



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 608 712	12 078 332
Annen driftsinntekt	2	373 816	26 381
Sum inntekter		12 982 528	12 104 713
Kostnader			
Lønnskostnad	3	719 400	819 238
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	9 374 433	9 913 868
Sum kostnader		10 093 834	10 733 105
Driftsresultat		2 888 694	1 371 607
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		121 765	35 025
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		698 488	715 858
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-576 723	-680 834
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 311 971	690 773
Totalresultat		2 311 971	690 773
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	11	123 135	
Udekket tap	11	2 188 836	
Overføringer til/fra annen egenkapital	11		690 773
Sum overføringer og disponeringer		2 311 971	690 773



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	11	152 835	31 663
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		152 835	31 663
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	10	171 730	66 617
Andre fordringer	10	1 268 237	810 059
Sum fordringer		1 439 967	876 676
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 263 812	4 736 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 263 812	4 736 740
Sum omløpsmidler		4 703 778	5 613 416
SUM EIENDELER		4 856 613	5 645 079

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	11	152 835	29 700
Udekket tap	11	3 909 782	6 098 618
Sum opptjent egenkapital		-3 756 947	-6 068 918
Sum egenkapital		-3 756 947	-6 068 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	7 676 684	10 753 670
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 676 684	10 753 670
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 601	588 900
Annen kortsiktig gjeld	14	691 275	371 426
Sum kortsiktig gjeld		936 876	960 327
Sum gjeld		8 613 560	11 713 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 856 613	5 645 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 527184

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 994 540 238
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	12 608 712	12 078 332
Annen driftsinntekt	2	373 816	26 381
Sum inntekter		12 982 528	12 104 713
Kostnader			
Lønnskostnad	3	719 400	819 238
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	9 374 433	9 913 868
Sum kostnader		10 093 834	10 733 105
Driftsresultat		2 888 694	1 371 607
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		121 765	35 025
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		698 488	715 858
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-576 723	-680 834
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		2 311 971	690 773
Totalresultat		2 311 971	690 773
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	11	123 135	
Udekket tap	11	2 188 836	
Overføringer til/fra annen egenkapital	11		690 773
Sum overføringer og disponeringer		2 311 971	690 773



Organisasjonsnr: 994 540 238
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	11	152 835	31 663
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		152 835	31 663
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	10	171 730	66 617
Andre fordringer	10	1 268 237	810 059
Sum fordringer		1 439 967	876 676
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 263 812	4 736 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 263 812	4 736 740
Sum omløpsmidler		4 703 778	5 613 416
SUM EIENDELER		4 856 613	5 645 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	11	152 835	29 700



Udekket tap	11	3 909 782	6 098 618
Sum opptjent egenkapital		-3 756 947	-6 068 918
Sum egenkapital		-3 756 947	-6 068 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	7 676 684	10 753 670
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		7 676 684	10 753 670
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 601	588 900
Annen kortsiktig gjeld	14	691 275	371 426
Sum kortsiktig gjeld		936 876	960 327
Sum gjeld		8 613 560	11 713 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 856 613	5 645 079



Organisasjonsnr: 994 540 238
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Innkalling

til ordinært årsmøte 2025



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 anwise 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: felleskostnader@bori.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 epost: eierskifte@bori.no

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta puringer 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 2025 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 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes tirsdag 6. mai 2025 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 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et overskudd på kr 2.311.971 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 250.000. Ekstern styreleder honoreres separat etter timeforbruk i henhold til egen avtale mellom sameiet og innleid styreleder Eivind Schackt. Samlet styrehonorar inklusive styreleder utgjør kr. 403.800 i 2024.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 250.000 ekskl. arbeidsgiveravgift.

5. INNGLASSING AV BALKONGER

Styret har mottatt en søknad om innglassing av balkong, søknaden er vedlagt innkallingen.

Det har ikke vært tillatt med innglassing av balkonger i sameiet, men styret forstår bakgrunnen til søker og fremmer således denne saken for årsmøtet. Det er mange eiendommer som har tilsvarende løsning både ved utbygning, og hvor det er etablert i ettertid.

Ved eventuell godkjenning vil det være avgjørende at det tas frem et forslag som blir felles for alle og som følger en helhetlig løsning for sameiet. Det må i tillegg søkes om godkjenning fra Plan & Bygningsetaten (PBE) hos Oslo Kommune.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates. Det forutsettes at PBE tillater tiltaket, og styrets godkjenning av en helhetlig løsning som vil fungere i sameiet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger forutsatt godkjenning av PBE, og styrets godkjenning av en helhetlig løsning som vil fungere i sameiet.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

6. VALGKOMITEENS INNSTLLING TIL TILLISVALGTE

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. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til varamedlemmer i årsmøtet.

VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling 2025

Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 6. mai 2025.

I overenstemmelse med mandatet til sameiets valgkomite er følgende verv på valg i 2025:

- A) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
- C) 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.

I henhold til komiteens mandat, har komiteen foreslått kandidater til valget i sameiets styre for perioden 2025-2027.

Erlend Vatne utgår av styret da næringseiendommen i sameiet er solgt til Clarksons Property Management AS. Som representant for nye eier står Ole-Jacob Leirskar på valg i 2025.

Anne Grete Brautaset har vært varamedlem siden 2023 og stiller til valg som ordinært styremedlem for en periode på 2 år.

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 6. mai 2025.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Verv	Navn	Valgperiode På valg/ikke på valg	Valgkomiteens Innstilling
Styrets leder	Eivind Schackt	2024-2026 Ikke på valg	
Styremedlem	Rune Braastad	2024-2026 Ikke på valg	
Styremedlem næring	Ole-Jacob Leirskar	2023-2025 På valg	Innstilles som styre medlem for en periode på 1 år, erstatter Erlend Vatne
Styremedlem	Jan Mesicek	2023-2025 På valg	Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år
Styremedlem	Anne Grete Brautaset	2023-2025 På valg	Innstilles for en periode på 2 år. Har vært varamedlem i perioden 2023-2025

Oslo, 25.04.25

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 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 14. mai 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2023-2025 (2år)
Styremedlem:	Johan Plesner	2024-2025 (1år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Erlend Vatne	2024-2025 (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 lånummer 9666.01.52099 pålydende kr 7.676.684. Sameiets andre lån på kr 2.735.583 ble nedbetalt i sin helhet i 2024.

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 P.A. Eiendomsservice fra 1. mars 2025.

BESTILLING AV NØKKELBRIKKER

Sameiet har etablert rutiner for bestilling av nøkkelbrikker som skjer på siden www.cp2.no. Brikker som er tapt/mistet skal meldes til vaktmester. Hendelsen blir registrert og nye brikker blir sendt ut når hendelsen er i overensstemmelse 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 blitt 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 brannslukningsapparat 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. 924 05 050. Sameiet forlenget avtalen med Telia fra 1. mai 2025 som inkluderte økt hastighet til 250Mbps, og større fleksibilitet hvor seksjonseiere individuelt kan velge ulike hastigheter og TV inneholdt innenfor avtalen. Kostanden er den samme som tidligere og vil ikke økes før 1. januar 2027. Nærmere informasjon finnes på sameiets hjemmeside under praktisk info.

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.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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. REGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2024 var totalt kr 12.982.528 mot budsjettet kr 12.621.941. Andre inntekter er primært viderefakturering av vaktmestertjenester til næring.

Totale driftskostnader i 2024 var totalt kr 10.093.834 mot budsjettet kr 10.434.186 som er et positivt avvik for året.

De fleste kostnadsposter har positive avvik mot budsjett hvorav Reparasjon og Vedlikehold utgjør det største positive avviket pga. forsiktighet med igangsetting av nye tiltak mot slutten av året. Det er gjennomført en hel del vedlikeholdstiltak, for nærmere informasjon se seksjonen «Vedlikeholdsprosjekter».

Det er noen negative avvik mot budsjett hvor Vedlikehold avfallsanlegg er bytte av avfalls komprimator for bolig som ikke var inkludert i budsjett.

Vann og avløp ble noe høyere enn budsjett som skyldes høyere forbruk mot tidligere.

Vaktmestertjenester er over budsjett pga. ekstra timer for vaktmester i forbindelse med flere prosjekt og behov for overtid, samt innleid hjelp i perioder. Overskridelsen skal også reduseres med 50 TNOK som er fakturert næring og ligger som inntekt.

Sameiet hadde positive avvik mot budsjett for lønnskostnader (honorarer) som skyldes færre timer fra innleid styreleder.

Finanskostnader er sameiets lån og belastet regnskapet med kr 698.488 i 2024. Det er lavere mot budsjett pga. reforhandling av rentebetingelser, og nedbetaling av det ene av sameiets lån.

Resultat for 2024 er kr 2.311.971 mot et budsjett på kr 1.397.021. Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital inkl. 123.135 for avsetning til vedlikeholdsfond for gass.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet. Overskudds likviditet er satt på høyrentekonto.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

4. BUDSJETT 2025

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 1.1.2025.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.409.768 før avdrag på lån, og kr 1.089.078 etter avdrag på lån.

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

LÅN

Sameiet har et lån på 7,7 MNOK i Boligbanken med en rente på 6,85% p.t. Renten er reforhandlet og ble senket fra 7,87%. Styret vil løpende vurdere tilbud for å holde renten så lav som mulig.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Styret har lagt in totalt TNOK 1.670 for vedlikehold av bygninger for som inkluderer tiltak fra den nye vedlikeholdsplanen. I tillegg må membran/opprett langs bygningskroppen i ved nr. 21C-B og 23 på østre siden graves opp og sikres bedre etter den store vannlekkasjen i fjor sommer. Det innhentes tilbud på de ulike tiltakene som vil utføres løpende, dette inkluderer bytte av inngangsdører som gjøres i omganger. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett.

Det er avsatt TNOK 350 til vedlikehold av uteområder, og bytte av brannport + innkjøringsport med TNOK 400. Den faktiske kostanden vil sannsynligvis bli lavere da bytte av hele innkjøringsporten ikke er nødvendig.

Det er avsatt TNOK 300 til avløpsrens i hele sameiet etter utført kontroll sist høst.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært lavere i 2024 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 2025, men det er lagt inn en kostnadsøkning i tilfelle strømprisen øker og noe økt forbruk etter reparasjon av varmekabler i Fabrikkgata.

FORSIKRING

Sameiets har forsikring hos IF. Premien har økt 7% i 2025 som er en akseptabel økning da bransjen generelt har hatt store økninger. Forsikringspremien for perioden november 2024 til oktober 2025 er TNOK 860. Boligselskapets forsikringspremie har normalt en generell økning og blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften økes med 3 % i 2025.

Vann- og avløpsavgiften økes med 16 % i 2025 for vann og avløp samlet. Budsjett kan være noe i underkant pga. økt forbruk, styret jobber med årsaken.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettet på samme nivå som 2024. 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.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

5. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført seks styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 14. mai 2024. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.

Styret har i løpet av 2024/2025 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift

- Det har vært en del tyverier av Defigo paneler og styret vurderer sammen med Defigo hvordan disse kan sikres bedre. Adgangssystemet har fungert tilfredsstillende det siste året og det har kun vært mindre tekniske problemer. Styret vil gjennomføre en nullstilling av alle brikker, dvs. alle brikker skal aktiveres på nytt hvor brukere må henvende seg til vaktmester da vi har mange brikker i omløp hvor vi ikke kjenner til eieren. Dette vil gjøres i omganger og vil sikkerstiller at kun rettmessige personer har tilgang i sameiet.
- Lysstoffaramtuer i fellesområder er byttet til nye ledarmaturer.
- Kameraovervåkingen i søppelrommet og ved kjøreporten er nødvendig pga. avvik i søppelhåndtering fra beboere, næring samt eksterne brukere. Det er fremdeles problemer med husholdningsavfall som kastes i pappcontaineren, og det hensettes avfall og gjenstander i området. 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.
- Avfallskomprimatoren til bolig, som også brukes av CP1, er byttet.
- Sameiets traktor og feiemaskin har gått igjennom en større service og bytte av deler,
- Alle sluker på tak er spylt da vi har hatt en del tak med tette avløp. Det er viktig at beboere med takterrasser selv sjekker sluker minst 1 gang i året så de ikke blir tette pga. løv mm. Ved behov for hjelp kontaktes vaktmester.
- Alle sluker inne på atriet (10 stk) er spylt opp da flere var tette, dette vil forbedre dreneringen ved regn og kraftig regnskyl.
- Som orientert i årsmøtet 2024 har styret fulgt opp alle leiligheter med større avvik på deres ventilasjonssystem, dette arbeidet har fortsatt og pågår fremdeles da nye tilfeller dukker opp. Det er dessverre en del seksjoner som har bygd om kjøkken og ikke fulgt sameiets retningslinjer som skaper problemer både i egen leilighet, og for naboer. Avvik som avdekkes blir rettet, men styret ber alle som skal pusse opp kjøkken å lese sameiets vedtekter samt informasjon på hjemmesiden slik at riktig ventilasjonsløsning installeres.
- For de med balansert ventilasjon kan dere nå kjøpe filter og filterkassetter fra sameiet ved å ta kontakt med vaktmester.
- Det foregår mye oppussing i sameiet da leilighetene er 25 år gamle. Styret og vaktmester må løpende følge opp seksjoner hvor det ikke pusses opp iht de regler og retningslinjer som finnes. Vi ber alle sette seg inn i hvilke regler som gjelder og sende inn erklæring før oppussing starter.

Brannvern

- Det blir gjennomført årlig test av brannklokke og brannvern i juni 2025. 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 kan 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. Dette er et arbeide som pågår løpende da sameiet har mange nødlys.
- Sameiets brannvarslere består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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, brannslukningsutstyr, nødlys og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernkontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røyk luker og rømningsplaner mm. hvor 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.
- Brannporten som skiller søppelrommet fra garasjen blir byttet da den tekniske løsningen til brannporten ikke fungerer som den skal. Reparasjonsarbeidet var såpass omfattende så det var billigere å installere en ny branngardin.

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 eller fjernet.
- Vaktmester og styret gjennomfører løpende vårrengjøring av utearealet.
- Styret setter ut avfallscontainere 2 ganger 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.
- Styret var ikke fornøyd med den renholds jobben som ble utført av PBT i alle fellesområder så vi har byttet til P.A. Eiendomsservice fra 1. mars 2025
- 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.
- Styret 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 forsikringselskap (evt. Nokas) for å bestille utryddelse.

Klesmøll

- Etter observasjoner av klesmøll i bod området til nr. 23 i fjor våres, hadde det også spredd seg til nr. 21 utover høsten. Det har vært 2 befaringer med Anticimex hvor styret og vaktmester har gjennomført kontroll av alle boder iht anbefalte tiltak fra Anticimex. De fleste har ryddet og rengjort sine boder, men det gjenstår noen boder som ikke er kontrollert. Disse er inntil videre sjekket fra utsiden uten tegn til møll og vil kontrolleres.
- Ved gjennomgang ble det funnet kilder som fjernet. Selv om bod området er gjennomgått er det vanskelig å eliminere problemet 100% uten å tømme hele bod området, og hvor alle eiendeler i bodene må sendes på fryselager. Videre er det stor inn/utflytting i sameiet. Vaktmester går derfor runder hver uke og kontrollerer og holder bod området under observasjon.
- Vi oppfordrer alle til å holde boden ren og ikke oppbevare mat, ikke rengjorte griller mm. som kan tiltrekke seg skadedyr. Klesmøll er først og fremst interessert i tekstiler med organiske materialer som pels, bomull og ull. Alle tekstiler og klær inkl. matter mm. må oppbevares i lufttette poser eller bokser. Møbler med tekstiler må også sikres slik at de er luft tette. En av



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

- kildene i nr. 21. ved gjennomgang var en sofa med store mengder klesmøll.

Vedlikeholdsprosjekter

- Det er gjennomført en siste runde med rehabilitering av betongen på nedre dekket i garasjen, arbeidet var mindre omfattende enn planlagt.
- Avfallsområdet har fått nytt dekke som ble gjennomført sammen med nytt dekke i parkeringsanlegget.
- Overbygg på alle inngangsdører fra Essensdropsgate har fått nytt taktekke og beslag.
- Sikring av tilgang til sameiets tak er gjennomført. I 2025 vil det byttes løftepumper på en del av røyk lukene som er tilgangspunktet for taket.
- Varmekablene på fortauet i Fabrikkgata er reparert. Varmekabler i trapp ned til Middelthunsgate ved 25A vil bli repetert i 2025.
- Stenbeleggingen og blomsterbed ved 25G er reparert.
- Vi hadde en større vannlekkasje under sommeren etter et kraftigskyll, dette påvirket 5 heissjakter som ble oversvømt og store lekkasjer hos Unilabs. Området nærmest Middelthuns gate ved 21C ble gravd opp og sikret, alle sluker på atriet ble også spylt opp. Ytterligere sikringsarbeider langs bygningsvegger ved 21C/B og 23 vil bli gjennomført i 2025.
- Avløpssystemet i sameiet ble kontrollert under høsten 2024 og det ble avdekket mye fettannelser, se vedlagte rapport. Sameiet vil derfor gjennomføre en avløserens i mai 2025 som gjelder alle leiligheter og næringslokaler (CP1 vil gjennomføre samme tiltak). Det er viktig at beboere bistår i denne prosessen som er et større prosjekt. Gjennomføringen vil alltid starte på nederste plan i hver oppgang og er ikke beboere hjemme vil ikke oppgangen ellers kunne renses til avtalt dato.
- Fjerning av det andre store treet inne på atriet, planting av nytt, beskjæring, planting av nye busker i Essendrops gate er gjennomført. P
- Fem av sameiets inngangsdører er byttet og alle dører har nå årlig service/ettersyn utført av Elverhøy. Ytterligere 6-7 dører vil bli vurdert byttet i 2025 da justeringer for god funksjon er begrenset.
- Styret følger vedlikeholdsplanen som ble presentert i årsmøtet 2024. Vi utbedrer tiltakene løpende sammen andre nødvendige tiltak for å holde eiendommen 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.

Tilfluktsrom

- Sameiet har et tilfluktsrom i Middelthuns gate 23 som er beregnet for 225 personer. Dette brukes i dag som bod område for nr. 23, men er tilrettelagt med vanntilførsel, 2 sanitærrrom med 2 vasker (dame/herre), og egen ventilasjon.
- Styret har gjort en gjennomgang og fått ryddet det ene sanitærrømmet som ble brukt som lager. Det andre sanitærrømmet blir brukt som boder. Det er også gjort en inventering av det utstyret som skal finnes på plass og vil suppleres med det som mangler.
- Tilfluktsrommet har ikke hatt periodisk oppfølging/ettersyn så styret har avtalt en befarings med Norfa 12. mai 2025 som er spesialister på tilfluktsrom. Konstruksjonen av tilfluktsrommet er også utarbeidet av Norfa den gangen eiendommen ble oppført iht retningslinjer fra sivilforsvaret i 1984. Avvik og rutiner vil gjennomgås for oppfølging, det samme med eventuelle nye instruksjoner som gjelder i dag som er vedlagt innkallingen.
- Utgangspunktet for den kombinerte bruken av dette rommet er at det ved eventuell krise/krig skal rommet kunne klargjøres innen 24 timer. Det inkluderer fjerning av alle bod vegger og innhold, det må avklares hvordan dette skal kunne gjennomføres i praksis.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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 2026.

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, 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 ingen tvister eller nabosaker.

Styret

- 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 2020-2024. Det har vært mindre bruk av timer i 2024, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført flere mindre prosjekter som er inkludert.
- 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 oppfølging med vaktmester og øvrige driftssaker på samme rad da dette henger sammen.



SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2024	2023	2022	2021	2020
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	7	8.5	16	20.5	
Forberedelser/styremøte	24.5	17	47	71	40
Drift/Driftsmøter	79	89.5	41.5	72.5	58
Faktura/leverandør/tilbud/	15	17.5	132	114	101
Beboerkontakt	9	5	27	22	21.5
Årsmøtearbeid/regnskap	12	10	10	21	17.5
Byggesaker/befaringer	39.5	63	135	55	35
Styrekontakt	37	34.5	66.5	72.5	62.5
Beboersaker/nabosaker	14	13	15	9	14
Budsjett/økonomi/forreningsf.	12.5	7	19.5	4	9
Dialog/møter CPP/CP1/næring	14	18.5	20.5	16.5	15
Vedlikehold/gass	13.5	31	15	10	8
Totalt for året	277	314.5	545	488	381.5

- Styret har fulgt opp løpende med Rolf Berget som vaktmester/driftsleder for å løse løpende oppgaver. Styreleder har også kvartalsvis gjennomgang av alle utførte saker med vaktmester. Det inkluderer utførte internkontroll rutiner iht pålagte HMS krav. I tillegg er det mye koordinering og bestilling av tjenester mm. Styreleder har jevnlig dialog med styrene i CP1 og CPP vedrørende felles anliggende, samarbeidet fungerer utmerket.
- Styret har ukentlig dialog og kontakt hvor samarbeidet fungerer veldig bra inkl. fordeling av arbeidsoppgaver. Styret har avholdt 6 styremøter etter årsmøtet 2024.
- Det er foreslått et styrehonorar på kr. 250.000 for øvrige styremedlemmer.

Vedlegg:

Årsregnskap 2024

Søknad innglassing av balkong

Rapport fra rørinspeksjon

Instrukser tilfluktsrom

Årsmelding fra Gasskomiteen

Oslo, 25. april 2025 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schakt /s/
Styreleder

Erlend Vatne /s/
Styremedlem

Johan Plesner/s/
Styremedlem

Rune Braastad /s/
Styremedlem

Jan Mesicek /s/
Styremedlem



Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Colosseum Park Syd 2 org.nr. 994540238



Resultatregnskap 2024

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025		
Inntekter						
	Felleskostnader	1	12 608 712	12 078 332	12 596 941	13 095 696
	Annen driftsinntekt	2	373 816	26 381	25 000	30 000
	Sum driftsinntekter		12 982 528	12 104 713	12 621 941	13 125 696
Kostnader						
	Lønnskostnad	3	719 401	819 238	941 325	941 325
	Konsulenttjenester	4	281 473	305 138	271 001	338 600
	Kontingenter		3 500	0	0	0
	Rep og vedlikehold	5	3 294 836	4 761 911	3 830 001	3 983 600
	Forsikringer		814 577	679 238	810 000	865 000
	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 012 814	1 551 629	1 869 260	2 083 200
	Energi og fyring		331 042	388 872	375 000	400 000
	Kabel-TV og telefoni	7	926 470	882 347	920 000	940 560
	Driftskostnader	8	1 376 979	1 091 099	1 150 000	1 340 000
	Kostnader til fellessameier		2 942	2 032	3 000	3 000
	Andre driftskostnader	9	329 764	251 602	264 599	306 900
	Driftskostnader kjøretøy/maskiner		37	0	0	0
	Sum driftskostnader		10 093 834	10 733 105	10 434 186	11 202 185
	Driftsresultat før finansposter		2 888 694	1 371 607	2 187 755	1 923 511
Finansielle poster						
	Finansinntekt		121 765	35 025	0	0
	Finanskostnad		698 488	715 858	790 734	513 742
	Sum finansposter		-576 723	-680 834	-790 734	-513 742
	Årsresultat		2 311 971	690 773	1 397 021	1 409 769
	Overført til annen egenkapital	11	0	690 773	0	0
	Overført udekket tap	11	2 188 836	0	0	0
	Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	123 135	0	0	0
	Sum disponering		2 311 971	690 773	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Colosseum Park Syd 2



Balanse 31.12.2024

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	152 835	31 663
Sum anleggsmidler		152 835	31 663
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		548 883	571 292
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	101 450
Kundefordringer	10	171 730	66 617
Andre fordringer	10	719 354	137 317
Sum fordringer		1 439 967	876 676
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 227 177	4 730 390
Skattetrekkonto		36 635	6 350
Sum omløpsmidler		4 703 778	5 613 416
SUM EIENDELER		4 856 613	5 645 079

Balanserapport 2024 for Sameiet Colosseum Park Syd 2



Balanse 31.12.2024

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	11	152 835	29 700
Udekket tap	11	-3 909 782	-6 098 618
Sum egenkapital		-3 756 947	-6 068 918
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	7 676 684	10 753 670
Sum langsiktig gjeld		7 676 684	10 753 670
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 601	588 900
Annen kortsiktig gjeld	14	691 275	371 426
Sum kortsiktig gjeld		936 876	960 327
Sum gjeld		8 613 560	11 713 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 856 613	5 645 079

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt
Styrets leder

Rune Braastad
Styremedlem

Jan Mesicek
Styremedlem

Johan Teleph Plesner
Styremedlem

Erlend Vatne
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Colosseum Park Syd 2



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	10 026 204	9 636 452	10 014 433	10 421 711
Felleskostnader næring	1 956 476	1 862 808	1 956 476	2 035 151
Felleskostnader garasje	626 032	579 072	626 032	638 834
Sum felleskostnader	12 608 712	12 078 332	12 596 941	13 095 696



Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikeholdsfond	89 680	0	0	0
Avregning felleskostnader	187 284	0	0	0
Andre inntekter	60 355	5 500	10 000	10 000
Nøkler/låser/skilt	36 497	20 881	15 000	20 000
Sum andre driftsinntekter	373 816	26 381	25 000	30 000

Avregning fk cps og cpp, årsregnskap 2023	187 284
Vedlikeholdsfond gass	89 680
Viderefakturert vaktmestertjn. uteområder	48 000
Ventilasjonsfilter	4 000
Innflyttingsgebyr	7 620
Nøkler/låser/skilt	36 252
<u>Adm. gebyr</u>	<u>980</u>
Sum andre driftsinntekter	373 816

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	630 500	718 000	825 000	825 000
Arbeidsgiveravgift	88 901	101 238	116 325	116 325
Sum lønnskostnader	719 401	819 238	941 325	941 325

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 000	10 000	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	226 759	209 085	220 000	262 600
Andre forvaltningstjenester	36 674	50 528	40 001	40 000
Juridisk bistand	0	14 250	0	0
Vakthold	8 040	15 150	0	25 000
Annen fremmed tjeneste	0	6 125	0	0
Sum konsulenttjenester	281 473	305 138	271 001	338 600

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	1 400 696	1 747 998	1 920 001	1 720 000
Vedlikehold VVS	130 872	32 388	20 000	300 000
Vedlikehold elektro	244 525	369 584	280 000	288 600
Vedlikehold utvendig anlegg	229 686	333 789	500 000	350 000
Vedlikehold heis	253 373	641 302	300 000	300 000
Vedlikehold garasjer	153 902	976 998	335 000	50 000
Andre vedlikeholdskostnader	98 910	59 634	135 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	80 350	314 945	100 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	315 304	279 732	150 000	300 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	387 218	0	0	50 000
Egenandel forsikringsskader	0	-8 562	40 000	40 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	14 103	50 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	35 000
Sum vedlikeholdskostnader	3 294 836	4 761 911	3 830 001	3 983 600



Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	328 443	301 324	334 184	343 200
Vann- og avløpsavgift	1 684 371	1 250 305	1 535 076	1 740 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 012 814	1 551 629	1 869 260	2 083 200

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	916 717	875 646	920 000	940 560
Telefon	9 753	6 701	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	926 470	882 347	920 000	940 560

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	885 082	599 683	700 000	800 000
Renholdstjenester	491 897	491 417	450 000	540 000
Sum driftskostnader	1 376 979	1 091 099	1 150 000	1 340 000



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	31 044	24 624	25 000	27 300
Søppeltømming/container	184 236	133 947	150 000	180 000
Nøkler, låser og skilt	18 067	0	0	10 000
Annet driftsmateriale	11 082	21 621	30 000	30 000
Lisenser/software	55 889	47 209	30 000	30 000
Kostnader tillitsvalgte	1 574	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	14 630	13 964	20 000	20 000
Velferdskostnader	999	0	0	0
Porto	0	639	0	0
Øredifferanser	-3	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	9 600	9 600
Konstaterte tap på fordringer	2 645	0	0	0
Sum andre driftskostnader	329 764	251 602	264 600	306 900



Note 10 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	171 730	66 617
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	48 000	0
Avregning til gode	225 096	0
Andre kortsiktige fordringer	16 843	137 318
Fordeling av kostnader - viderefakturerering	429 415	0
Andre fordringer	719 354	137 317
Sum fordringer	891 084	203 934

Kundefordringer	171 730
CPS vaktmestertjeneste uteområder	48 000
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	48 000
Avregning gass a-konto til gode CP1	225 096
Avregning til gode	225 096
Andel kostnader CPP 2024, for mye bet. a-konto	16 843
Andre kortsiktige fordringer	16 843
Viderefakturert CP1 andel kostnader 2024	429 415
Fordeling av kostnader - viderefakturerering	429 415
Sum andre fordringer	719 354
Sum fordringer	891 084



Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 068 918	-5 874 151
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 188 836	690 773
Overført til vedlikeholdsfond	123 135	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 756 947	-5 183 378
Vedlikeholdsfond 31.12	152 835	152 835
Udekket tap Bolig 31.12	-1 031 421	-2 763 707
Udekket tap CPS 31.12	-2 065 022	-2 443 550
Udekket tap CPP 31.12	-813 339	-891 361
Sum egenkapital 31.12	-3 756 947	-6 068 918

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassanlegg IB	26 700	3 000	-	29 700
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2024	119 950	3 185	-	123 135
Sum vedlikeholdsfond/sparing gass UB	146 650	6 185	-	152 835

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Egenkapital IB	-2 763 707	-2 443 550	-891 361	-6 098 618
avgang/tilskudd	0	127 593	59 691	187 284
-/+ årets resultat	1 732 286	250 935	18 331	2 001 552
Sum annen egenkapital UB	-1 031 421	-2 065 022	-813 339	-3 909 782

Sameiet vil i 2025 disponere endring i egenkapital for CPS med kr 411 739 (Egenkapital fratrukket andel lån 2 065 022 – 1 653 283) og CPP med kr 219 617 (Egenkapital fratrukket andel lån 813 339 – 593 722) som gjelder fakturering av felleskostnader og nedbetaling av lån i 2024. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2025.

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 9666.01.52099	7 676 684	8 018 087
Lån 9666.01.52080	0	2 735 583
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	7 676 684	10 753 670

Note 13 Gjeldsbrevlån

Boligbanken 9666.01.52099

Renter 31.12.24: 6,85%, løpetid 14 år

Opprinnelig 2022

8 500 000

Nedbetalt tidligere

481 913

Nedbetalt i år

341 403

Lånesaldo 31.12

7 676 684

Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2037

Boligbanken 9666.01.52080

Renter 31.12.24: 7,87%, løpetid 14 år

Opprinnelig 2022

2 900 000

Nedbetalt tidligere

164 417

Nedbetalt i år

2 735 583

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 03.07.2024

Sum langsiktig gjeld

7 676 684

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

5 449 970

Gjeld til kredittinstitusjoner

7 676 684



Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	30 285	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 494	0
Forskudd fra kunder	231 076	150 509
Gjeld til	380	0
Påløpt rente	49 416	68 030
Andre påløpte kostnader	357 100	0
Annen kortsiktig gjeld	13 525	152 888
Sum annen kortsiktig gjeld	691 275	371 426

Forskuddsbetalte felleskostnader	83 908
Forskuddsbetalt gass for avregning	147 168
Forskudd fra kunder	231 076

Microsoft O365, desember	1 101
Vaktmestertjeneste, desember	70 500
Strøm/nett, desember	52 560
Dørleveranse, Oslo Entreprenørbedrift AS	223 961
Fjerning av tre, november	8 625
Avregning FK 2024, Sameiet Essendropsgate 5	353
Andre påløpte kostnader	357 100

CPI andel barnehage	4 064
CPI andel gass	9 461
Annen kortsiktig gjeld	13 525



Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	4 653 089	3 457 284
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	2 311 971	690 773
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 076 985	-475 226
Endringer i andre langsiktige poster	-121 172	980 258
B. Årets endring i arbeidskapital	-886 187	1 195 805
C. Arbeidskapital 31.12	3 766 903	4 653 089
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	4 703 778	5 613 416
- Kortsiktig gjeld	936 876	960 327
= Arbeidskapital 31.12	3 766 903	4 653 089



4028 12 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Mesicek, Jan 2025-04-25

Identifikasjon
 bankID™ Mesicek, Jan

Navn Dato
Schackt, Eivind 2025-04-25

Identifikasjon
 bankID™ Schackt, Eivind

Navn Dato
Plesner, Johan Teleph 2025-04-25

Identifikasjon
 bankID™ Plesner, Johan Teleph

Navn Dato
Vatne, Erlend 2025-04-25

Identifikasjon
 bankID™ Vatne, Erlend

Navn Dato
Braastad, Rune 2025-04-25

Identifikasjon
 bankID™ Braastad, Rune



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



Sameiet Colosseum Park Syd 2 Resultat fordelt

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Sameiet
3600 - Generelle Felleskostnader	- 10 026 204,00			- 10 026 204,00
3601 - Felleskostnader næring		- 626 032,00	- 1 956 476,00	- 2 582 508,00
3625 - Vedlikeholdsfond	- 87 360,00		- 2 320,00	- 89 680,00
3648 - Avregning felleskostnader	- 187 284,00			- 187 284,00
3650 - Andre inntekter	- 58 159,75	- 579,75	- 1 615,50	- 60 355,00
3653 - Nøkler/låser/skilt	- 30 496,54	- 6 000,00		- 36 496,54
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	445 952,64	48 737,65	135 809,70	630 499,99
5400 - Arbeidsgiveravgift	62 879,32	6 872,02	19 149,17	88 900,51
6200 - Elektrisitet (strøm)	247 273,63	8 477,02	75 291,23	331 041,88
6308 - Driftskostnader sameie/velforening	2 080,87	227,42	633,71	2 942,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	23 442,33	2 007,48	5 593,94	31 043,75
6320 - Søppeltømming/containerer	163 423,93		20 812,03	184 235,96
6380 - Vaktmestertjenester	885 081,88			885 081,88
6381 - Renholdstjenester	460 746,00	8 226,82	22 924,43	491 897,25
6555 - Nøkler, låser og skilt	13 370,04	1 466,23	3 231,00	18 067,27
6590 - Annet driftsmateriale	7 838,33	856,64	2 387,07	11 082,04
6601 - Vedlikehold bygg	992 433,05	106 691,41	301 571,80	1 400 696,26
6602 - Vedlikehold VVS	43 219,57	71 802,42	15 850,02	130 872,01
6603 - Vedlikehold elektro	199 099,21	4 294,49	41 131,28	244 524,98
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	162 456,85	17 754,72	49 474,33	229 685,90
6605 - Vedlikehold heis	177 370,42	20 089,92	55 912,66	253 373,00
6607 - Vedlikehold garasjer	99 966,95	23 491,28	30 443,78	153 902,01
6609 - Andre vedlikeholdskostnader	74 241,68	3 390,23	21 278,34	98 910,25
6613 - Vedlikehold ventilasjon	22 264,16	2 135,41	5 950,42	30 349,99
6614 - Vedlikehold brannsikring	192 394,42	66 700,35	56 209,07	315 303,84
6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg	346 985,88		40 231,76	387 217,64
6701 - Revisjon	7 073,00	773,00	2 154,00	10 000,00
6710 - Forretningsførerhonorar	160 386,48	17 528,45	48 843,84	226 758,77
6711 - Andre forvaltningstjenester	25 939,34	2 834,88	7 899,53	36 673,75
6735 - Vakthold	5 686,69	621,49	1 731,82	8 040,00
6810 - Lisenser/software	39 572,93	4 309,04	12 007,33	55 889,30
6870 - Kostnader tillitsvalgte	1 113,57	121,70	339,13	1 574,40
6874 - Generalforsamling/årsmøte	10 347,80	1 130,90	3 151,30	14 630,00
6875 - Velferdskostnader	999,00			999,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	916 716,84			916 716,84
6951 - Telefon	6 898,29	753,91	2 100,80	9 753,00
7090 - Annen kostnad transportmidler	26,17	2,86	7,97	37,00
7412 - Andre kontingenter	2 475,55	270,55	753,90	3 500,00
7500 - Forsikringspremie	576 150,56	62 966,83	175 459,95	814 577,34
7740 - Øredifferanser	- 2,15	- 0,23	- 0,66	- 3,04
7750 - Kommunale avgifter	328 442,86			328 442,86
7752 - Vann- og avløpsavgift	1 179 059,74	84 218,55	421 092,76	1 684 371,05
7770 - Bank og kortgebyrer	6 790,08	742,08	2 067,84	9 600,00
7830 - Konstaterte tap på fordringer	1 870,81	204,46	569,73	2 645,00
8050 - Renteinntekter bank	- 45 451,13	- 4 967,30	- 13 841,61	- 64 260,04
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 40 673,27	- 4 445,13	- 12 386,57	- 57 504,97
8150 - Annen rentekostnad	493 689,25	53 954,73	150 347,32	697 991,30
8170 - Annen finanskostnad	351,22	38,38	106,96	496,56
8970 - Overføringer til/fra vedlikeholdsfond	119 950,00		3 185,00	123 135,00
8990 - Resultat	1 919 569,50	18 331,09	250 935,42	2 188 836,01
Total	0,00	0,00	0,00	0,00



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 2 311 971. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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



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

26.04.2025 11:07:44

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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



Vedlegg: Søknad om innglassing av balkong

Til styret i Colosseum Park

Jeg håper dere har det bra. Jeg skriver til dere på vegne av meg selv og kanskje flere beboere som deler en felles interesse i å videreutvikle bo-opplevelsen i vårt fellesskap. Jeg ønsker med dette å foreslå en løsning som ikke bare vil forbedre vår hverdag som beboere, men også bidra til et mer moderne og attraktivt uttrykk for hele bygget.

Jeg ønsker å be om styrets tillatelse til å bygge en vinterhage med glassvegger på balkongen. Et slikt tiltak vil ha flere fordeler, som jeg har listet opp nedenfor:

1. Økt privatliv:

En vinterhage gir skjerming mot innsyn, noe som bidrar til en bedre følelse av trygghet og komfort for oss beboere.

2. Reduksjon av støy og støv:

Glassvegger fungerer som en barriere mot trafikkstøy og støv fra omkringliggende veier, noe som forbedrer inneklimate og skaper en roligere atmosfære.

3. Forlenget bruk av balkongen:

Med en vinterhage kan balkongen brukes året rundt, uavhengig av værforhold. Dette er spesielt verdifullt i det norske klimaet hvor vær og vind ofte begrenser utebruk.

4. Estetisk oppgradering:

Glassvegger gir bygningen et moderne og elegant uttrykk som hever bygningens estetiske appell. Dette kan også bidra til økt stolthet blant oss som beboere.

5. Økt eiendomsverdi:

En vinterhage er en attraktiv oppgradering som kan øke verdien på leilighetene, noe som er fordelaktig for både nåværende og fremtidige eiere.

6. Miljøvennlighet og energibesparelse:

En vinterhage kan gi bedre isolasjon og dermed bidra til redusert energiforbruk ved oppvarming i vintermånedene, noe som er både økonomisk og miljøvennlig.

7. Sosial verdi og fellesskapsfølelse:

Ved å tillate slike forbedringer viser vi at vi som fellesskap støtter initiativer som øker trivselen og verdien for alle.

Jeg foreslår at vi diskuterer dette forslaget videre på det neste styremøtet, og eventuelt utfører en spørreundersøkelse blant alle beboerne for å få en bredere forståelse av interessen. Dette vil sikre en åpen og inkluderende prosess.

Tusen takk for at dere vurderer dette forslaget. Jeg ser frem til en positiv og konstruktiv dialog rundt temaet.

Jeg er klar til å presentere budsjettet for dette prosjektet og dele detaljene med styret og eventuelle interesserte parter. Budsjettet er nøye utarbeidet med fokus på å sikre



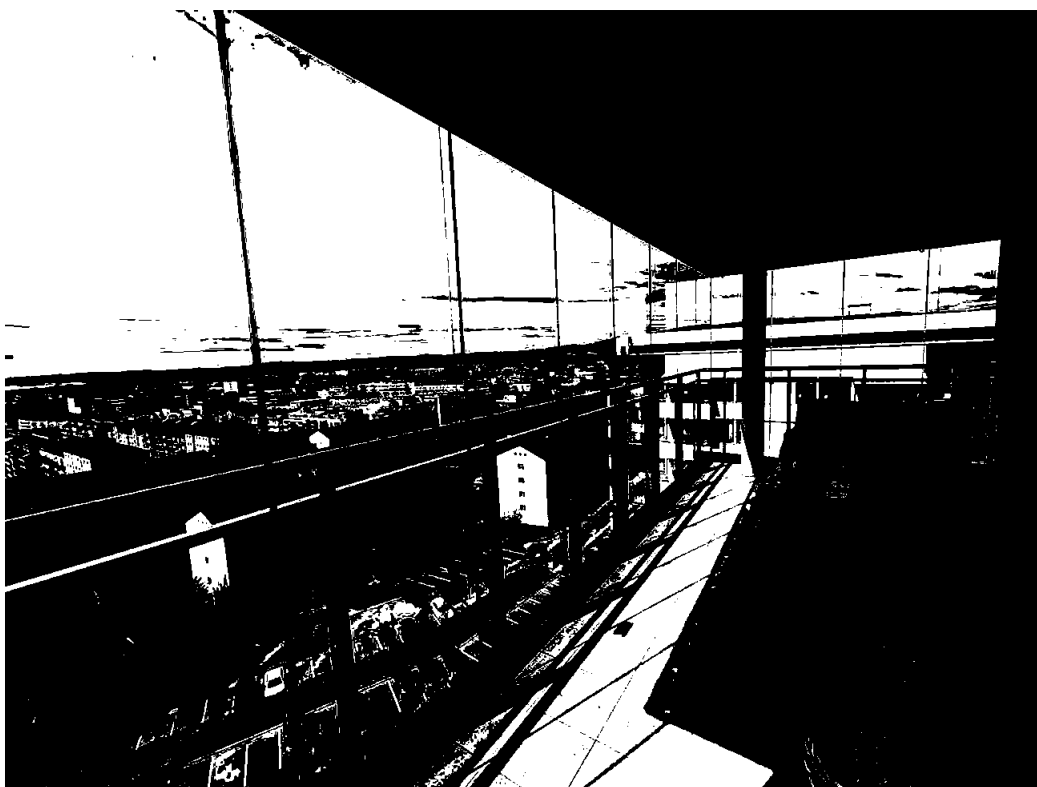
kostnadseffektivitet og samtidig opprettholde høy kvalitet i materialer og utførelse. Jeg ser frem til en konstruktiv diskusjon hvor vi kan gå gjennom tallene og få tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen,

Fenghua Praefcke

Middelthunsgate 23/Seksjon 105

Eksempelbilde – tenkt løsning:





Vedlegg: Rapport fra rørinspeksjon

NORVA²⁴
Gravco

Tilbakemelding
etter kontroll

For å forenkle og samle all informasjon iht befaringen og kontroll gjennomført 13.11.24, så legges all info i et separat vedlegg som gjør det enklere å ta med seg på styremøte. Da refereres det til dette dokumentet.

Innhold

Innledning:.....	2
Rørinspeksjon/kontrollen fra befaringen:.....	2
Unilabs.....	3
Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1)	4
Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) – Kjøkken:.....	4
Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) - Under kjøkkenbenk.....	5
Middelthuns gate 19 - leilighet 42 (Syd 1)	6
Middelthuns gate 21B - seksjon 64. 6 etg (Syd 2)	7
Middelthuns gate 23 - seksjon 120, 6 etg (Syd 2)	8
Konklusjon	10
Prosjektleder i henhold til vedlikeholdsspyling:.....	10
Generell informasjon om vedlikeholdsspyling:.....	11
Hvorfor skal man gjennomføre vedlikeholdsspyling?	11
Prosesen:.....	11
Vi har samarbeid med ventilasjonsselskap	12
Fettutskiller:	12

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 1 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Innledning:

Formålet med kontrollen med rørinspeksjon var å se mengde fett og avleiringer i avløpet og om det er behov for vedlikehold.

Vi takker for at vi fikk gjennomføre kontroll og for hyggelig befarings.

Konklusjonen er at det er behov for vedlikeholdsspyling og at en gjennomspyling vil ha god effekt. Se konklusjon for mer informasjon.

Rørinspeksjon/kontrollen fra befaringen:

Oppklaring på uttrykk vi bruker i henhold til avløp:

Grenrør = Avløpet fra leilighet til Stamme.

Stamme = avløp som går mellom etasjene (vertikalt), ned til bunnledning.

Slag = avløp i stamme hvor røret går i et bend, så horisontalt og videre ned stammen (vertikalt)

Bunnledning = Felles avløp som går under huset/blokkene.

Link for video av rørinspeksjonene:

<https://www.dropbox.com/scl/fo/xko8tb7z8lw1g3xsjweg1/AJUaCWG7oRlycQZ2b2XRmcg?rlkey=vjp3tf0zo3mk92u9v1jgxympc&dl=0>

Rapporten tar for seg rørinspeksjonen vi har gjennomført for både Sameiet Colosseum Park Syd 1 og Syd 2, det kommer en egen rapport iht NORVAR 234/2018 for Unilabs, men denne videoen tas også opp her i samme format som resten av rapporten, siden denne rapporten er enklere å forstå.

Informasjon til fettutskilleren til Tatakii og tilhørende rørinspeksjon tas opp i slutten av rapporten. Se de siste sidene.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 2 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Unilabs

Videofil: Unilabs - pauserom

Vi starter arbeidet i pauserommet til unilabs og videoen begynner i grenrør fra kjøkken. Vi forventet lite fett i avløpet siden det ikke ble laget varm mat på kanten, men det var mer enn forventet.

Røret er gammelt soil/jernrør som har noen rustavlæringer.

På 1,3 meter så ser man en del fett:



Spesielt med hensyn til bunnen av rørveggen så er det samlet opp en del fettavleiringer som også ser ut til å ha herdet seg. Dette kan bli vanskelig å få fjernet 100%, men vedlikeholdsspyling vil ha god effekt.

Fettmengden er tilsvarende i resten av røret samt på 3 meter så er det såpass store mengder er fett krøller seg foran kamera:



Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 3 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Grunnet fett og friksjon i avløpet så avsluttes videoen på 4 meter. Stort behov for spyling av røret.

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1):

Videofiler:

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) – Kjøkken

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) - Under kjøkkenbenk

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) – Kjøkken:

Video starter fra grenør på kjøkken, rett ved stamme rør under kjøkkeninnredning. Vi ønsker å kontrollere mengde fett på felles stamme til kjøkken og ikke nødvendigvis til bad. Da det samler seg fett på kjøkkenstammen først, vedlikeholdsspyling gjennomføres slik at det forebygger tilbakeslag – så da er det viktig å se på de punktene som går igjen, men også de punktene som har størst behov.

Jeg ville derfor nevne at kjøkkenet til denne leiligheten er tilkoblet baderomsstamme, så mengden fett i denne stammen kommer naturligvis ikke til å ha tilsvarende fett som ville vært i en kjøkkenstamme.

Fra kjøkkensluket så filmer vi lenge før det går mot stamme, det er lengre strekk under kjøkkenbenken som har noe dårlig fall. Det er med på å gjøre at det samler seg opp vann og noe fett i røret lokalt hos beboer. Man ser på bilde under at fett krøller seg føre linsen til kamera.



Første videoen avsluttes på 6 meter siden røret går i har noen skarpe bend før det går videre i felles stamme. Vi kommer ikke gjennom siden friksjon stanser kamera.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 4 av 15



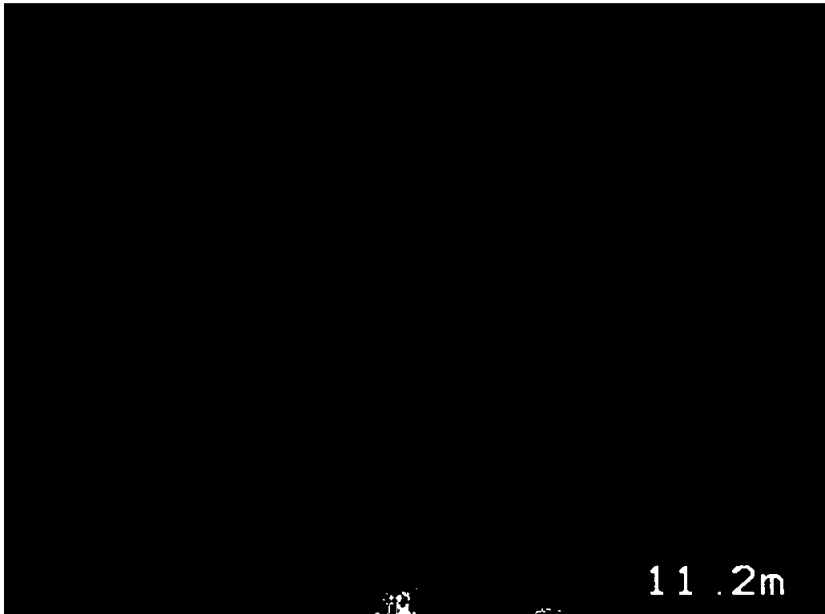
Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Middelthuns gate 19 - leilighet 15 (Syd 1) - Under kjøkkenbenk

Vi kobler derfor fra panelet til kjøkkenet for å koble på her i stedet. Vi informerte beboer om at overgangen fra plastikk rør til soil/jern rør henger dårlig. Så det bør utbedres og er en svakhet, det er ikke mye som skal til for at dette røret faller av.

Vi fikk ikke tatt opptak grunnet feil med kamera, så videoen starter i bunnen av røret. Det vil derfor starte i felles stamme. Vi var ikke klar over dette, så denne videoen går veldig raskt og det er derfor vanskelig å se mengde fett i røret.



Det er derimot mulig å se at det er noe mer fett enn vanlig i baderomsstammen, men mengden er ikke stor nok til at det kommer til å lage problemer.

Fettet er derimot løst og enkelt å få fjernet med vedlikeholdsspyling.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 5 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

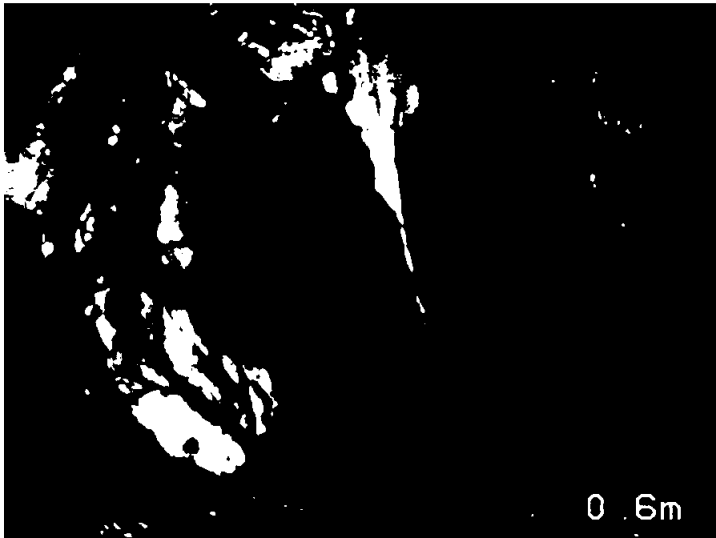
NORVA²⁴
Gravco

Middelthuns gate 19 - leilighet 42 (Syd 1):

Videofiler: Middelthuns gate 19 - leilighet 42 (Syd 1)

Vi forsetter til siste leilighet i Syd 1, denne er tilkoblet felles kjøkkenstamme. Videoen starter fra avløp på kjøkkenet.

På 0,6 meter så går grenrøret over til felles stamme, her ser man spesielt godt mengden fett i felles avløp:



Man ser videre at det er fett rundt hele avløpets dimensjon og at dette fett er ikke herdet. Det er veldig viktig at man gjennomfører vedlikehold før fett herder seg. Om man lar det gå såpass lang tid at det herder seg så er det nesten umulig å fjerne.



Mengden fett er tilsvarende ned hele stammen frem til felles bunnledning

/ Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

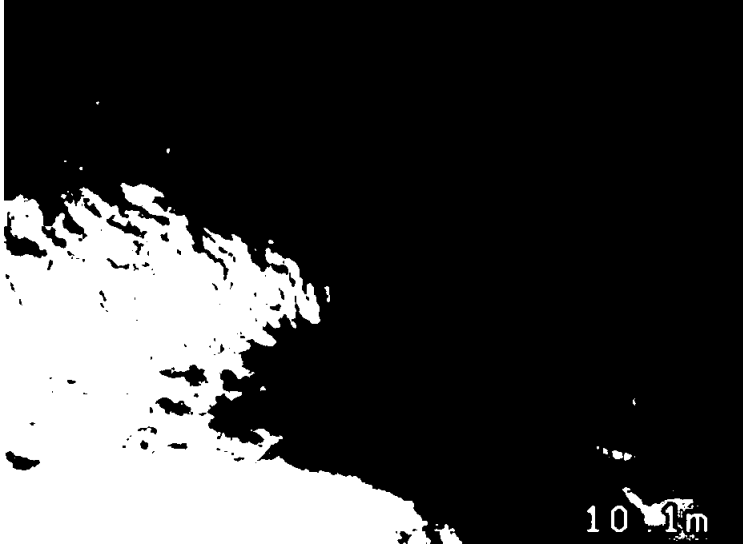
Side 6 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

på 9,6 meter så ser man bunnledningen:



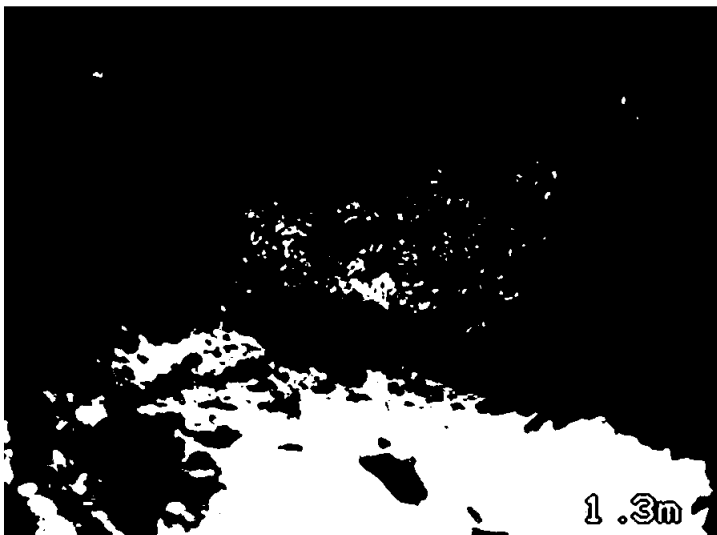
Man ser store mengder fett på rørveggene, vannet renner ikke unna mest sannsynlig på grunn av fett som demmer opp vannet.

Videoen avsluttes

Middelthuns gate 21B - seksjon 64. 6 etg (Syd 2):

Videofiler: Middelthuns gate 21B - seksjon 64. 6 etg (Syd 2)

Video starter i kjøkkenavløp, i grennrør så ser man store mengder fett. Fettet krøller seg på linsen til kamera. Vel å merke at dette er ikke felles avløp, men viser at det har god nytte å få gjennomført spyling. Det er løst fett i avløpet.



Det er tilsvarende mengder fett videre i grennrøret, etter 5 meter så er det for mange skarpe bend til at vi klarer å få kamera videre i avløpet og videoen avsluttes.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 7 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

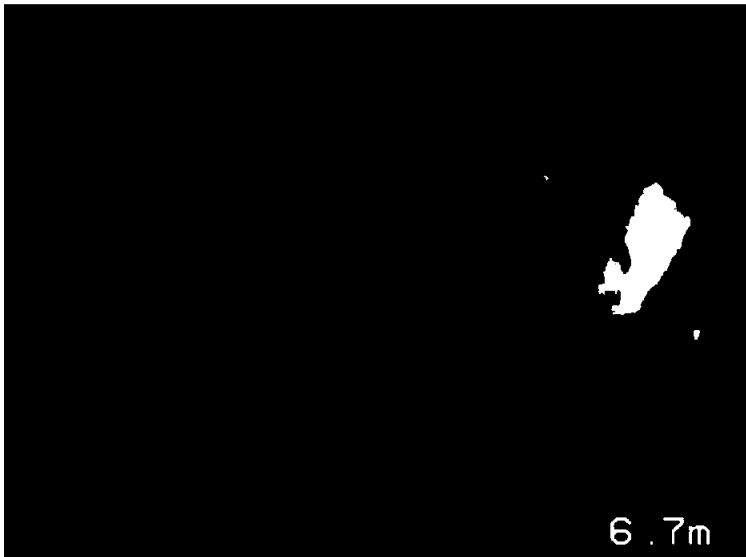
NORVA²⁴
Gravco

Middelthuns gate 23 - seksjon 120, 6 etg (Syd 2):

Videofiler: Middelthuns gate 23 - seksjon 120, 6 etg (Syd 2)

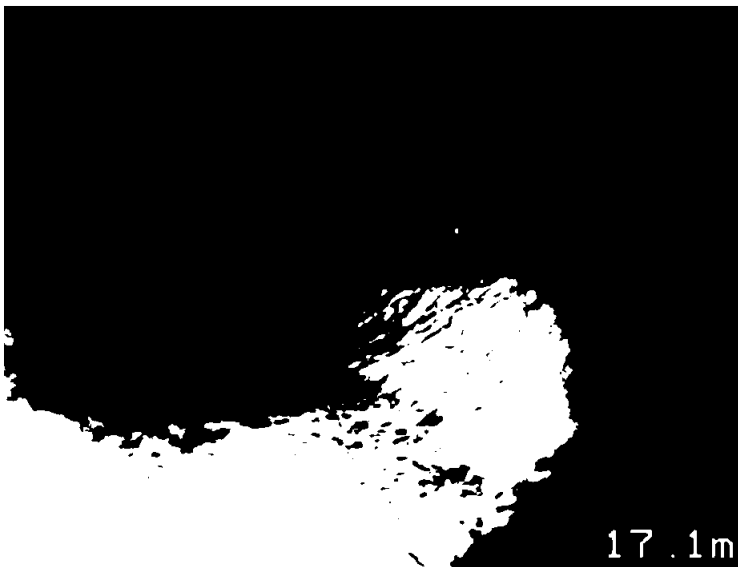
Rørinspeksjon fra kjøkkenavløp, grenrør ser veldig bra ut og det går raskt over til felles stamme på 1 meter.

1,3 meter så ser man overgang fra plastikk/MA-rør til eldre soil/jernrør. På grunn av damp i røret så er det ikke så enkelt å se på videoen, men man ser at det er en del fett på de gamle soil rørene i motsetning til de nye MA-rørene.



På grunn av damp i røret så er det ikke enkelt å se, men det er fett på rørveggen på soilrøret. Se bilde.

På 14,6 meter så ser man felles bunnledning, det er mindre fett i denne bunnledningen sammenlignet med de andre. Det er nok til at fett krøller seg på linsen til kamera, slik som andre steder i avløpsnett til sameiene, men mengden i bunnledning er mindre sammenlignet med resten.



Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

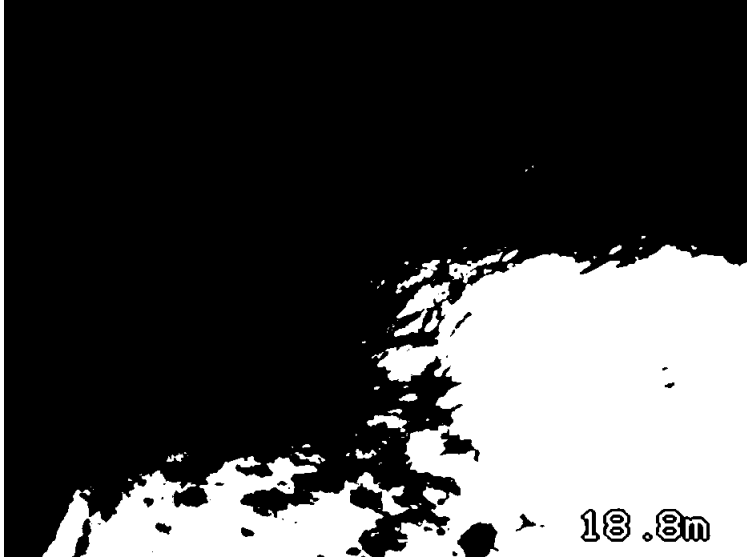
Side 8 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴ Gravco

Man ser at det
begynner å bygge seg
opp en del fett på
rørveggene.



Det ser man spesielt godt lengre ut i bunnledningen:



Videoen avsluttes på 24 meter grunnet friksjon.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 9 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Konklusjon

Avløpet som vi har kontrollert har varierende mengde fett. Enkeltstrekk rørene har mye, tilsvarende i grennrør hos enkelte beboere, stammene og bunnledningene.

Det som er positivt er at fettene i avløpene er ikke herdet, det ligger løst i avløpet slik at vedlikeholdsspyling vil ha god effekt. Med unntak av Unilabs så er fettene løst nok for vedlikeholdsspyling.

Jeg har derfor vedlagt tilbud på vedlikeholdsspyling. Se vedlegg i eposten.

Prosjektleder i henhold til vedlikeholdsspyling:

Vi har egen prosjektleder for alle vedlikeholdsspylingsprosjekter.

På grunn av at det er mange beboere i borettslaget, mye logistikk og informasjon til beboere samt styring av driften, så er det vesentlig at dere har en person som dere kan henvende dere til.

Prosjektlederen hos oss jobber bare som prosjektleder slik at han tid til å ta alle henvendelser fra beboere og styret.

Han lager også informasjonsbrev til beboere hvor hans epost og telefonnummer lagt til slik at beboerne, eller styret får kontakt ved spørsmål. Vi får alltid henvendelser siden mange beboere ikke leser informasjonsbrevene godt nok, og det er helt i orden – da får vi henvendelser som «hvor er operatørene i dag?», «Jeg kan ikke være hjemme hva gjør jeg?» osv. Dette overføre mye av arbeidet over til vår prosjektleder som letter styret sitt arbeid. Det er mange henvendelser fra beboerne med et borettslag av deres størrelse.

Det vi derimot trenger hjelp med er å levere ut informasjonsbrev til beboerne, dette er inndelt per oppgang og legges i postkassene til beboerne. Så det skal ikke være komplisert å få oversikt.

Prosjektleder lager rapport etter at arbeidet er ferdig og sender denne til styret, dette er en Excel-fil som gjør det mulig å hente ut spesifisert informasjon, slik som liste over alle beboerne som vi ikke får tilgang til (gjennomsnittlig så er det cirka 7% vi ikke får tilgang til i første omgang).

I rapporten så skriver vi også inn alle feil og mangler som vi oppdager når arbeidet blir gjennomført. Styret vil da i ettertid få full oversikt. Da er det spesielt beboerne sine røropplegg som blir sjekket ved punktene som skal spyles, hvis avløpet er f.eks teipet sammen, lekkasje, mangler pakning etc - så blir styret informert og kan informere beboer om at dette må utbedres.

Etter at arbeidet er gjennomført og rapporten er sendt til styret, så har styret muligheten å kontakte prosjektleder om det er punkter som dere trenger hjelp med å tolke eller utdype bedre. Han er deres kontaktperson fra bestilling, til prosjekter er ferdig, samt etter prosjektet for spørsmål i forbindelse med arbeidet eller om det er andre tjenester vi kan bistå med.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 10 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Generell informasjon om vedlikeholdsspyling:

All informasjon over er spesifisert til deres borettslag i bakgrunn av kontrollen, under så legger jeg til generell informasjon som sendes med i hvert tilbud.

Hvorfor skal man gjennomføre vedlikeholdsspyling?

Det er viktig at avløpsrør rengjøres jevnlig. Dette er for at fett, såpe og andre avleiringer over tid begrenser rørets kapasitet, som igjen reduserer levealderen til avløpsnett og kan føre til store blokkeringer.

Når kapasiteten til røret reduseres på grunn av fett og avlæringer, så øker risikoen for større blokkering. Hvis det blir en større blokkering så vil dette medføre tilbakeslag av avløpsvann/kloakk. Dersom det er store mengder tilbakeslag så vil dette føre til vannskader som er kostbart, tidkrevende og en påkjenning for dem som blir utsatt.

Blir det en større blokkering på en rørstamme som går mellom etasjene i bygget, vil nærmeste leilighet fra denne blokkeringen få alt avløpsvann/kloakk fra alle de øvre leilighetene inn i sin leilighet. Dette er vann og kloakk fra alle øvre vaskemaskiner, dusjer, badekar, oppvaskmaskiner, toaletter osv. Dette vil dermed forårsake store vannskader, der avløpsvannet/kloakken trekker inn i vegger, gulv og møbel.

[Les mer kostnader og problemene rundt dette her \(klikk på tekst\)](#)

Vedlikeholdsspyling vil også fjerne lukt og klukking i rørene.

Rotter er også ett velkjent problem i henhold til avløpsnett, og som skadedyr kan rotter påføre store skader på både avløpsrør og bygg. Rotter lever av fett og matrester i avløpsrørene da dette er veldig næringsrik mat for dem, og disse er svært dyktige på å ta seg frem i rørene.

Dersom rotter kommer seg inn i bygget så vil de mest sannsynlig ikke klare å komme seg ut av bygget igjen. Over tid når rottene dør så ligger de i f.eks. vegger, gulvet eller i avløpet og gir en ubehagelig lukt.

I de fleste tilfeller for å fjerne en avdødd rotte, så må bygningskonstruksjonen rives på grunn av tilgang til rottene. Det samme vil være nødvendig dersom de har gjort skade på avløpsrør eller sluk som de kan gnage i stykker.

[VGTV la ut en video som viser problemene som oppstår ved rotter \(klikk på tekst\)](#)

Rengjøring av avløpsrørene vil derfor redusere sjansen for at rotter oppsøker dine avløpsrør som igjen gjør at en vedlikeholdsspyling forlenger levetiden på rørene.

Prosessen:

Vi rengjør avløpsrørene med 80 grader varmt vann og roterende dyser, dette fjerner alle avleiringer som har bygget seg opp ved normal bruk over tid. Vi spyles fra kjøkkensluket og badesluket i hver leilighet, deretter rørstammen, ut bunnledningen helt fram til kommunale rør. Dermed så spyles hele avløpsnett.

Prosessen utføres effektivt og hygienisk.

Vi har gunstige garantiordninger, dette kommer frem i vedlagt tilbud.

Alle oppdrag har en egen prosjektleder som koordinerer gjennomføring og rapporterer inn eventuelle feil og mangler ved endt oppdrag.

Han lager informasjonsbrev til beboerne. Prosjektlederen deres blir også kontaktpersonen for både styret og beboerne, dermed så vil mye av jobben for styre falle på prosjektlederen i stedet for styret.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 11 av 15

Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco

Vi har samarbeid med ventilasjonsselskap:

Mange borettslag og sameier ønsker å gjennomføre både vedlikeholdsspyling og ventilasjonsrens på samme tid. Vi har samarbeid med selskapet Aktiv Ventilasjon AS hvor vi starter på bunnen av hver oppgang og gjennomfører vedlikeholdsspyling, mens de starter på toppen og gjennomfører ventilasjonsrensingen. Sammen møtes vi på midten og samarbeider for å løse prosjektet.

Hvis dette er noe som kan være relevant for dere også så gi meg en tilbakemelding, så kan jeg sette dere i kontakt med Aktiv Ventilasjons AS. ‘

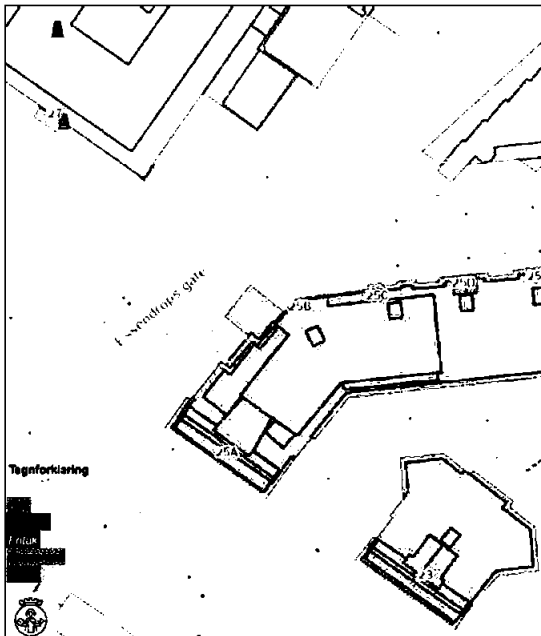
Fettutskiller:

Vi kontrollerte også fettutskilleren til Tatakii, planen var å gjennomføre rørinspeksjon fra fettutskiller ut til felles avløp, men det var veldig kort lenge på dette røret. Så vi åpnet fettutskilleren og kontrollerte utslippskassen og koblet fra røret og så inn i røret.

En fettutskiller skal kjøle ned fett slik at det stivner. Fett er lettere enn vann, så det flyter på vannet – så en fettutskiller består av tre kammer. Det første kammeret (innløpskassen) kjøler ned fett, oppsamlingskammeret som skal tømmes før det er 25% fullt opp, og til slutt så har man utslippskassen.

Utslippskassen skal ha rent vant, det skal ikke være fett i det siste kammeret. En del av arbeidet til tømmefirmaet er at man skal sende inn tilstandsrapport og tømmerapport til vann og avløpsetaten (VAV).

Fettutskilleren til Tatakii er ikke registrert hos VAV, som man kan se på underliggende skjermbilde fra kartoversikten til VAV:



Som man ser på bilde så mangler det markering for fettutskiller på adresse, som betyr at det ikke er mulig for tømmefirmaet å rapportere tilstand og tømminger til kommunen.

Kravene til Oslo kommune er at en fettutskiller skal tømmes etter behov, men minimum 4 ganger per år.

Jeg renger med at fettutskilleren er noe for liten til at den bare kan tømmes 4 ganger per år. Vi så at sensoren som skal varsle når den er full lå også utenfor selve fettutskilleren.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 12 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco



Rød pil viser sensor som ligger utenfor fettutskilleren. Denne skal varsle når fettutskilleren er full. Hvis man har perioder i året der det er flere kunder, så produseres det mer fett og fettutskilleren må tømmes oftere. Derfor er det svært viktig at fettutskilleren er funksjonell og ligger i fettutskilleren.



Rød pil her viser utslippskassen. Som man ser så er det fett i utslippskassen som indikerer at det slippes fett ut til felles og kommunale offentlig avløpet.

Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 13 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco



Det er litt vrient og se på bilde, men vi anbefaler også at røret som går ut av fettutskilleren monteres lavere. Slik som det viser på dette bilde så er det motfall på røret.

/ Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 14 av 15



Tilbakemelding
etter kontroll

NORVA²⁴
Gravco



Som man ser på siste bildene så koblet vi røret fra hverandre før det går på felles avløp. Da ser man mye fett i felles avløp og det er viktig at det tas hånd om slik at det ikke oppstår tilbakeslag i fremtiden. Om dette avløpet blir tett så er det stor sannsynlighet for fettete kommer opp av fettutskilleren og det vil renne fett og vann utover parkeringsplassen rundt.

Anbefalt tiltak:

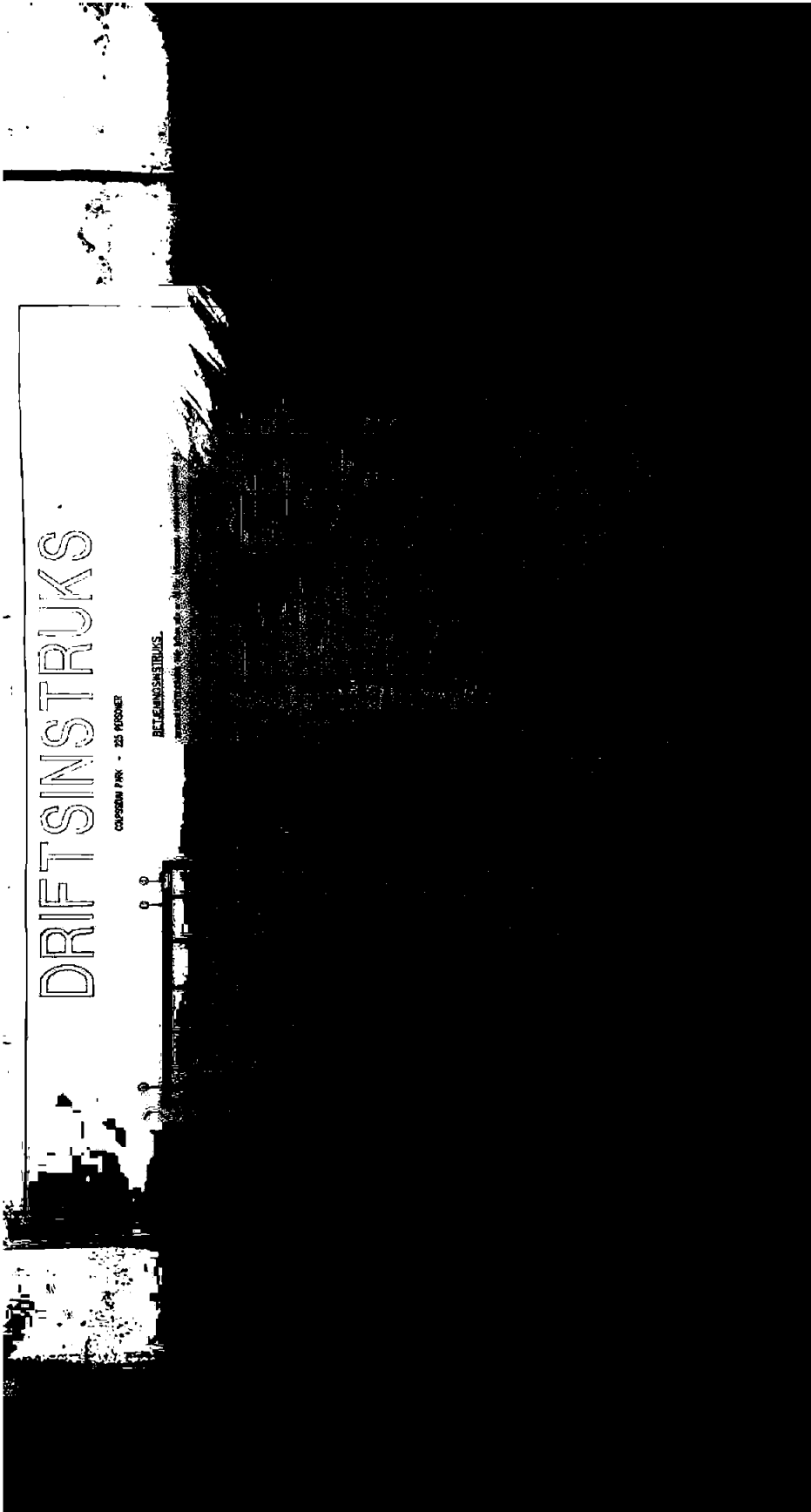
Vi anbefaler at restauranten tar kontakt med rørlegger som kan få etter-registeret fettutskilleren til vann og avløpsetaten og at samme rørlegger senker røret slik at det er bedre fall. Det er også viktig at sensoren installeres, det er derimot ikke alle røreleggere som kan installere slike sensorer og det er svært viktig at det installeres med hensyn til installasjonsinstruksene fra Odin Maskin AS (leverandøren av fettutskilleren).

Pumpemannen AS er et selskap som er flink på slike sensorer og kan installerer de riktig.

Når fettutskilleren er registret så er det viktig å kontakte tømmefirmaet og informere om at ID-nummeret slik at det blir sendt rapporter til VAV.

/ Norva24 Gravco AS
Sven Alfsvåg
Alfasetveien 2, 0668 Oslo
+47 934 66 107
sven.alfsvaag@norva24.no / www.norva24.no / Org.nr: 998 586 259

Side 15 av 15





Vedlegg: Årsmelding fra gasskomiteen



SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2024/2025

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 fordampers hus til næringsvirksomhet (restaurant Tatakii), og leiligheter i både CP1 og CP2. Tanken etterfylles automatisk 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 2024 og 2025 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 og brukere av leiligheter drift, avregning, vedlikehold/service og avvik.
- Kontakt med fagmiljøene som bistår oss i gasskontroll og avregning; Alfa Olis, Techem, Corroteam og Isovator/ADK.
- Det er utført endringer i Retningslinjer for gassdriften med tydeligere om avregning, service, salg/bytte av leietaker.

Avregningen for forbruk, drift og vedlikehold av gassanlegg/gasspeis i Colosseum Park for perioden 2023–2024 har medført mye ekstra arbeid for både utførende aktører og styret som var tidkrevende. Vi beklager forsinkelsen som i hovedsak skyldes avvik og feil på eldre timetellere.

Kontakt: CP1 e-post: gasskomite@m19.no eller CP2 på cp2.no



SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Timetellere er fra byggets opprinnelse. De er gamle og ustabile, viser ikke korrekt forbruk, samt kan enkelt manipuleres/kobles ut som medfører feilaktig forbruk. Gasskomiteen har sammen med Alfa Olis vurdert situasjonen, og alle timetellere må byttes for å opprettholde sikker og korrekt drift av gassanlegget. Den anbefalte løsningen er et ABO skap med ferdig montert volumteller, og utgang for gassgrill, men dette er mest kostnadseffektivt å utføre ved bytte av peisen. Gasskomiteen vil sammen med Alfa Olis jobbe med å hente inn forskjellige løsninger med felles tilbud på bytte, mer om dette vil bli presentert på årsmøtet i mai.

I CP2 planlegges det i 2025 en gjennomgang og oppgradering av alle gasskoplingskap som står plassert på bakkenivå i CP2.

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 i stykker 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).

Dersom du vurderer å bytte til en ny gasspeis, anbefaler vi tilbud fra Alfa Olis. Ved montering av ny peis må ABO-enheten alltid inngå. Du står fritt til å benytte andre leverandører, men dette kan innebære mer egeninnsats og høyere kostnader. Vær oppmerksom på at alt arbeid knyttet til gassanlegget kun skal utføres av en autorisert installatør. Ved oppgradering av gasspeis skal tidsmåler i skap avleses, demonteres og ABO skap installeres. For de som har ABO-skap kan gassgrill kobles på.

Økonomi

Alle kostnader 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 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 gasskomiteens leder. Honoraret til gasskomiteen utgjør kr. 50.000,- som fordeles internt mellom representantene. Ved en feiltagelse ble ikke styrehonorar inkludert i avregningen for 2024, men vil bli hensyntatt ved avregning 2025.

Kontakt: CP1 e-post: gasskomite@m19.no eller CP2 på cp2.no



SAMEIENE I COLOSSEUM PARK - GASSKOMITEEN

Gasskomiteen foreslår å avslutte avtalen med Techem som leverandør for avregning av gassforbruket da løsningen ikke tilfører noen merverdi, og isteden legge oppdraget til gasskomiteen. Avregningen og oppsettet vil bli lik som utsendt i februar 2025. Kostnaden for Techem utgjør kr 104.547, - inkl. mva. pr år. Gasskomiteen honoreres for denne oppgaven, utover det faste honoraret, med kr 40.000, - pr år. Totalt vil dette gi en besparelse på kr 64.000 i året.

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	R2024	B2024	B2025
Inntekter	kr 510 780	kr 520 049	kr 510 780	kr 698 178	kr 552 634	kr 669 046	kr 736 788	kr 678 500
Utgifter								
Gassforbruk	kr 364 525	kr 798 762	kr 300 501	kr 416 700	kr 185 769	kr 319 942	kr 370 000	kr 350 000
Service gassanlegg	kr 109 022	kr 109 331	kr 91 166	kr 103 147	kr 875	kr 197 063	kr 110 000	kr 110 000
Techem avregning	kr 95 475	kr 87 584	kr 59 636	kr 63 406	kr 134 108	kr 104 547	kr -	kr -
Styrehonorar			kr 20 000	kr 50 000	kr 50 000	kr -	kr 50 000	kr 90 000
Konsulent	kr 111 375	kr 103 500			kr 106 750		kr 110 000	kr -
Tilsyn/Kontroll	kr 25 585	kr 12 247		kr 61 207	kr 32 229	kr 39 409	kr 70 000	kr 70 000
Andre kostnader/Forvaltning	kr 17 839	kr 129 725		kr 3 718	kr 3 718	kr 8 085	kr 26 788	kr 8 500
Sum	kr 723 821	kr 741 149	kr 471 303	kr 698 178	kr 513 449	kr 669 046	kr 736 788	kr 628 500
Avregnes	kr (213 041)	kr (221 100)	kr 39 477	kr -	kr 39 185	kr -		
CP1 Vedlikeholds fond gass						kr -		kr -
CP2 Vedlikeholds fond gass						kr 89 680		kr 89 680
Årsatt til ny tank i CP 2		kr 87 000	kr 87 000	kr 87 000	kr (231 300)		kr 29 700	
Årsatt 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 som gjennomføres hver høst. Medlemmer tilknyttet gassanlegget er pliktige til å delta i den årlige kontrollen av gassutstyret i leiligheten. I forbindelse med kontrollen blir også gassmåleren avlest. Neste kontroll vil bli utført i september 2025. Pga. bytte av gasstank som ble gjennomført i 2023, ble kostnader for service av gassanlegget ble faktura mottatt sent slik at dette er inkludert i avregningen for 2024.

Kontakt: CP1 e-post: gasskomite@m19.no eller CP2 på cp2.no