdager og torsdager fra kl.09:00 -11:00 i styrerommet.

Det gjør det lettere for styremedlemmene å samles.

Det er også avholdt

flere uformelle styremøter for å følge opp de fortløpende saker som må håndteres.

Styret har behandlet en rekke større og mindre saker siden forrige årsmøte:

- Jobbet videre med "Salg av taket" (oppfølging fra forrige årsmøte)
- Gjennomført endringer for gass håndtering (se innlegg under fra gasskomiteen)
- Jobber med ny vaktmesteravtale, da Kjell-Arne Eliassen går av neste år. Mange rutiner må overføres til en annen og i varetas for sameie i CP1.
- Vi har fornyet avtalen med Telia. Største endringen er at Get har byttet navn til Telia og at vi har fått inn ønske fra sameiere om at de som ikke ønsker å bruke TV kan slippe dette og får mer kapasitet til å streame fra nett. Beboere har mulighet til valgfrie kanaler ut fra et poengsystem. Dette finnes på TV boksen i ditt Telia abonnent.
- Det er blitt bedre lys i kjellerbodene. Vaktmester fikk ikke byttet alle lyspærer inne i bodene da det var vanskelig å komme til. Pærer kan fås av vaktmester.
- Styret har fått klager på bråk fra kiropraktorvakta gjennom flere måneder. Det er klaget på støy fra treningsrommet. Styret har prøvd å støtte beboer som bor rett over treningsrommet. Det er sendt klage til Næring, uten at dette har bedret støyen vesentlig. Saken vil bli fulgt opp.
- Brannalarmen er omprogrammert slik at den bare slår ut når alarm gjelder CP1. Det betyr at om alarmen går, må beboerne følge våre rutiner.
- Styret får fortsatt klager på at leietakere som flytter inn og ut ikke blir skikkelig informert av utleierye om våre husregler og rutiner. Det er viktig at utleierye/eier møter opp ved inn/utflytting. Styret vil se følge dette opp i neste periode. Klager gjelder også ved oppussing av leiligheter. Eierne må passe på å beskytte både heiser og gulv.

## Arbeid i gasskomiteen

Mye møteaktivitet i forbindelse med re-kvalifisering av gasstanken. Tanken er kontrollert og godkjent for nye 10 år.

Det er innhenta anbud på nye peiser.

Gasskomiteen anbefaler å benytte seg av tilbud fra Alfa Olis.

Pris for ny peis inkludert ABO-enhet og arbeid ca. 75 000 kr. (Anbud pr 1.1.2021.)



Ved montering av ny peis skal ABO-enhet inngå, slik at forbruk i den enkelte leilighet blir registrert.  
Andre selskaper kan benyttes, men en må da påregne større egeninnsats og høyere pris.

Det er inngått ny serviceavtale med Alfa Olis, signert i april 2021.  
Service på peiser skjer årlig i september.

Utfordringer knyttet til logistikk og ansvar mellom Gasskomiteen, Alfa Olis og Techem er det ryddet opp i. Dette gjelder rutiner, samsvar budsjett/regnskap og fokus på kostnader ved driften.

Gisle Lie er CP1 sin representant i Gasskomiteen.  
Styreleder vervet i Gasskomiteen er ivarettatt av CP2 i 10 år, og nå foreslås det at CP1 tar sin del av ledervervet.

Akonto-innbetalinger for gass varierer mye innad i sameiet. Etter gjennomgang av regnskapene får mange et «større» beløp å betale ved årsregnskapet.  
Styret foreslår at det gjøres en bedre analyse av forbruket og innbetalingene slik at regnskapet treffer mer et 0-regnskap for sameierne.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2020 var totalt kr 1 889 291 mot budsjettet kr 1 959 197.  
Avviket skyldes hovedsakelig avregning av felleskostnader til næringsseksjonen.

Sum kostnader i 2020 var totalt kr 1 309 019 mot budsjettet kr 1 792 627. Avviket skyldes i hovedsak lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettet, samt noe lavere kostnader til strøm og vaktmestertjeneste.

Resultatet av driften året 2020 viser et positivt årsresultat på kr 580 853.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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



## **BUDSJETT 2021**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjetten ligger vedlagt. Budsjetten er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjetten gir et forventet årsresultat på kr 198 803. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjetten.

I budsjetten er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med uendrede energikostnader sammenlignet med 2020.

### **Forsikring:**

Det er budsjettet med indeksregulering på forsikring med 3,3%.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften holdes uendret i 2021.  
Vann- og avløpsavgiften økes med 1,5 % i 2021.  
Tilsynsgebyr for feiing fastsettes til kr. 171 i 2021.  
Feiegebyr for pipeløp fastsettes til kr. 1 000 i 2021.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjetten er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 01.06.2021

Styret i

Sameiet Colosseum Park Syd 1

Anne Wenche Wensberg/s/  
Styreleder

Hana Alm/s/  
Styremedlem

Lars Mjerskaug/s/  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Colosseum Park Syd 1**

**2020**



## Sameiet Colosseum Park Syd 1

### Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	2	1 862 260	1 959 197	1 945 628
Andre inntekter	3	27 031	0	15 825
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 889 291</b>	<b>1 959 197</b>	<b>1 961 453</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	4	121 110	125 400	125 510
Driftskostnader	5	734 663	864 219	747 726
Vedlikeholdskostnader	6	231 540	555 833	781 556
Honorarer	7	114 656	131 172	116 525
Forsikringer	8	65 003	75 032	68 011
Andre kostnader	9	42 046	40 971	52 286
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 019</b>	<b>1 792 627</b>	<b>1 891 615</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>580 272</b>	<b>166 570</b>	<b>69 839</b>
Finansinntekter	10	616	0	1 806
Finanskostnader		35	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>581</b>	<b>0</b>	<b>1 806</b>
<b>Resultat</b>		<b>580 853</b>	<b>166 570</b>	<b>71 645</b>



**Sameiet Colosseum Park Syd 1**

**Resultatregnskap mot budsjett - fordelt**

	<b>Virkelig</b>	<b>Bolig Budsjett</b>	<b>Avvik</b>	<b>Virkelig</b>	<b>Næring Budsjett</b>	<b>Avvik</b>	<b>Virkelig</b>	<b>Sameiet Budsjett</b>	<b>Avvik</b>
<b>Inntekter:</b>									
Felleskostnader	1 758 828	1 758 821	7	103 432	200 376	-96 944	1 862 260	1 959 197	-96 937
Andre inntekter	25 266	0	25 266	1 765	0	1 765	27 031	0	27 031
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 784 094</b>	<b>1 758 821</b>	<b>25 273</b>	<b>105 197</b>	<b>200 376</b>	<b>-95 179</b>	<b>1 889 291</b>	<b>1 959 197</b>	<b>-69 906</b>
<b>Driftskostnader:</b>									
Lønnskostnader	103 434	107 098	-3 664	17 676	18 302	-626	121 110	125 400	-4 290
Driftskostnader	691 163	811 847	-120 684	43 500	52 372	-8 872	734 663	864 219	-129 556
Vedlikeholdskostnader	203 361	477 903	-274 542	28 179	77 930	-49 751	231 540	555 833	-324 293
Honorarer	111 192	128 190	-16 998	3 464	2 982	482	114 656	131 172	-16 516
Forsikringer	55 516	64 081	-8 565	9 487	10 951	-1 464	65 003	75 032	-10 029
Andre kostnader	39 065	38 318	747	2 981	2 653	328	42 046	40 971	1 075
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 203 731</b>	<b>1 627 437</b>	<b>-423 706</b>	<b>105 287</b>	<b>165 190</b>	<b>-59 903</b>	<b>1 309 019</b>	<b>1 792 627</b>	<b>-483 608</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>580 362</b>	<b>131 384</b>	<b>448 978</b>	<b>-90</b>	<b>35 186</b>	<b>-35 276</b>	<b>580 272</b>	<b>166 570</b>	<b>413 702</b>
Finansinntekter	526	0	526	90	0	90	616	0	616
Finanskostnader	35	0	35	0	0	0	35	0	35
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>491</b>	<b>0</b>	<b>491</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>581</b>
<b>Resultat</b>	<b>580 854</b>	<b>131 384</b>	<b>449 470</b>	<b>0</b>	<b>35 186</b>	<b>-35 186</b>	<b>580 853</b>	<b>166 570</b>	<b>414 283</b>



## Sameiet Colosseum Park Syd 1

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger		1	1
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		7 671	27 520
Andre kortsiktige fordringer		61 608	3 425
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		181 912	111 778
Bank	12	2 452 704	1 829 235
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 703 895</b>	<b>1 971 958</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 703 896</b>	<b>1 971 959</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	13	2 285 189	1 704 335
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 285 189</b>	<b>1 704 335</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		76 697	114 882
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 382	26 783
Annen kortsiktig gjeld	14	326 628	125 959
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>418 707</b>	<b>267 624</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>2 703 896</b>	<b>1 971 959</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		2 703 895	1 971 958
Kortsiktig gjeld		418 707	267 624
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>2 285 188</b>	<b>1 704 334</b>

Oslo, 01.06.2021  
Styret for Sameiet Colosseum Park Syd 1

Anne Wenche Wensberg/s/  
Styreleder

Lars Mjerskaug/s/  
Styremedlem

Hana Alm/s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 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 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	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Felleskostnader Bolig	1 758 828	0	1 758 828	1 758 821
Felleskostnader Næring Snr. 43	0	200 376	200 376	200 376
Avregning FK Næring	0	-96 944	-96 944	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 758 828</b>	<b>103 432</b>	<b>1 862 260</b>	<b>1 959 197</b>

Felleskostnader Næringsseksjon innbetales a-konto tilsvarende andel etter budsjett + 10% i henhold til vedtektene. Felleskostnader Næring avregnes.

### Note 3 Andre inntekter

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Inntekt inngangsbrikker	6 635	0	6 635	0
Vedlikeholdsinntekter ved flytting	6 000	0	6 000	0
Annen inntekt	12 631	1 765	14 396	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>25 266</b>	<b>1 765</b>	<b>27 031</b>	<b>0</b>

### Note 4 Lønnskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Styrehonorar	93 946	16 054	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	13 246	2 264	15 510	15 400
Refundert AGA 3. termin 2020	-3 758	-642	-4 400	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>103 434</b>	<b>17 676</b>	<b>121 110</b>	<b>125 400</b>



## Note 5 Driftskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Offentlige avgifter	177 421	30 320	207 741	223 845
Renovasjon/Søppeltømming	50 628	0	50 628	50 628
Vaktmestertjeneste	98 400	0	98 400	143 200
Strøm/nettleie	70 314	12 016	82 330	134 989
Renhold	51 756	0	51 756	60 000
Containerleie, avfallshåndtering	19 661	0	19 661	19 568
Tv, bredbånd	216 168	0	216 168	231 989
Kostnader Essendropsgate	6 814	1 165	7 979	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>691 163</b>	<b>43 500</b>	<b>734 663</b>	<b>864 219</b>

## Note 6 Vedlikeholdskostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Vedlikehold bygninger	19 535	3 338	22 874	400 000
Vedlikehold garasjeanlegg	35 625	0	35 625	0
Vedlikehold uteanlegg	37 365	6 385	43 750	20 000
Vedlikehold heis	43 478	7 430	50 908	100 000
Vedlikehold VVS	10 021	1 712	11 733	0
Vedlikehold elektrisk anlegg	6 832	1 168	8 000	0
Vedlikehold brannvernanlegg	25 042	4 279	29 321	30 833
Rep avfallskomprimator	0	0	0	5 000
Callinganlegg/porttelefon	25 463	3 866	29 329	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>203 361</b>	<b>28 179</b>	<b>231 540</b>	<b>555 833</b>

## Note 7 Honorarer

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Forretningsfører	92 083	2 141	94 225	94 228
Revisjonshonorar	9 040	210	9 250	9 444
Konsulentonorar	2 400	0	2 400	20 000
Andre honorar	7 669	1 112	8 781	7 500
<b>Sum honorarer</b>	<b>111 192</b>	<b>3 464</b>	<b>114 656</b>	<b>131 172</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor er Grant Thornton.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 8 Forsikringer

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Forsikringspremie	55 516	9 487	65 003	75 032
<b>Sum forsikringer</b>	<b>55 516</b>	<b>9 487</b>	<b>65 003</b>	<b>75 032</b>



## Note 9 Andre kostnader

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Datakostnader	12 635	1 798	14 433	1 275
Heis-/alarmtelefon	2 829	484	3 313	3 966
Porto/kopi/arkiv/matr.	7 744	223	7 968	9 000
Årsmøte	4 922	114	5 036	11 730
Øreavrunding	0	0	0	0
Bankgebyr	8 940	208	9 148	5 000
Diverse kostnader	1 995	153	2 148	10 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>39 065</b>	<b>2 981</b>	<b>42 046</b>	<b>40 971</b>

## Note 10 Finansinntekter

	Bolig	Næring	Sum/Sameiet	Budsjett
Annen renteinntekt	145	25	170	0
Renteinntekt, bank	381	65	446	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>526</b>	<b>90</b>	<b>616</b>	<b>0</b>

## Note 11 Anleggsnote

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

## Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397 10 70555	2 452 704
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 452 704</b>

## Note 13 Egenkapital

Egenkapital IB	1 704 335	-	1 704 335
-/+ årets resultat	580 854	*	580 854
<b>Sum egenkapital UB</b>	<b>2 285 189</b>	-	<b>2 285 189</b>

\* Felleskostnadene for næringsseksjonen avregnes (se note 2).

## Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Purregebyr fra seksjonseiere	280
Skyldig CP2*	195 792
Avregning Fk 2019 og 2020 Næringsseksjonen	130 556
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>326 628</b>



---

## Sameiet Colosseum Park Syd 1

---

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 959 197	1 862 260	1 959 197	1 945 628
Andre inntekter	0	27 031	0	15 825
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 959 197</b>	<b>1 889 291</b>	<b>1 959 197</b>	<b>1 961 453</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	125 400	121 110	125 400	125 510
Driftskostnader	811 012	734 663	864 219	747 726
Vedlikeholdskostnader	554 909	231 540	555 833	781 556
Honorarer	133 433	114 656	131 172	116 525
Forsikringer	77 508	65 003	75 032	68 011
Andre kostnader	58 132	42 046	40 971	52 286
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 760 394</b>	<b>1 309 019</b>	<b>1 792 627</b>	<b>1 891 615</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>198 803</b>	<b>580 272</b>	<b>166 570</b>	<b>69 839</b>
Finansinntekter	0	616	0	1 806
Finanskostnader	0	35	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>1 806</b>
<b>Resultat</b>	<b>198 803</b>	<b>580 853</b>	<b>166 570</b>	<b>71 645</b>

---

---



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

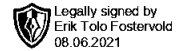
Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no



Til Årsmøtet i Sameiet Colosseum Park Syd 1

**Grant Thornton  
Revisjon AS**

Kirkegata 15  
0153 Oslo  
Org.nr. 987 632 380

**T:** +47 22 20 04 00

**E:** grant@no.gt.com

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Colosseum Park Syd 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 580 853. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Andre forhold*

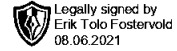
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

*Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

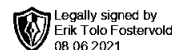
Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



**Grant Thornton**

An instinct for growth™



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2.06.2021  
Grant Thornton Revisjon AS

Erik Tolo Fostervold  
Statsautorisert revisor