PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MIDDELTHUNS GATE 21B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Middelthuns gate 21B

3. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260312
Addresse	Middelthuns gate 21 B		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Kirsti Solheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03082020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Sekundær/fritidsbolig sporadisk

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

493153

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Avløps rens mai 2025. Norva - Gravco - felles for sameiet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takbytte 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tilgjengelig i styret

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er sekundær bolig. Bruk som fritidsbolig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Kirsti Solheim*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295218**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81218382**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **48**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
142,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
142,93 kWh/m²	**8 004 kWh**



Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Middelthuns gate 21B, 0368 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.05.26
Vår ref.: 4028 / 48
Meglers ref.: 159260312

Boligopplysninger

Seksjon	48	**Bolignr**	H0303
Boligselskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2	**Etasje**	3.etg
Adresse	Middelthuns gate 21 B, 0368 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Kirsti Solheim	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.05.26: kr 2 908,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader Bolig	2 908	2 908	2 908	2 908	2 908	2 908

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,60% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	7 118 442	16 209	01.01.23 - 31.12.37

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,60% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	7 118 442	01.01.23 - 31.12.37

Selskap og eiendom

Selskap	4028 Sameiet Colosseum Park Syd 2 (orgnr. 994540238)
Antall enheter	223
Styrets e-post	cp2@mail.lettstyrt.no
Styreleder	Eivind Schackt (45373282)
Forsikring	IF Skadeforsikring NUF (Polise SP993148.5.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	215/231
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 16 528,00	**Andre inntekter**	kr 267,00
Formue	kr 13 865,00	**Utgifter**	kr 1 160,00

Merknader

Parkering: Dersom eier også skal selge parkeringsplass i Colosseum Park Parkeringssameie må det bestilles eget meglerbrev for parkeringsplassen.

Sameiet har lån i Boligbanken. Det ble vedtatt på ordinært årsmøte 2022 låneopptak inntil 8 500 000,- til finansiering av ekstraordinære vedlikeholdsbehov i sameiet. Låneopptaket 29/9-22 i Boligbanken,lånenummer 9666 01 52099.

Dyrehold: se husordensreglene punkt 10.1

Innflyttingsgebyr: På ordinært sameiermøte 2016, ble enstemmig vedtatt følgende: Ved innflytting skal ny seksjonseier betale et gebyr pålydende kr 500,- Dette dekker kostnader i forbindelse med bytte av navn på ringetablå og oppdatering av nøkkelsystem (Defigo). Ved utleie av seksjon skal samme beløp betales ved bytte av leietakere, se for øvrig vedtektenes § 24.

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

Informasjon fra styret og generelt om sameiet er å finne på nettside: www.cp2.no. Henvendelser til styret skjer via kontaktskjema på nettsiden.

Skjema for bestilling av nøkkelbrikker, og egenerklæring for oppussing, finnes på sameiet hjemmeside www.cp2.no under Nytting Info

Informasjon vedrørende gass: Avregning av gass utføres av styret/gasskomitéen 1 gang pr år. Gassåret løper fra 1.oktober til 30.september påfølgende år. À konto beløp for gass som faktureres, er basert siste års gassavregning. Vi gjør oppmerksom på at avregning mellom kjøper og selger ved eierskifte (pro/kontra) baserer seg på den siste kjente årskostnaden. Det bør derfor tas forbehold om at endelig avregningstall vil kunne avvike fra det som er lagt til grunn ved pro/contra oppgjøret. Den årlige avregningen sendes til seksjonseier som er registrert på avregningstidspunktet. Ved overtakelse avleses timeteller/volumteller for gass, avlesingen sendes til braastad.rune@gmail.com med kopi til forvaltning@bori.no. Se ytterligere info på https://cp2.no/info_pages/4825.

Innkalling

til ordinært årsmøte 2026



Sameiet Colosseum Park Syd 2

Årsberetning/Regnskap

Styrets oppgaver

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

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjonseiere i sameiet.

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 sameiet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger og foreta purringer av restanser
- På vegne av sameiet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av sameiet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av sameiet 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 sameiet 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 2026 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 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 avholdes onsdag 6. mai 2026 kl. 18.00. i auditoriet 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 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 1.840.132 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. 599.655 i 2025.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

5. GODTGJØRELSE TIL GASSKOMITE

For å honorere gasskomiteen for det arbeidet de utfører tilknyttet gassanlegget i Colosseum Park Syd 1 og 2 fremmes det et forslag til honorer på totalt kr. 90 000. Kostnaden belastes kun de seksjonseiere som har gass i Sameiet Colosseum Park Syd 1 og 2, og fordeles gjennom den årlige gass-avregningen. Se vedlagte årsmelding fra gasskomiteen for nærmere detaljer.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til gasskomiteen for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 90.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

6. INNGLASSING AV BALKONGER

På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må

selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner innglassing av balkonger under de forutsetninger som er presentert.

7. INNSTLLING TIL TILLISVALGTE

Det har vært begrenset interesse for å delta i sameiet, både som styremedlem eller varamedlem. Styret har mottatt et forslag til kandidat som leder av valgkomiteen og varamedlem i styret. Det er god kontinuitet i sameiets styre, men seksjonseiere oppfordres til å stille som kandidater til varamedlemmer i årsmøtet.

VALG AV TILLITSVALGTE
Innstilling til det ordinære sameiermøte i Colosseum Park Syd 2, 6. mai 2026.

Følgende verv er på valg i 2026:

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem bolig for 2 år
C) Valg av styremedlem næring for 1 år
D) Valg av varamedlem for 1 år
E) Valg av leder til valgkomiteen
F) Valg representant i gasskomiteen for 2 år

Årsmøtet valgte ikke egne medlemmer til valgkomiteen i årsmøte 2025, men styret har utført denne oppgaven i år. For kommende periode står det en kandidat på valg som leder av valgkomiteen.

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.

Følgende kandidater er foreslått til valg i sameiets for perioden 2026-2027/2028.

- ✓ Eivinds Schackt har vært innleid styreleder siden 2022, og stiller til gjenvalg som styreleder for en ny periode på 2 år.

- ✓ Rune Braastad har vært styremedlem i mange år, og stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på 2 år. Han stiller også til valg som representant for sameiet i gasskomiteen for 2 år

- ✓ Ole-Jacob Leirskar stiller til gjenvalg for næring som representant for Clarksons Property Management AS for en periode på 1 år.

- ✓ Evy Jane Vibe Ougendal stiller som kandidat til varamedlem i styret for 1 år
  og som leder for valgkomiteen for 1 år. Evy er utdannet økonom, statsautorisert eiendomsmegler, og har jobbet med eiendom i mange år. Hun er også leder av valgkomiteen andre selskaper/foreninger.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Tabellen under gir oversikt over styrets sammensetning, samt forslag til nytt styre som skal velges på sameiets ordinære årsmøte som avholdes 6. mai 2026.

Verv	**Navn**	**Valgperiode** **På valg/ikke på valg**	**Innstilling**
Styrets leder	Eivind Schackt	2026-2028 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år.**
Styremedlem	Rune Braastad	2026-2028 **På valg**	**Innstilles til gjenvalg for en ny periode på 2 år.**
Varamedlem	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 **På valg**	**Innstilles til valg for en periode på 1 år.**
Leder av valgkomiteen	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 **På valg**	**Innstilles til valg for en periode på 1 år.**
Styremedlem næring	Ole-Jacob Leirskar	2026-2027 **På valg**	**Innstilles som styre medlem for en periode på 1 år.**
Representant gasskomiteen	Rune Braastad	2026-2028 **På valg**	**Innstilles som representant i gasskomiteen for 2 år**
Styremedlem	Jan Mesicek	2025-2027 **Ikke på valg**	
Styremedlem	Anne Grete Brautaset	2025-2027 **Ikke på valg**	

Oslo, 26.04.26

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 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2024-2026 (2år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2025-2027 (2år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2025-2027 (2år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2024-2026 (2år)
Styremedlem næring:	Ole-Jacob Leirskar	2025-2026 (1år)

GASSKOMITE:

Leder av gasskomite (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 lånnummer 9666.01.52099 pålydende kr 7.258.482 pr 31.12.2025.

VAKTMESTERTJENESTE

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

RENHOLD

Renhold utføres av P.A. Eiendomsservice AS.

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 overenstemmelse med krav om godkjenning fra styret. Nye brikker programmeres og hentes hos vaktmester og betales med Vipps, eller sendes pr. post sammen med faktura.

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

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Hver seksjonseier skal utføre periodisk egenkontroll i egen leilighet. På sameiets hjemmeside fremgår det en huskeliste https://cp2.no/info_pages/4831.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

BREDBÅND, TV

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter tlf.nr. 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 innehold innenfor avtalen. Telia varslet en økning for alle deres kunder fra 15. september 2025 med kr 70, styret fikk forhandlet frem en økning på kun kr 35.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector, forsikringsnummer 4175118-1.1. 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 2026 utgjøre kr 12 000 og kr 6 000 for huseieransvar.

Alle beboere skal gjør seg kjent med betingelsene i sameiet forsikring som ligger tilgjengelig på sameits hjemmeside.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i sameiet.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

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

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. REGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2025 var totalt kr 13.388.528 mot budsjettert kr 13.125.696. Andre inntekter består av viderefakturering for vaktmestertjenester til næring, avregning av gasskonto, og avregning av årsresultat for næring og CPP.

Totale driftskostnader i 2025 var totalt kr 11.156.209 mot budsjettert kr 11.202.185 som er i linje med budsjett.

Lønns- og personalkostnader er lavere mot budsjett grunnet mindre timer for styreleder. Konsulenttjenester som inkluderer HMS er høyere mot budsjett grunnet utbedring av sameiets tilfluktsrom iht pålagte krav som er belastet regnskapet med 420TNOK.

Øvrige kostnadsposter er i linje med budsjett, men det er noen variasjoner mellom ulike kostnadsrader som fremgår av notene. Reparasjon og Vedlikehold er totalt under budsjett, men det er høyere kostnader for VVS som inkluderer etablering av nye sluker på atriet, avløpsspyling i alle leiligheter, og spyling av alle sluker på takene. Brannsikring inkluderer installasjon av ny brannsentral og undersentraler med en kostnad på 325TNOK som ikke var i budsjettet. Vedlikehold bygg er lavere mot budsjettet som kompenserer. Styret jobber løpende med å holde kostnadene under kontroll, men omdisponere når nødvendig.

Finansielle poster er lavere mot budsjett da sameiet ikke budsjetterer med renteinntekter. Finanskostnader er sameiets lån, og belastet regnskapet med kr 509.573 i 2025. Det er i linje med budsjett, men lavere sammenlignet med tidligere år pga. nedbetaling på sameiets lån i 2024.

Resultat for 2025 er kr 1.840.132 mot et budsjett på kr 1.409.769. Årets resultat er overført til balansen under konto for egenkapital inkl. kr 67.559 for avsetning til vedlikeholdsfond for gass. Se note 10. for nærmere detaljer.

Driften i sameiet er positiv, og sameiet har god likviditet hvor overskuddslikviditet er satt på høyrentekonto. Styret vil vurdere å gjøre ned nedbetaling på sameleits lån i 2026.

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

4. BUDSJETT 2026

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2026. Budsjettet er basert på økte fellesutgifter med 4 % fra og med 1. januar 2026. Budsjettet fremgår lengst til høyre i årsregnskapet for 2025.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 1.649.334 før avdrag på lån, og kr 1.234.984 etter avdrag på lån.

I budsjettet er det tatt hensyn nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. Sameiet har valgt Norgespris på alle fellesmålere (3 stk).

LÅN

Sameiet har et lån på 7,3 MNOK i Boligbanken med en rente på 6,6%. Budsjettet inkluderer rentekostnader på kr 486.582.

NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Styret har lagt in totalt TNOK 2MNOK for vedlikehold av bygninger som inkluderer tiltak fra vedlikeholdsplanen som ikke er gjennomført. Det er satt av 500TNOK til ny branntavle, men denne kostanden ble bokført i 2025 og vil medføre et positivt avvik. Det er planlagt å bytte flere inngangsdører som fungerer dårlig sammen med øvrige nødvendige tiltak. Styret vil prioritere arbeidene og holde aktivitetsnivået innenfor budsjett.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene har vært høyere i 2025, men med Norgespris har kostnaden sunket fra kvartal 4 2025. Det er forventet at energikostnaden vil være lavere på bakgrunn av Norgespris som vil gjelde hele 2026. Styret etterstreber fornuftig bruk av energi, spesielt for varmekabler.

FORSIKRING

Sameiets har byttet forsikringsselskap fra IF til Protector, og fikk forhandlet ned årskostnaden med 124TNOK. Forsikringspremien for perioden november 2025 til oktober 2026 er TNOK 765.

Alle beboere er pliktig å sette seg inn i betingelsene til sameiets forsikring som finnes på sameiets hjemmeside, husk å logge inn https://cp2.no/document/documents?section=documents.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften har økt med 6 % i 2026.
Vann- og avløpsavgiften (VA) har økt med 23,5 % i 2026. Oslo kommune har varslet ytterligere økning med over 20% pr år de neste årene.

ØVRIGE KOSTNADER

Lønnskostnader (honorar) er budsjettert med 750TNOK og er senket med 75TNOK sammenlignet med budsjett 2025. 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.

5. STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført 5 styremøter siden forrige årsmøte som ble avholdt 6. mai 2025. I tillegg har styret hatt ukentlig kontakt på e-post og telefon. Det har vært godt samarbeid i styret.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styret har i løpet av 2025/2026 gjennomført og behandlet mange saker av betydning for den ordinære driften av sameiet, deriblant:

Teknisk drift og vedlikehold

- Adgangssystemet har fungert tilfredsstillende det siste året, men det har noen vært mindre tekniske problemer som er rettet løpende. Det er gjennomført nullstilling av alle brikker i sameiet, dvs. alle brikker ble verifisert basert på innmeldte brikker fra alle beboere. Et stort antall brikke ble slettet, og styret vil periodisk gjennomføre dette tiltaket som sikkerstiller at kun rettmessige personer har tilgang i sameiet.
- Det har vært en del endringer og nedskjæringer hos Defigo som er leverandøren av sameiets ringepaneler/tablåer. Selskapet går også med kraftig underskudd. Det er ikke akutt, men styret jobber med alternativ løsning i det tilfellet driftsproblemer skulle oppstå.
- Det er gjennomført avløpsspyling i alle boliger samt hos næring. Alle taksluk er også spylt.
- Resterende fliser på fasaden er rundt sameiet er utbedret pga. «bom» (hulrom). Omfanget var vesentlig større enn først antatt.
- Dreneringen langshusveggen i bedet fra 21C, frem til trappen ved Middelthuns gate, og videre til inngangen i nr. 23 er utbedret etter vannlekkasjen hos Unilabs. Det var dårlige overganger/oppbrett mellom membran i bed opptil husvegg og beslag. Arbeidet innendørs hos Unilabs ble avsluttet i 2025, og dekket av sameiets forsikring.
- Det er etablert 4 nye dreneringskummer/sluker inne på atriet pga. mye overvann ved kraftig regn, og vårsmelting av snø.
- Det ble oppdaget grunnvannspumpe i kjelleren til nr. 23. som var ukjent og ødelagt. Denne vil byttes.
- Bom i trapper ved nedgang til Middelthuns gate 21C og 25A er utbedret. Varmekabler i trappen ved 25A ble byttet da de gamle var ødelagt. Kablene er fremdeles noe ustabile som vil følges opp.
- Det er byttet 3 inngangsdører for bolig, og 2 dørblad hos næring. Døren til 25B fra Essendrops gate er i bestilling.
- Kameraovervåkningen i garasjen, søppelrommet og ved kjøreporter er byttet. Flere kameraer i det gamle systemet slutte å virke hvor det ikke var mulig å få tak i nye kameraer da systemet var gammelt.
- De siste store treet på sydsiden av atriet er felt pga. risiko for gjennomtrenging av røtter i membran. Nytt tre vil plantes.
- Alle sluk på tak er spylt da vi har hatt en del tak med tette avløp. Avløpet i nr. 23 ble også undersøkt med kamera da vann har stått på taket. 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.
- Styret jobber løpende med leiligheter som har avvik på deres ventilasjonssystem, det dukker opp nye tilfeller hvert år. 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 forutsetninger som gjelder, og sende inn erklæring før oppussing starter.

Brannvern

- Brannporten mellom avfallsområdet og garasjen er byttet da den gamle tekniske løsningen ikke fungerte. Reparasjonsarbeidet var såpass omfattende så det var billigere å installere en ny branngardin.
- Brannvarslingssystemet i sameiet er byttet inkl. alle undersentraler. Det gamle anlegget var utdatert og hadde flere avvik som ikke kunne repareres. Det gjenstår noen feilmeldinger i brannsentralen som er under utbedring, dette er tilknyttet et sløyfebrudd i nummer 23, og feil adresser på meldere hos næring. Arbeidet forventes avsluttet i løpet av april/mai.
- En branndør i nr. 23 er byttet da den gamle var ødelagt.
- Alle pumper til røykluker i oppgangene er byttet da flere ikke fungerte.
- Flere bytter av nød- og ledelys er gjennomført. Batterier på alle nødlys er byttet hvor brukstiden er utløpt, og batteriet var ute av funksjon. Dette er et arbeid som pågår løpende da sameiet har mange nødlys.
- Det blir gjennomført årlig test av brannklokker og brannvarslingsanlegget. 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 1.800 ferdig installert (kun kostnadsdekning til Schneider).
- Sameiets brannvarslere består av 2 typer, i alle fellesområder er det røykdetektorer og i leiligheten er det varmedetektorer. Alle varslere sjekkes årlig fra brannsentralen, og varslere med registret avvik blir byttet løpende. Sameiet er koblet opp mot brannvesenet og automatisk utrykking ved utløst alarm fra detektorer eller sprinklersystem.
- Sameiet har gjennomført alle årlige kontroller av brannvarslingssystemet, brannslukkingsutstyr, nødlys og FG kontroll av sprinkler systemet. Det er også gjennomført brannvernskontroller av Brakon AS som inkluderer kontroll av rømningsveier, branncellekrav, brannvegger, røykluker 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.
- Det har vært en del feilutløste brannalarmer det siste året hvor de fleste har vært tilknyttet næring. Årsaken har primært vært ombygning av lokaler som nå er ferdig, og feilmonterte meldere hos Barry's som er utbedret. Det vil gjennomføres sluttkontroll og brannvarslingstester i løpet av mai hvor alle vil bli varslet.

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.
- Det var en hel del etterlatte sykler som er fjernet i 2025.
- Det er fremdeles en del avvik i søppelhåndtering fra beboere hvor husholdningsavfall kastes i pappcontaineren, og det hensettes avfall og gjenstander i området. Alle må ta hensyn og kaste avfall på riktig sted. Ved blanding av husholdningsavfall 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 stadig behov for å tømme papircontaineren for mye papir i helgene da beboere ikke slår sammen esker. Vi oppfordrer alle til å følge retningslinjene som er skiltet.
- 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.
- Renhold av alle fellesområder utføres av P.A. Eiendomsservice.
- Sameiet har en avtale med N3 for alle faste matter i sameiet. Avtalen skal fornyes før sommeren, og ved forlegning vil det inkludere nytte matter i alle felles arealer.

- 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.
- Styrer oppfordrer alle til å holde orden på sine balkonger og påminner at det ikke skal brukes som lagringsplass, dette fremgår også av sameiets husordensregler. Styret vil følge opp beboere ved behov inkl. generelt vedlikehold av tak og vegger på balkongene.
- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å bytte ut postkasseskilt, også ved utleie. Informasjon om bestilling av nye skilt finnes på vår hjemmeside www.cp2.no.

Skadedyr

- Styret gjennomførte et større tiltak etter utbrudd av klesmøll i bod området til nummer 21 og 23 som informert i årsmøtet 2025. Alle boder (123 stk) ble til slutt ryddet, rengjort og kontrollert av vaktmester. Tiltaket var vellykket, og problemet er løst. Vi vil takke alle beboere for innsatsen.
- Vi påminner 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.
- Sameiet har hatt et tilfelle av kakerlakker det siste året. Leiligheten ble behandlet av PHM Skadedyr og problemet er løst. Naboleiligheter ble også kontrollert.
- Styret har mottatt en henvendelse om skjeggkre det siste året, og i første omgang anbefalt egne tiltak som fremgår av sameiets hjemmeside https://cp2.no/info_pages/4906.
- Det er satt ut feller for rotter og mus med kontroll 3 ganger i året i samarbeid med Anticimex.

Kommende prosjekter

- Det vil bli gjennomført steinrens av stenbeleggningen inne på hele atriet som både vil «fornye» stenbeleggningen, og forbedre dreneringen.
- Det vil legges nytt gress i området som ble skadet etter felling av treet på atriet. Den hellelagte stien som går over gresset på vil bli rettet opp, og stener lagt på nytt.
- Den siste replantering etter arbeider langs husveggen ved nr. 23 vil bli utført i løpet av april/mai.
- Utbedring av dreneringen langs husveggen mellom 21B og 21C vil utført i løpet av sommeren. Dette er siste område hvor denne type arbeide må gjennomføres.
- I forbindelse med arbeidet tilknyttet dreneringen ved nr. 21/23 ble det avdekket at membran inne på atriet ned til parkeringsanlegget (og deler av næring) er det områder som er lagt med overlapp uten sveising (gammel metode), og andre i andre områder er skjøtene sveiset (nyere metode). Levetiden med overlapp er normalt 20-30 år, men kan variere mye basert på kvalitet, belastning, og hvordan arbeidet er utført. Sameiet har pr i dag ingen kjente lekkasjer i selve membranen, men styret vil holde dette under oppsikt. Eventuell utskifting av membran vil medføre en veldig høy kostnad.
- Det er ikke etablert overvannsrør på taket i nr. 23. Styret følger opp med entreprenøren for mulig reklamasjon.
- I garasjen er det 7-8 overganger til avløpsrør i taket som har rustet og må byttes, dette vil bli gjennomført i løpet av april/mai.
- Mur-fasaden ved nr. 25G mot Essendrops gate har sprukket opp og vil repareres.
- Øvrig fasade i sameiet vil gjennomgås for reparasjon av mindre avvik/skader.
- Styret vil vurdere hvilke inngangsdører som må byttes i 2026. Dørene som er byttet så langt har ikke hatt mulighet for ytterliggere justering eller reparasjon.
- Det vil vurderes om maling av inngangsdører til leilighetene bør gjøres hvor det hentes inn tilbud. Det er snart 10 år siden de ble malt sist, og med mye inn/utflytting er en del dører som bærer preg av slitasje.

- Sameiet mangler mange tegninger fra oppføring av bygget. Det er opprettet dialog med Betonmast (tidligere Selvaag Bygg), og Norconsult for mulig overføring av tegninger som finnes digitalt.
- Det jobbes med en plan for å rette opp heller på fortauet i Essendrops gate.
- Styret jobber videre med 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. Det er ikke planlagt utskifting da forventet levetid har flere år til gode.

Tilfluktsrom

- Sameiet har et tilfluktsrom i Middelthuns gate 23 som er beregnet for 225 personer. Dette brukes i dag som bodområde for nr. 23, men er tilrettelagt med vanntilførsel, 2 sanitærrom med 2 vasker (dame/herre), og egen ventilasjon.
- Som informert på årsmøtet 2025 har ikke tilfluktsrommet vært fulgt opp siden oppføring av eiendommen så det er gjennomført en befaring med Norfo. De var opprinnelig det rådgivende firmaet som sertifiserte tilfluktsrommet. Det ble avdekket en hel del feil og mangler som måtte utbedres for at rommet skulle være i forskriftsmessig stand.
- Kontrollrapporten fra befaringen er vedlagt innkallingen sammen med prisestimatet for det som måtte gjennomføres sammen med kostanden for å utbedre det elektriske. Styret innhentet alternativt tilbud, men Norfo kom best ut og har utført oppdraget sammen med Røa Elektriske. Totale er kostnader for dette prosjektet er ca. 556TNOK.
- Arbeidet inkl. det elektriske ble ferdigstilt i uke 17, og rommet tilfredsstiller nå offentlige krav og sluttbefaring gjennomføres 7. mai. Vi vil motta oppdaterte instrukser fra Norfo som vil legges ut på sameiets hjemmeside, og henges opp i tilfluktsrommet.
- Utgangspunktet for den kombinerte bruken av dette rommet er at det ved eventuell krise/krig, skal rommet være klart til bruk innen 72 timer. Det inkluderer fjerning av alle bod vegger og innehold. Styret jobber med en instruks på hvordan dette skal kunne gjennomføres i praksis.

Innglassing av balkonger

- Styret har iht vedtak fra årsmøtet 2025 jobbet med løsninger for innglassing av balkonger. Prosjektet er utført i samarbeid med Lumon AS som utførte innglassingen av balkonger i CP1. Innglassing ansees som en fasadeendring og er søknadspliktig hos kommunen.
- Det er gjennomført flere befaringer inkl. balkonger i leiligheter for å ta frem kostnadsestimat for ulike balkongløsninger. Alle balkonger vil ha en helhetlig fremtoning, men det må tilpasses avhengig av utformingen av balkongen. Det finnes 5 hovedtyper av balkonger med mindre variasjoner innenfor hver type. Ved innglassing må forutsetningene som gjelder for respektive balkongtype følges, og kan ikke avvike fra en godkjent søknad/tiltak.
- Et krav for å behandle en søknad hos Plan- og bygningsetaten (PBE) er godkjent brannkonsept. I samarbeid med Brakon AS er det tatt frem et brannteknisk notat som beskriver hvilke forutsetninger som gjelder ved innglassing. Lumon AS har lagt disse forutsetningene til grunn i sitt arbeide.
- Lumon har presentert et forslag til type innglassing, og overgripende tekniske løsninger for ulike balkongtyper. Det fremgår også estimerte priser for ulike type balkonger ferdig installert inkl. mva, presentasjonen er vedlagt innkallingen.
- I utgangspunktet vil Lumon søke på vegne av sameiet, det gjøres digitalt gjennom Holteportalen som er integrert med PBE for behandling av saker. Matitz arkitektfirma vil bistå i søknadsprosessen hvis nødvendig, og kostnaden dekkes av Lumon ved godkjent søknad. Behandlingstiden er normalt 3-12 uker, søknaden er vedlagt innkallingen.
- Før søknaden sendes inn må tiltaket vedtas i sameiets årsmøte. Signert protokoll fra årsmøte vil vedlegges søknaden. Saken ligger til vedtak for årsmøtet under punkt 6.
- Påløpte kostnader for prosjektet er 38TNOK inkl. mva for brannteknisk notat. Gebyrer hos PBE er estimert til 50TNOK uten mva, og kostnader for bruk av arkitekt estimert til 30TNOK uten mva.

- Lumon tar ikke betalt for sin bistand i søknadsprosessen under forutsetning at de velges som utførende entreprenør. Kostnader for prosjektet som ikke dekkes av Lumon er tiltenkt som en kostnad for sameiet.
- Vedlagt er dokumentunderlaget for søknaden til kommunen. Det er også vedlagt presentasjon fra Lumon. En representant fra Lumon vil presentere den foreslåtte løsningen i årsmøtet.
- Til orientering er det flere seksjonseiere som har ytret ønske om innglassing under prosjektets gang.

Forhøyning av rekkverk på balkong

- Rekkverk på balkonger i sameiet har ulike høyder, og det finnes rekkverk hvor høyden er lavere iht de krav som finnes i dag. Årsaken til dette er endringer i kravene siden bygget ble oppført, men det har ikke tilbakevirkende kraft. Styret har mottatt forespørsel om høyning av balkongrekkverk pga. sikkerhetsmessige årsaker. Forhøyning av rekkverk vil være en fasadeendring, og derav søknadspliktig. Styret vil vurdere denne saken i etterkant av saken med innglassing, og fremlegge eventuelt forslag for vedtak i årsmøtet.

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. Han stiller til gjenvalg for en ny periode.

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. Alle som leier ut sin seksjon skal gi styret informasjon om hvem som bor i seksjonen, og hvordan disse kan kontaktes på epost og telefonnummer. Dette er fremgår også avav sameiets vedtekter. Dette er viktig slik at informasjon fra styret kan nå ut til alle beboere når det er nødvendig.

Gasskomiteen

- Se egen årsmelding fra gasskomiteen som er vedlagt til innkallingen sammen med vedtak om honorar.

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 først å 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 utførte oppgaver i sameiet i perioden 2020-2025. Det har vært mindre bruk av timer i 2025, men alle oppgaver har blitt fulgt opp og utført. Vi har også gjennomført flere prosjekter som er inkludert.

SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Beskrivelse	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt	Totalt
Avtaler/vedtekter/ordensregler	4	7	8,5	16	20,5	
Forberedelser/styremøte	20	24,5	17	47	71	40
Drift/Driftsmøter	76,5	79	89,5	41,5	72,5	58
Faktura/leverandør/tilbud/	12	15	17,5	132	114	101
Beboerkontakt	8	9	5	27	22	21,5
Årsmøtearbeid/regnskap	9,5	12	10	10	21	17,5
Byggesaker/befaringer/tiltak-prosjekt	41,5	39,5	63	135	55	35
Styrekontakt	35	37	34,5	66,5	72,5	62,5
Beboersaker/nabosaker	9,5	14	13	15	9	14
Budsjett/økonmi/forreningsf.	12	12,5	7	19,5	4	9
Dialog/møter CPP/CP1/næring	10	14	18,5	20,5	16,5	15
Vedlikehold/gass	4	13,5	31	15	10	8
Totalt for året	242	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 jevnlige 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 5 styremøter etter årsmøtet 2025.

- Det er foreslått et styrehonorar på kr. 250.000 for øvrige styremedlemmer.

Vedlegg:
Årsregnskap og revisjonsberettelse 2025
Årsmelding fra Gasskomiteen
Kontrollrapport og tilbud for tilfluktsrom
Sameiets søknad for innglassing av balkonger + presentasjon fra Lumon

Oslo, 26. april 2026 Styret i
Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Ole-Jacob Leirskar /s/
Styremedlem

Anne Grete Brautaset/s/
Styremedlem

Rune Braastad /s/
Styremedlem

Jan Mesicek /s/
Styremedlem

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	13 096 244	12 608 712	13 095 696	13 756 194
Annen driftsinntekt	2	292 544	373 816	30 000	215 676
Sum driftsinntekter		**13 388 788**	**12 982 528**	**13 125 696**	**13 971 870**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	684 206	719 401	941 325	855 750
Konsulenttjenester	4	802 306	281 473	338 600	324 200
Kontingenter		0	3 500	0	0
Rep og vedlikehold	5	3 869 350	3 294 836	3 983 600	4 130 000
Forsikringer		845 658	814 577	865 000	765 001
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 047 068	2 012 814	2 083 200	2 434 620
Energi og fyring		336 710	331 042	400 000	385 000
Kabel-TV og telefoni	7	948 181	926 470	940 560	1 060 000
Driftskostnader	8	1 302 564	1 376 979	1 340 000	1 516 000
Kostnader til fellessameier		2 000	2 942	3 000	5 001
Andre driftskostnader	9	311 427	329 764	306 900	360 382
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		6 739	37	0	0
Sum driftskostnader		**11 156 209**	**10 093 834**	**11 202 185**	**11 835 954**
Driftsresultat før finansposter		**2 232 578**	**2 888 694**	**1 923 511**	**2 135 916**
Finansielle poster					
Finansinntekt		117 126	121 765	0	0
Finanskostnad		509 573	698 488	513 742	486 582
Sum finansposter		**-392 446**	**-576 723**	**-513 742**	**-486 582**
Årsresultat		**1 840 132**	**2 311 971**	**1 409 769**	**1 649 334**
Overført til annen egenkapital	10	618 700	0	0	0
Overført udekket tap	10	1 153 873	2 188 836	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	67 559	123 135	0	0
Sum disponering		**1 840 132**	**2 311 971**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	220 394	152 835
Sum anleggsmidler		**220 394**	**152 835**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		912 853	548 883
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		32 169	0
Kundefordringer		326 748	171 730
Andre fordringer		189 754	719 354
Sum fordringer		1 461 523	1 439 967
Bankinnskudd, kasse o.l.		6 500 217	3 227 177
Skattetrekkkonto		33 312	36 635
Sum omløpsmidler		**7 995 052**	**4 703 778**
SUM EIENDELER		**8 215 446**	**4 856 613**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	618 700	0
Vedlikeholdsfond	10	220 394	152 835
Udekket tap	10	-2 124 553	-3 909 782
Sum egenkapital		**-1 285 458**	**-3 756 947**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	7 258 468	7 676 684
Sum langsiktig gjeld		7 258 468	7 676 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 892 324	245 601
Annen kortsiktig gjeld	13	350 113	691 275
Sum kortsiktig gjeld		2 242 437	936 876
Sum gjeld		**9 500 905**	**8 613 560**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 215 446**	**4 856 613**

Sameiet Colosseum Park Syd 2

Eivind Schackt
Styrets leder

Rune Braastad
Styremedlem

Jan Mesicek
Styremedlem

Ole-Jacob Leirskar
Styremedlem

Anne Grete Brautaset
Styremedlem

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.

Sameiet består av 223 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.215.231 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	10 422 260	10 026 204	10 421 711	10 838 579
Felleskostnader næring	2 035 152	1 956 476	2 035 151	2 254 180
Felleskostnader garasje	638 832	626 032	638 834	663 435
Sum felleskostnader	**13 096 244**	**12 608 712**	**13 095 696**	**13 756 194**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikeholdsfond	89 676	89 680	0	89 676
Avregning felleskostnader	-117 823	187 284	0	0
Andre inntekter	291 331	60 355	10 000	106 000
Nøkler/låser/skilt	26 471	36 497	20 000	20 000
Portåpner	2 889	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**292 544**	**373 816**	**30 000**	**215 676**

Vedlikeholdsfond	**89 676**
Avregning felleskostnader CPP, CPS	**-117 823**
Korrigering av styrehonorar gasskomitè	188 106
CPS vaktmestertjeneste	96 000
Administrasjonsgebyr	1 225
Flyttegebyr	6 000
Andre inntekter	**291 331**
Nøkler/låser/skilt	**26 471**
Portåpner	**2 889**
Sum andre driftsinntekter	**292 544**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	599 655	630 500	825 000	750 000
Arbeidsgiveravgift	84 551	88 901	116 325	105 750
Sum lønnskostnader	**684 206**	**719 401**	**941 325**	**855 750**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	10 625	10 000	11 000	11 200
Forretningsførerhonorar	262 576	226 759	262 600	273 000
Andre forvaltningstjenester	22 073	36 674	40 000	40 000
HMS	419 945	0	0	0
Vakthold	87 087	8 040	25 000	0
Sum konsulenttjenester	**802 306**	**281 473**	**338 600**	**324 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	1 466 409	1 400 696	1 720 000	2 000 000
Vedlikehold VVS	579 048	130 872	300 000	200 000
Vedlikehold elektro	277 296	244 525	288 600	440 000
Vedlikehold utvendig anlegg	316 841	229 686	350 000	350 000
Vedlikehold heis	272 238	253 373	300 000	300 000
Vedlikehold garasjer	35 068	153 902	50 000	100 000
Andre vedlikeholdskostnader	47 183	98 910	100 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	5 688	80 350	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	828 458	315 304	300 000	500 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	41 121	387 218	50 000	50 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	40 000	40 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	0	400 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	35 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**3 869 350**	**3 294 836**	**3 983 600**	**4 130 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	344 865	328 443	343 200	365 500
Vann- og avløpsavgift	1 702 203	1 684 371	1 740 000	2 069 120
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 047 068**	**2 012 814**	**2 083 200**	**2 434 620**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	939 391	916 717	940 560	1 050 000
Telefon	8 790	9 753	0	10 000
Sum kabel-TV og telefoni	**948 181**	**926 470**	**940 560**	**1 060 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	815 138	885 082	800 000	996 000
Renholdstjenester	487 426	491 897	540 000	520 000
Sum driftskostnader	**1 302 564**	**1 376 979**	**1 340 000**	**1 516 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	20 739	31 044	27 300	28 701
Søppeltømming/container	147 009	184 236	180 000	180 000
Renholdsartikler	1 749	0	0	0
Inventar	34 980	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	16 431	18 067	10 000	10 000
Annet driftsmateriale	7 218	11 082	30 000	30 000
Kontorrekvisita	3 126	0	0	25 001
Lisenser/software	56 114	55 889	30 000	56 000
Kostnader tillitsvalgte	0	1 574	0	0
Generalforsamling/årsmøte	7 315	14 630	20 000	20 000
Velferdskostnader	4 725	999	0	0
Annen kontorkostnad	1 225	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	765	0	0	0
Øredifferanser	1	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	9 600	10 680
Konstaterte tap på fordringer	0	2 645	0	0
Sum andre driftskostnader	**311 427**	**329 764**	**306 900**	**360 382**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 756 947	-6 068 918
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 772 573	2 188 836
Overført til vedlikeholdsfond	67 559	123 135
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 916 814	-3 756 947
Vedlikeholdsfond 31.12	220 394	152 835
Annen egenkapital 31.12	618 700	0
Udekket tap 31.12	0	-1 031 421
Udekket tap 31.12	-1 563 474	-2 065 022
Udekket tap 31.12	-561 079	-813 339
Sum egenkapital 31.12	**-1 285 458**	**-3 756 947**

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Vedlikeholdsfond gassanlegg IB	146 650	6 185	0	152 835
Vedlikeholdsfond gassanlegg 2025	65 815	1 744	0	67 559
Sum vedlikeholdsfond gass UB	**212 465**	**7 929**	**0**	**220 394**

	Bolig	CPS	CPP	Sum/Sameiet
Egenkapital IB	-1 031 421	-2 065 022	-813 339	-3 909 782
Avgang/tilskudd 2024	0	411 739	219 617	631 356
-/+ årets resultat	1 650 121	177 552	62 723	1 890 396
Sum annen egenkapital	**618 700**	**-1 475 731**	**-530 999**	**-1 388 030**
*Avregning 2025	0	-87 743	-30 080	-117 823
Sum annen egenkapital UB	**618 700**	**-1 563 474**	**-561 079**	**-1 505 853**
Sum egenkapital 31.12	**831 165**	**-1 555 545**	**-561 079**	**-1 285 458**

*Sameiet vil i 2026 fakturere CPS med kr -87 743 (Egenkapital fratrukket andel lån 1 475 731 – 1 563 474) og CPP med kr -30 080 (Egenkapital fratrukket andel lån 530 999 – 561 079) som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2025. Dette bokføres mot avregning felleskostnader, se note 2.

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 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	7 258 468	7 676 684
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**7 258 468**	**7 676 684**

Note 12 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660152099
Opptaksår	2022
Rentesats	6,60
Beregnet innfridd	**01.10.2037**
Opprinnelig lånebeløp	8 500 000
Nedbetalt tidligere	823 302
Nedbetalt i år	418 216
Lånesaldo 31.12	**7 258 482**
Saldo 5 år frem i tid	4 905 440

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	26 962	30 285
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 514	9 494
Forskudd fra kunder	0	231 076
Gjeld til boligbyggelaget/Administrasjonskostnader	0	380
Påløpt rente	0	49 416
Andre påløpte kostnader	122 996	357 100
Forskuddsbetalt husleie	24 225	0
Annen kortsiktig gjeld	48 593	13 525
Avregning skyldig	117 823	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**350 113**	**691 275**

Forskuddstrekk	**26 962**
Skyldig arbeidsgiveravgift	**9 514**
Desember vaktmestertjeneste	55 000
Desember renhold	31 875
Desember strøm	35 931
Tilleggstjenester viderefakturering	190
Andre påløpte kostnader	**122 996**
Forskuddsbetalt husleie	**24 225**
Andel gass, barnehage CP1	13 525
Andel kostnader CPP 2025	35 068
Annen kortsiktig gjeld	**48 593**
Avregning 2025 skyldig CPS og CPP	117 823
Avregning skyldig	**117 823**
Sum annen kortsiktig gjeld	**350 113**

Note 14 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**3 766 903**	**4 653 089**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 840 132	2 311 971
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-418 216	-3 076 985
Endringer i andre langsiktige poster	-67 559	-121 172
B. Årets endring i arbeidskapital	1 354 357	-886 187
C. Arbeidskapital 31.12	**5 121 259**	**3 766 903**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	7 995 052	4 703 778
- Kortsiktig gjeld	2 242 437	936 876
= Arbeidskapital 31.12	**5 752 615**	**3 766 903**

Sameiet Colosseum Park Syd 2
Resultat 2025 fordelt

Konto	Bolig	Garasje	Næring	Total
3600 - Generelle Felleskostnader	- 10 422 260,00			- 10 422 260,00
3601 - Felleskostnader næring		- 638 832,00	- 2 035 152,00	- 2 673 984,00
3625 - Vedlikeholdsfond	- 87 360,00		- 2 316,00	- 89 676,00
3648 - Avregning felleskostnader		30 080,14	87 743,16	117 823,30
3650 - Andre inntekter	- 236 272,53	- 14 540,63	- 40 518,09	- 291 331,25
3653 - Nøkler/låser/skilt	- 26 471,19			- 26 471,19
3655 - Portåpner		- 2 888,54		- 2 888,54
5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	424 135,98	46 353,33	129 165,69	599 655,00
5400 - Arbeidsgiveravgift	59 803,15	6 535,83	18 212,38	84 551,36
6200 - Elektrisitet (strøm)	249 611,51	11 094,00	76 004,87	336 710,38
6308 - Driftskostnader sameie/velforening	1 414,60	154,60	430,80	2 000,00
6315 - Skadedyrbekjempelse	14 668,65	1 603,17	4 467,15	20 738,97
6320 - Søppeltømming/container	132 156,37	129,38	14 723,62	147 009,37
6360 - Renholdsartikler	1 236,89	135,18	376,68	1 748,75
6380 - Vaktmestertjenester	811 637,50		3 500,00	815 137,50
6381 - Renholdstjenester	455 098,65	8 537,48	23 790,12	487 426,25
6540 - Inventar	24 741,36	2 703,95	7 534,69	34 980,00
6555 - Nøkler, låser og skilt	6 782,30	741,22	8 907,56	16 431,08
6590 - Annet driftsmateriale	2 254,31	3 767,08	1 196,51	7 217,90
6601 - Vedlikehold bygg	1 037 566,59	115 005,86	313 836,87	1 466 409,32
6602 - Vedlikehold VVS	481 200,42	25 840,87	72 006,73	579 048,02
6603 - Vedlikehold elektro	235 569,71	10 783,01	30 943,31	277 296,03
6604 - Vedlikehold utvendig anlegg	230 890,81	23 210,24	62 740,34	316 841,39
6605 - Vedlikehold heis	191 304,90	21 393,32	59 539,78	272 238,00
6607 - Vedlikehold garasjer	24 803,59	2 710,76	7 553,65	35 068,00
6609 - Andre vedlikeholdskostnader	35 058,15	1 450,15	10 674,88	47 183,18
6613 - Vedlikehold ventilasjon	5 687,50			5 687,50
6614 - Vedlikehold brannsikring	613 364,45	60 403,92	154 689,47	828 457,84
6620 - Vedlikehold avfallsug anlegg	10 601,82		30 518,81	41 120,63
6701 - Revisjon	7 515,06	821,31	2 288,63	10 625,00
6710 - Forretningsførerhonorar	185 720,28	20 297,16	56 558,96	262 576,40
6711 - Andre forvaltningstjenester	15 667,52	1 691,55	4 713,43	22 072,50
6732 - HMS	297 027,10	32 461,75	90 456,15	419 945,00
6735 - Vakthold	61 596,55	6 731,81	18 758,52	87 086,88
6800 - Kontorrekvisita	2 211,19	241,66	673,40	3 126,25
6810 - Lisenser/software	46 157,72	2 629,39	7 326,89	56 114,00
6874 - Generalforsamling/årsmøte	5 173,90	565,45	1 575,65	7 315,00
6875 - Velferdskostnader	3 342,00	365,24	1 017,76	4 725,00
6890 - Annen kontorkostnad	866,45	94,69	263,86	1 225,00
6950 - Kabel TV/bredbånd	939 391,44			939 391,44
6951 - Telefon	6 217,16	679,48	1 893,36	8 790,00
7090 - Annen kostnad transportmidler	4 766,31	520,91	1 451,53	6 738,75
7430 - Gave, ikke fradragsberettiget	541,09	59,13	164,78	765,00
7500 - Forsikringspremie	598 134,19	65 369,40	182 154,83	845 658,42
7740 - Ørediffferanser	0,55	0,04	0,10	0,69
7750 - Kommunale avgifter	344 865,01			344 865,01
7752 - Vann- og avløpsavgift	1 191 541,86	85 110,13	425 550,67	1 702 202,66
7770 - Bank og kortgebyrer	7 094,24	775,31	2 160,45	10 030,00
8050 - Renteinntekter bank	- 69 782,44	- 6 819,11	- 19 197,83	- 95 799,38
8060 - Renteinntekter fellesutgifter	- 1 629,93		- 19 697,14	- 21 327,07
8150 - Annen rentekostnad	360 420,66	39 389,95	109 761,93	509 572,54
8800 - Årsresultat	618 700,37			618 700,37
8970 - Overføringer til/fra vedlikeholdsfond	65 815,14		1 744,07	67 559,21
8990 - Udekket tap	1 031 421,09	32 642,43	89 809,02	1 153 872,54

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Braastad, Rune	**2026-03-28**

Identifikasjon

bankID Braastad, Rune

Navn	Dato
Schackt, Eivind	**2026-03-13**

Identifikasjon

bankID Schackt, Eivind

Navn	Dato
Mesicek, Jan	**2026-04-15**

Identifikasjon

bankID Mesicek, Jan

Navn	Dato
Brautaset, Anne Grete	**2026-03-15**

Identifikasjon

bankID Brautaset, Anne Grete

Navn	Dato
Leirskar, Ole-Jacob	**2026-03-24**

Identifikasjon

bankID Leirskar, Ole-Jacob

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

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 1 840 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2026

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 for MKE, 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, 16. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 16.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

16.04.2026 16:23:47

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding fra gasskomiteen på Colosseum Park 2025/2026

Fellesanlegget
Anlegget omfatter en nedgravd propantank på 9,5m3 (byttet fra 17,8m3 våren 2023) under fortauet ved restaurant Tatakii i Essendropsgt. Anlegget fordeler gass fra et fordamper hus til næringsvirksomhet (restaurant Tatakii), og leiligheter i både CP1 og CP2. Tanken etterfylles 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 2025 og 2026 jobbet med driften av anlegget, sikret rutiner for gassavlesning, hatt kontakt med leverandører, lagt til rette for at peisbytter kan skje.

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

Måleavlesninger er sjekket ut mot gasspeisregister, 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.

Avregningen for forbruk, drift og vedlikehold av gassanlegg/gasspeis i Colosseum Park i perioden 2024–2025 har i år medført ekstra arbeid for både utførende aktører og styret som var tidkrevende. Timetellere er fra byggets opprinnelse som medfører at 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 uttak for gassgrill, men dette er mest kostnadseffektivt å utføre ved bytte av peisen. Gasskomiteen vil sammen med Alfa Olis jobbe med å hente felles anbud på bytte. Dette har tatt tid via Alfa Olis, men vil være klart slik at bytte av timeteller for de som har dette vi skje i forbindelse med årskontrollen som starter i september.

I 2026 planlegges det en gjennomgang og oppgradering av samtlige 11 gasskoblingsskap som er plassert på bakkenivå i CP2. Et skap i M23 vil bli benyttet som pilot for å teste løsning og fremgangsmåte før det utarbeides en plan for utskifting av de resterende 10 skapene.

Isovator/ADK gjennomførte den 14. april 2026 en tilstandskontroll av gassanlegget. Kontrollen omfattet også en gjennomgang med 10% av seksjoner med gasspeis.

For å styrke beredskapen vil det bli montert en omkobler på gassanlegget. Dette muliggjør manuell overstyring av gassdistribusjonen ved langvarig strømbrudd, slik at utvalgte seksjoner med gasspeis kan forsynes med gass. Gasskomiteen vil utarbeide en egen beredskapsplan for bruk av gasspeiser ved strømbrudd da det ikke er mulig å benytte alle gasspeiser samtidig. Omkobler vil bli montert av Alfa Olis i mai 2026.
Merk: Kun nyere gasspeiser med batteridrift kan benyttes ved strømbrudd.

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 83.000, - og oppover. Se tilbudet som ligger på cp2.no

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 m19.no og CP2 cp2.no.

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 over periode 1. oktober til 30. september.

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 gasskomteens leder. Honoraret til gasskomiteen utgjør kr. 90.000, - som fordeles internt mellom representantene.

Som orientert i årsmeldingen 2025 har gasskomiteen avsluttet samarbeidet med Techem og avregning av gassforbruket, oppdraget utføres nå av gasskomiteen. Dette har medført en besparing på ca. kr 64.000, - pr år hensyntatt det økte honoraret fra kr 50.000 til kr 90.000 for utførelse av denne oppgaven.

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		R2025		B2025	B2026
Inntekter	kr	510 780	kr	520 049	kr	510 780	kr	698 178	kr	552 634	kr	669 046	kr	603 064	kr 678 500	kr 575 200
Utgifter																
Gassforbruk	kr	364 525	kr	298 762	kr	300 501	kr	416 700	kr	185 769	kr	319 942	kr	257 895	kr 350 000	kr 300 000
Service gassanlegg	kr	109 022	kr	109 331	kr	91 166	kr	103 147	kr	875	kr	197 063	kr	264 165	kr 110 000	kr 160 000
Techem avregning	kr	95 475	kr	87 584	kr	59 636	kr	63 406	kr	134 108	kr	104 547	kr	-	kr -	kr -
Styrehonorar					kr	20 000	kr	50 000	kr	50 000	kr	-	kr	57 050	kr 140 000	kr 90 000
Konsulent	kr	111 375	kr	103 500					kr	106 750					kr -	kr -
Tilsyn/Kontroll	kr	25 585	kr	12 247			kr	61 207	kr	32 229	kr	39 409	kr	15 555	kr 70 000	kr 16 500
Andre kostnader/Forvaltning	kr	17 839	kr	129 725			kr	3 718	kr	3 718	kr	8 085	kr	8 400	kr 8 500	kr 8 700
Sum	**kr**	**723 821**	**kr**	**741 149**	**kr**	**471 303**	**kr**	**698 178**	**kr**	**513 449**	**kr**	**669 046**	**kr**	**603 065**	**kr 678 500**	**kr 575 200**
Avregnes	kr	(213 041)	kr	(221 100)	kr	39 477	kr	-	kr	39 185	kr	-	kr	(1)		
CP1 Vedlikeholds fond gass											kr	-	kr	-	kr -	kr -
CP2 Vedlikeholds fond gass											kr	89 680	kr	89 676	kr 89 680	kr 89 680

Merk at Budsjett og regnskap er avvikende og går over periode 1. oktober til 30. september. Variasjoner forekommer pga service og kontroll eller ekstra fylling kan komme innenfor samme periode. Budsjettet har tatt høyde for 5% økning for tilsyn/kontroll og 4% økning på forvalting.
CP2 sitt vedlikeholds fond gass = Kr 220 394,- CP1 har ikke vedlikeholds fond.

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 2026.

SJEKKLISTE FOR TILFLUKTSROM TYPE 1976

Kontrollenhet	**AS Norfo**		
Kontroll dato	**13.05.2025**	Utført av	**RH og AF**
Adresse t-rom	**Middeltunsgate 23**	Bruker av rommet	Sameiet
Eier	**Sameiet colloeum park syd 2**	Adresse eier	Lillestrøm
Kontaktperson	Eivind	Ant plasser P=A:0,6	225
Ansvarlig	Sameiet	Bruksareal A=Px0,6	135
Bygget år	1997	Romtype	1976
Offentlig/privat	Privat	Fredsbruk	Lagerboder
Tegninger fremlagt	ja	Tidl. kontroller	Nei
Tilstede ved kontrollen	RH og AF	Tilfluktsrommets tilstand	Middels

Sjekk nr:	Sjekkpunkt	Forskrift	Kommentarer	Feil	OK	Ikke relevant
Instrukser						
1	Driftsinstruks	4.7.10			X	
2	Klargjøringsinstruks	4.7.12			X	
3	Sivilforsvarets instruks for bruk av tilfluktsrom	4.7.9	Feil type	X		
4	Merking av installasjoner iht. instruks	4.7	Mangler	X		
Inngang/sluse						
5	Skilting	4.7.1	Mangler to retning dør skilt er på plass	X		
6	Orienteringslys >40 pers.	8.6.8	Virker ikke se notat	X	X	

7	Dør/port/lukkere Tilstand og smøring	9.3.5 9.3.6	Alt ok		X	
8	Pakninger	9.3.7	Må byttes 8m profilpakning	X		
9	Terskler/verktøy	9.3.6 10.1.6			X	
10	Dusj og avløp	7.2.4	Mangler skilt	X	X	
11	Avstenging vann til t-rom	7.1.15			X	
12	Sluse fast/monterbar >40 pers.	4.6.7 4.6.8 4.6.9	Monterbar		X	
13	Lys i monterbar sluse	8.6.1	Mangler lys i sluse. Se notat	X		
14	Slusedørsignal 1976: >200m2/175 pers. 1995: Alle med fast sluse	8.6.9				X
15	Batterikasse/skap/ ramme	8.6.5	Lot seg ikke avdekke under kontrollen. Se notat	X		
16	Sluseinstruks	4.7.10	Mangler	X		
Nødutganger						
17	Luker/dører, riktig type	4.6.21			X	
18	Dør/port/lukkere Tilstand og smøring	9.3.5 9.3.6			X	
19	Pakninger	9.3.7	Må byttes. 4 m. profilpakning	X		
20	Trinn	5.6.14				X
21	Rist over sjakt	5.6.14				X
22	Merking på begge sider	4.7.1	Mangler 2 skilt	X		
Ventilasjonsanlegg						
23	Betjeningsinstruks på driftsinstruksen	4.7.11			X	
24	Merking	4.7.10	Ref pkt 4	X		
25	Stenging fredsventilasjon	10.3.1			X	
26	Drenering / avtappingsplugg	6.4.3			X	
27	Alder, antall og type aggregater	6.2.2	3 stk VA-N150/300 fra 1997		X	

28	Dempere på vifter, innfesting av man. vifter	6.6.4			X	
29	Plomberte filtre	6.5.6			X	
30	Gasstette ventiler før og etter filtre	6.5.5			X	
31	Luftmengdemålere	6.6.3			X	
32	Sveiv tilstede	6.6.4			X	
33	Filter: vedlikehold Vifte: oljesøl, støy, orden,	9.3.9 9.3.11	Utgått på dato	X	X	
Fordelingskanaler						
34	Festing 5x kanalens vekt	6.8.3 5.4.13			X	
35	Jordes for hver 25. meter	FEB § 805 8.7			X	
36	Størrelse	6.8.2			X	
Avtrekksiden						
37	Regulerbar avtrekksventil	6.9.2			X	
38	Overtrykksventil	6.9.2			X	
39	Sjokkventil	6.9.2			X	
40	Evakuering av luft over birommene	6.9.1			X	
41	Overtrykksmåler ved de regulerbare ventilene. Instruks	6.9.6	Mangler væske	X	X	
Elektrisk anlegg FEB § 805						
42	Trykk- og gassikker gjennomføring	8.3.1 8.9.4 8.3.3			X	
43	Reserve gjennomføringer 1976: >40 plasser 1995: Alle	8.3.3			X	
44	Ekspansjonssløyfer	8.3.3			X	
45	Sjokkdempere	8.5.1			X	
46	Ledende materialer jordes for hver 25 meter	8.7	Mangler jording på inngangsdør og nødutgangsluke	X		
47	Ant. stikkontakter 1/50 pers., min. 4	8.5.1			X	

48	Høyde stikk: 0,9-2,2 m	8.5.1			X	
49	Stikkontakt ved nødsamband	8.5.1			X	
50	Nødsamband Opplegg og skilting	8.9	Mangler 2 skilt	X		
Nødlysanlegg						
51	Nødlyssentral	8.6.3	Se notat.	X		
52	Bryter for slusedørsignal	8.6.9				X
53	Bryter for orienteringslys	8.6.8	Se notat.	X		
54	Merking	4.7.10	Ref pkt 4	X		
55	Instruks	4.7.12	Se notat.	X	X	
Oppholdsrom						
56	Hensiktsmessig fredsutnyttelse	10.1.1	Se notat.	X	X	
57	Tak/ himling/ gulv	10.2.8 10.2.9			X	
58	Vegger/ overflater	5.3.3 10.2.6 10.2.10			X	
59	Forskallingsstag	5.3.8			X	
60	Belysning	8.6.1			X	
61	Nødlysarmatur	8.6.3	Mangler	X		
62	Fordelingsanaler ventilasjon	6.8			X	
63	Fredsbruk og installasjoner	10.1.1 til 10.1.10	Se notat.	X		
Rominndeling						
64	Sykerom >200 m2/175 pers.	4.6.16				X
65	Nødvendige delevegger på plass	4.6.14			X	
66	Nødvendige vegger/forheng lagret/instruks	4.6.14 4.7	Mangler 14 stk forheng	X		
67	Nødvendig redskap/verktøy for klargjøring	10.1.6			X	

68	Fester for TC-forheng	4.6.14			X	
Løsutstyr						
69	Vanntanker 15L/pers. min 100L i bærbare kanner	7.2.1	Mangler 7 stk 25L. Vannkanner m/tappekran		X	
70	Tørrklosetter med 6 poser for hver	7.2.1	Mangler 1 stk	X		
71	Vaskevannsfat	7.2.1	Mangler 8 stk	X		
72	Vaskeplasser	7.2.1			X	
73	Termometer	9.1.4	Mangler 1 stk	X		
74	Sanitetsskrin 1 pr påbegynt 50 pers	9.1.4	Mangler 5 stk	X		
75	Utbrytingsutstyr	9.1.4			X	
76	Stavlykter	9.1.4	Mangler 3 stk	X		
77	Brannslokningsapparat	9.1.4	Mangler 1 stk	X		
78	Sykesenger	4.6.17				X
79	Monterbare søyler	5.6.15 5.6.16 5.6.17				X
Diverse						
80	Gjennomføringer	5.3.6 og 5.3.9			X	
81	Utpekt ansvarlig	9.3.3		X		
82	Funksjonsprøve av tekniske installasjoner	9.3.2		X		
83	Hindre for funksjonskontroll. F.eks. fredsdører o.l.	10.1.7	Avlåste tekniske rom	X		
Luftinntak						
84	Galvanisert	6.4.1			X	
85	Riktig høyde	6.4.1			X	
86	Inntak ute, rist	6.4.5	Ingen rist	X	X	

Notater:

- Mangler noe instruksverk, mangler merking av tilfluktsromtekniske installasjoner og mangler noe skilting.

- Det mangler noe løsutstyr.

- ABC filtrene på krigsventilasjonsanlegget er oversteget levetiden på 25 år og må byttes.
I og med at krigsventilasjonsaggregatene befinner seg i en avlåst lagerbod fikk vi ikke kontrollert disse, men dersom fifter, sjokkventiler, luftmengdemålere og stengespjeld er i orden vil det kun være behov for å skifte ut selve filterenhetene.

- Utvendig luftinntak er påsatt kappe i fasaden, men selve røret mangler gitter-rist. Dette må monteres og røret må inspiseres for å påse at det er rent for hindringer som småfugler og annet som eventuelt har funnet veien inn i røret. Dette tiltaket er ikke priset.

- Nødlyssentralen er frakoblet og tømt for innmat. Dermer fungerer ikke orienteringslyset utenfor tilfluktsrommets hovedinngang. Videre er lysarmaturet innenfor sluse-skillet og alle de beredskapsmessige nødlysarmaturene i taket frakoblet og demontert. Batterikasse for nødlysanlegget lot seg ikke avdekke under kontrollen. Det er nærliggende å tro at denne er demontert og fjernet i forbindelse med de andre inngrepene på nødlysanlegget. For å få tilfuktsrommet i beredskapsmessig stand må det beredskapsmessige nødlysanlegget tilbakeføres. De tekniske installasjonene for dette er priset i kalkylen, men ikke montering, kabling og tilkobling.

- Tilfluktsrommet er i fredstid benyttet som 22 stk. avdelte lagerboder. Samtlige lagerboder er i bruk og fler av dem er avlåst på en slik måte at man ikke kommer til hverken for å kontrollere eller funksjonsteste kritisk viktige tilfluktsromtekniske installasjoner.
I tilfluktsromforskriftene er det beskrevet at tilfluktsrom bør ha en mest mulig formålstjenelig fredsutnyttelse men at det ikke skal gå på bekostning av klargjøringstiden på maksimalt 72 timer. I dette tilfellet settes det spørsmålstegn ved om det i det hele tatt lar seg gjøre å tømme de 22 lagerbodene for alt inventar, demontere og fjerne skillevegger, pakke ut og fylle drikkevannsbeholdere, klargjøre nødlysanlegget, montere opp tørrklosettavlukker, klargjøre krigsventilasjonsaggregatene, samt rengjøre arealene innenfor denne tiden.

- Driftstekniker/ representant for styret må besitte kopi av nøkler til de bodene som inneholder tilfluktsromteknisk utstyr.

Budsjettkalkyle

Prisene i kalkylen skal ikke videreformidles til konkurrerende virksomheter.

Antall	Beskrivelse	a.kr	Sum
1	Sivilforsvarets instruks	1250	1250
1	Merking av tilfluktsromtekniske installasjoner	5500	5500
2	Retningskilt	590	1180
1	Skilt for nøddusj	590	590
2	Skilt for nødutgang	590	1180
2	Skilt for nødsamband	590	1180
12	Profilpakning	275	3300
3	ABC filter type GF-150	65000	195000
1	Væske for overtrykksmåler	250	250
2	Jording mellom dør og karm	920	1840
1	Nødlyssentral	36656	36656
1	Dempersett for nødlyssentral	1750	1750
1	Batterikasse	7550	7550
1	Dempersett for batterikasse	1750	1750
11	Nødlysarmatur 24V LED	1350	14850
14	Forheng for tørrklosettavlukker	915	12810
7	25L. Vannkanne m/tappekran	250	1750
1	Tørrklosett	1250	1250
8	Vaskevannsfat	125	1000
1	Termometer	140	140
5	Sanitetskrin	3030	15150
3	Håndlykt	140	420
1	Brannslukker	1050	1050
1	Materiell og montering RUND SUM	20000	20000
Sum eks.mva.			327396

RØA ELEKTRISKE
Autorisert elektro – og teleinstallatør

Vår Saksbehandler:
Telefon: 22 50 75 00
E-post: post@roaelektriske.no

Vår referanse:
Deres referanse:

Vår dato: 16.10.2025
Deres dato:

Til
Norfo v/Adrian Fjelstad

Att: af@norfo.no

Prisestimat oppgradering av tilfluktsrom i Middeltunsgate 23
Viser til hyggelig forespørsel og med bakgrunn i dette komme med følgende prisestimat:

Prisestimat: (+/- 15%) kr. 109 300,- eks. mva.

Lys og nødlys

- Demontering av 1 stk. gammel lysstoffrør armatur.
- Montering av 1 stk. Ledarmatur levert av kunde.
- Demontering av alle takarmaturer og remontere med ekspansjonsbolter.
- Levere og montere 1 stk. SG Enøk IP44 Hvit på vegg i monterbar sluse.
- Kable og montere 9 stk. ledelys Zonespot.(Levert av Norfo)
- Levere og montere 1 stk. Orienteringslys(Tilfluktsrom) utenfor inngang.
- Demontere gammel Nødlyssentral, kable om og montere ny nødlyssentral for tilfluktsrom.
- Kable til og montere batterikasse.
- Sjekk av Jordingsanlegg i tilfluktsrom.

Sikringsskap

- Demontering av gamle automatsikringer
- Levere og montere 1 stk. overspenningsvern 280VAC for TN-nett
- Levere og montere 1 stk. Eaton OV 40A 4-Pol
- Levere og montere 1 stk. Eaton trefas 16A jordfeilautomat 30mA.
- Levere og montere 4 stk. Eaton 13A jordfeilautomater.
- Levere og montere renoveringsramme for sikringsskap IP2X

Diverse

- Sjekk av gasstette kabelgjennomføringer
- Etablering av klargjøringsinstruks elektro
- Måling av jordingsanlegg for alle utsatte ledende deler.
- Tilkoblingsmateriell og festemateriell.
- Håndtering av EE-avfall og annet avfall.
- Oppmøter med servicebil inkludert.
- Sluttkontroll og levering av dokumentasjon i Boligmappa.no

FORUTSETNINGER:
Vi forutsetter at vi får tilgang til alle nødvendige rom og boder. Bygningsmessige arbeider er ikke inkludert.
Pristilbudet forutsetter at arbeid utføres innen normal arbeidstid (ukedager 08:00-16:00).

Estimatet er gyldig i 60 dager.
For evt. spørsmål kan undertegnede kontaktes på 22 50 75 00 / 92 44 29 56

Saksbehandler: | Vår referanse: | Vår dato: 16.10.2025

Vi takker for forespørselen og ser frem til å motta deres bestilling.

Med vennlig hilsen

Røa Elektriske AS

Eirik Kollstrøm
Serviceleder

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

Dette dokumentet er en forhåndsvisning

Søknaden er foreløpig ikke signert. Søknaden må være signert før den kan behandles i kommunen (jf. pbl. § 21-2 første ledd). Når søknaden er signert elektronisk, har den røde stempler på høyre og venstre side.

Prosjektnavn: Colosseum Park syd 2

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
215	231	0	0

Kommune OSLO

Adresse Middelthuns gate 21A, 0368 Oslo

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Organisasjonsnummer: 994540238

Telefon: 91759852

E-postadresse: styret@cp2.no

Adresse: v/ Bori BBL , 2001 LILLESTRØM

Kontaktperson

Navn: Eivind Schackt

Telefon:

E-postadresse: schackt@gmail.com

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

Adresse: v/ Bori BBL , 2001 LILLESTRØM

Organisasjonsnummer: 994540238

Bestiller referanse: Rune Braastad

Fakturareferanser: Innglassing - søk

Prosjektnummer: 27

☑ EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Lumon Norge AS

Telefon: 22323388

E-postadresse: post@lumon.no

Adresse: Hvamsvingen 7, 2013 Skjetten

Organisasjonsnummer: 981888863

Kontaktperson

Navn: Jens Eriksen

Telefon: 22323388
97166592

E-postadresse: jens.eriksen@lumon.com

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Det søkes fasadeendring i tråd med ønsket innglassinging av balkonger.

REDEGJØRELSE:
SØKNAD OM TILLATELSE TIL FASADEENDRING

Søknad om innglassing av eksisterende balkong etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav c. fasadeendring.

1. Beskrivelse av tiltaket
Det søkes herved om tillatelse til innglassing av eksisterende balkong. Tiltaket innebærer montering av foldesystem i glass, installert innenfor eksisterende balkongkonstruksjon.

2. Omfang og konstruksjon
Tiltaket ansees å være tiltaksklasse 1 på bakgrunn av lav vanskelighetsgrad og oversiktlig grensesnitt, lignende tidligere søknader følger samme praksis.
Innglassingen monteres i eksisterende takkonstruksjon/dekkeskille og avsluttes mot topp eksisterende rekkverk.
Vindtrykkberegning for innglassing er satt til 0,9kN/m2

Systemet festes til eksisterende dekke og overliggende konstruksjon i henhold til gjeldende tekniske forskrifter (TEK17).
3. Materialvalg og estetikk
Innglassingen består av herdet sikkerhetsglass med 88% lystransmisjon, satt i aluminiumsprofiler med pulverlakkert overflate tilpasset byggets eksisterende fargeuttrykk.
Løsningen er reverserbar og kan demonteres uten vesentlige inngrep i fasaden.
4. Bruk, miljø og energiforhold
Tiltaket vil gi bedre værbeskyttelse, redusert vedlikeholdsbehov og økt brukstid for balkongen. Innglassingen kan bidra til redusert varmetap og bedre skjerming mot vind og nedbør, samt forbedret energieffektivitet for tilstøtende rom.
5. Forhold til gjeldende planer
Tiltaket er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan for området og anses å være i samsvar med planens formål og bestemmelser.
6. Nabovarsling
Naboer og gjenboere er varslet i henhold til gjeldende regler. Eventuelle merknader er vedlagt sammen med tiltakshavers kommentarer.

Det bes om at søknaden behandles og at det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Med vennlig hilsen

Lumon Norge AS
v/ Jens Eriksen
Ansvarlig søker

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:	
Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	199304276 S-3502
Reguleringsformål:	Reguleringsplan for gjeldende område, vurderes til dekkende for ønsket tiltak.

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

Vedleggsopplysninger

Type	Filnavn	Beskrivelse
Gjennomføringsplan	Gjennomføringsplan	Underskjema (sendes med søknaden)
Situasjonsplan	norgeskart-utskrift (2).pdf	norgeskart-utskrift (2)
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Nord.HusA.pdf	Fasade.Nord.HusA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.Bygg A.pdf	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.syd..Øst.HusA.pdf	Fasade.syd..Øst.HusA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Syd.husA.pdf	Fasade.Syd.husA
TegningEksisterendeFasade	Fasade.Syd.Vest.HusB.pdf	Fasade.Syd.Vest.HusB
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.pdf	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.pdf	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.pdf	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC
TegningEksisterendeFasade	Fasader.HusB.pdf	Fasader.HusB
TegningNyFasade	Fasade.Nord.HusA.illustrasjon.pdf	Fasade.Nord.HusA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.Bygg A.illustrasjon.pdf	Fasade.Nord.Vest.Gårdstun.ByggA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.syd..Øst.HusA.illustrasjon.pdf	Fasade.syd..Øst.HusA.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Syd.husA.Illustrasjon.pdf	Fasade.Syd.husA.Illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade.Syd.Vest.HusB.Illustrasjon.pdf	Fasade.Syd.Vest.HusB.Illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_syd_-_vest.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_syd_mot_gaardstun.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.illustrasjon.pdf	Fasade_mot_vest_-_nord_-_oest.HusC.illustrasjon
TegningNyFasade	Fasader.HusB.illustrasjon.pdf	Fasader.HusB.illustrasjon

Gjennomføringsplan

Dette dokumentet er en forhåndsvisning

Søknaden er foreløpig ikke signert. Søknaden må være signert før den kan behandles i kommunen (jf. pbl. § 21-2 første ledd). Når søknaden er signert elektronisk, har den røde stempler på høyre og venstre side.

Versjonsnr.: 1

Prosjektnavn: Colosseum Park syd 2

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
215	231	0	0

Kommune OSLO

Adresse Middelthuns gate 21A , 0368 Oslo NO

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Prosjektere innglassing	1	981888863 LUMON NORGE AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon av innglassinger	1	981888863 LUMON NORGE AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

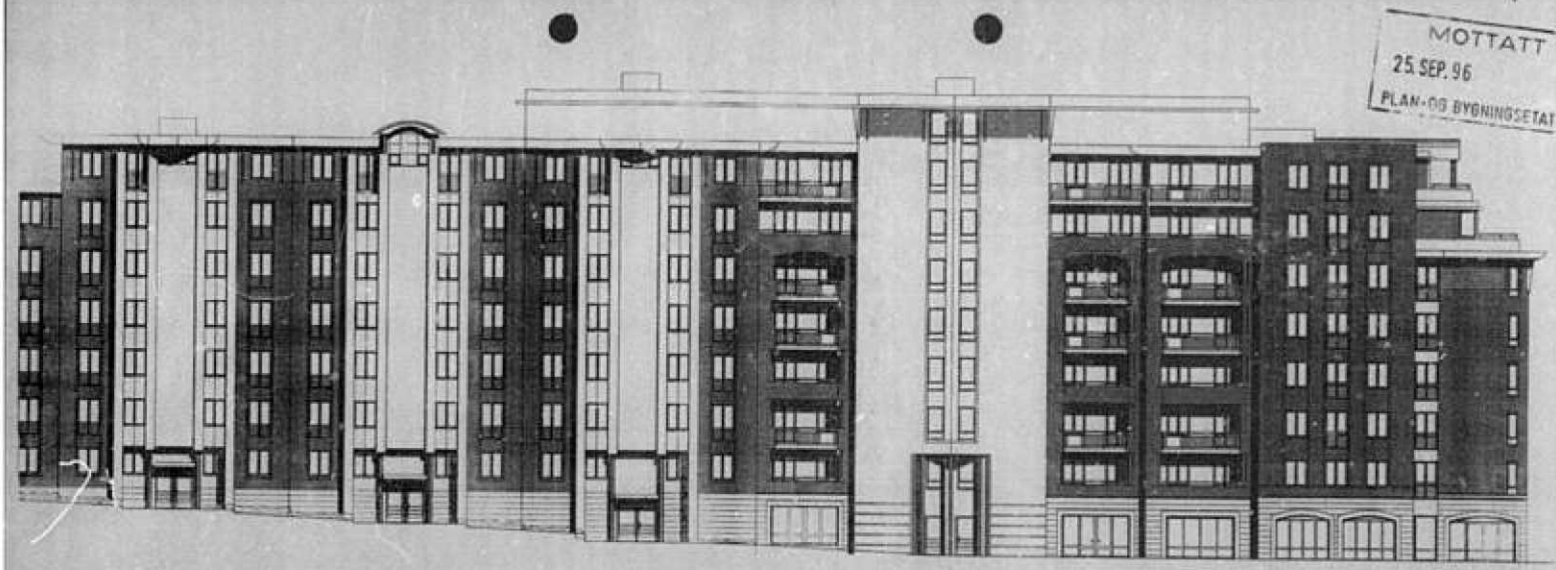
Navn	Lumon Norge AS
Organisasjonsnummer	981888863
Tiltaksklasse	1



Senterposisjon: 260300.90, 6651192.99
Koordinatsyste EPSG:25833
Utskriftsdato: 21.04.2026

0 10 20 30 40m

Kartverket



MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN- OG BYGNINGSETAT

FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."

FASADE MOT NORD/VEST

VINKEL I FASADEN

C

22

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

Selvaagbygg

ARKITEKTENE LYSAKER AS

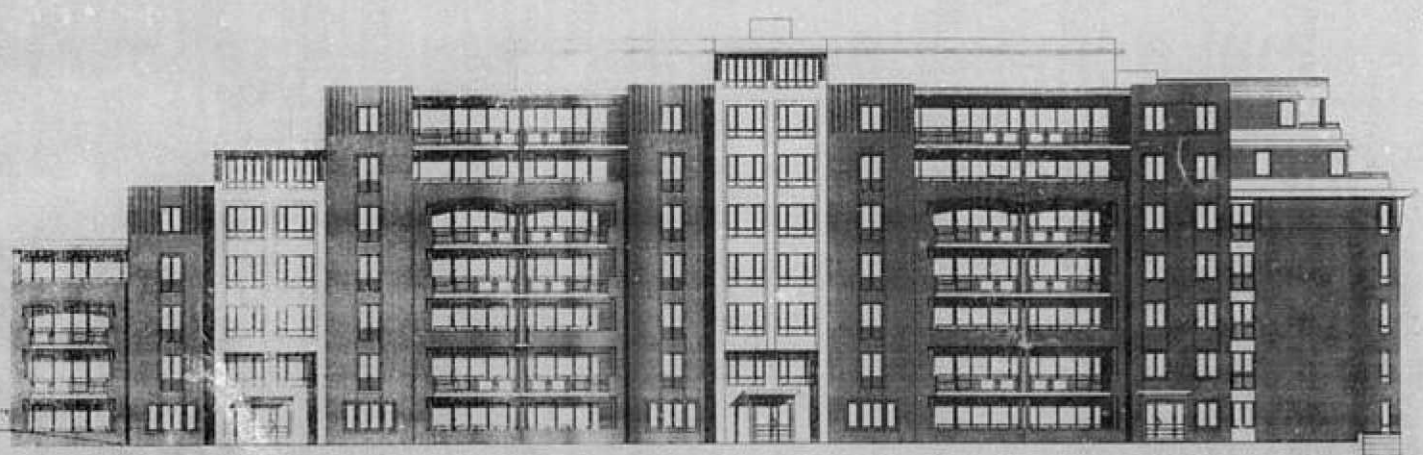
COLOSSEUM PARK

215 231 m.fl.

FASADE VEST/NORD/ØST
MOT DIAGONALEN

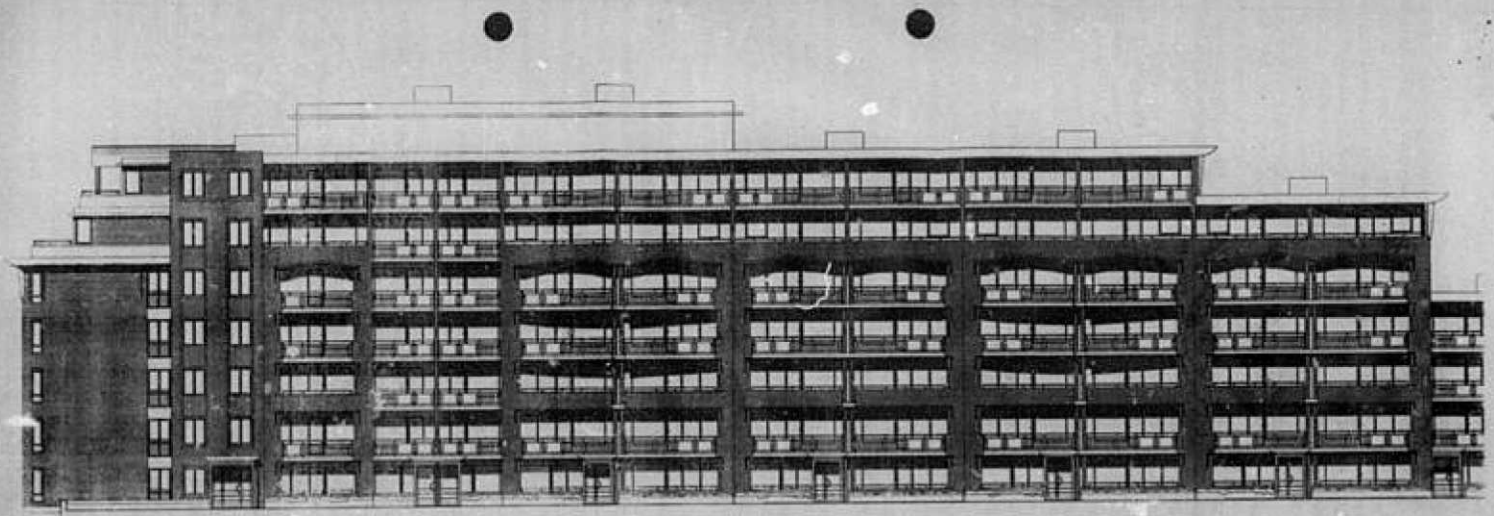
1:200

1917 A 10 A



FASADE MOT NORD/VEST, GÅRDSTUN

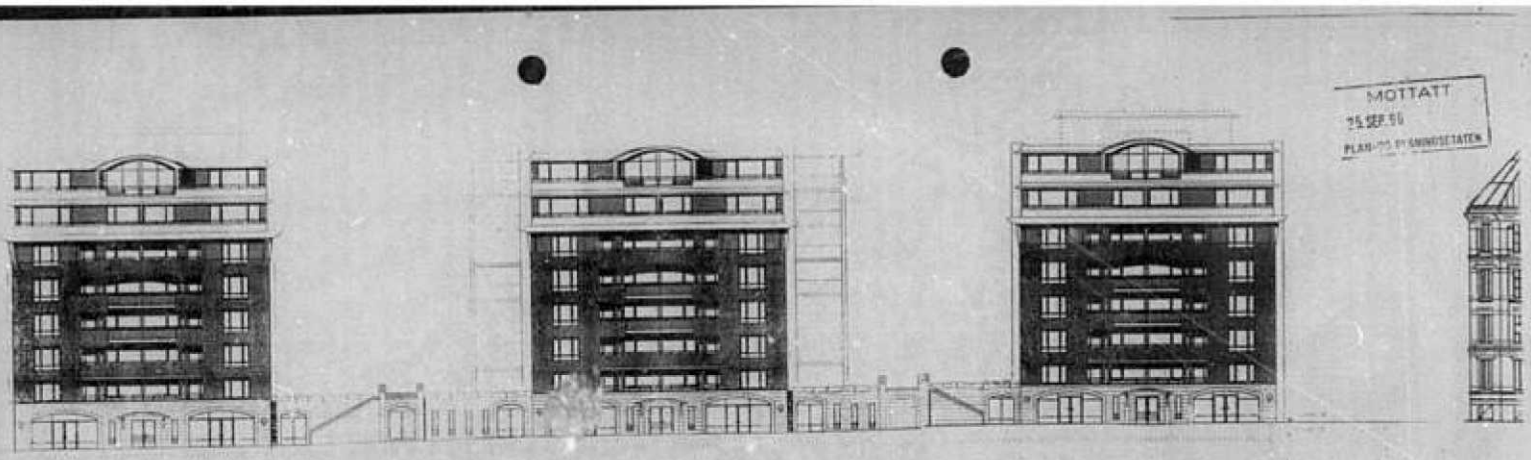
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



FASADE MOT SYD/ØST

FASADE MOT SYD

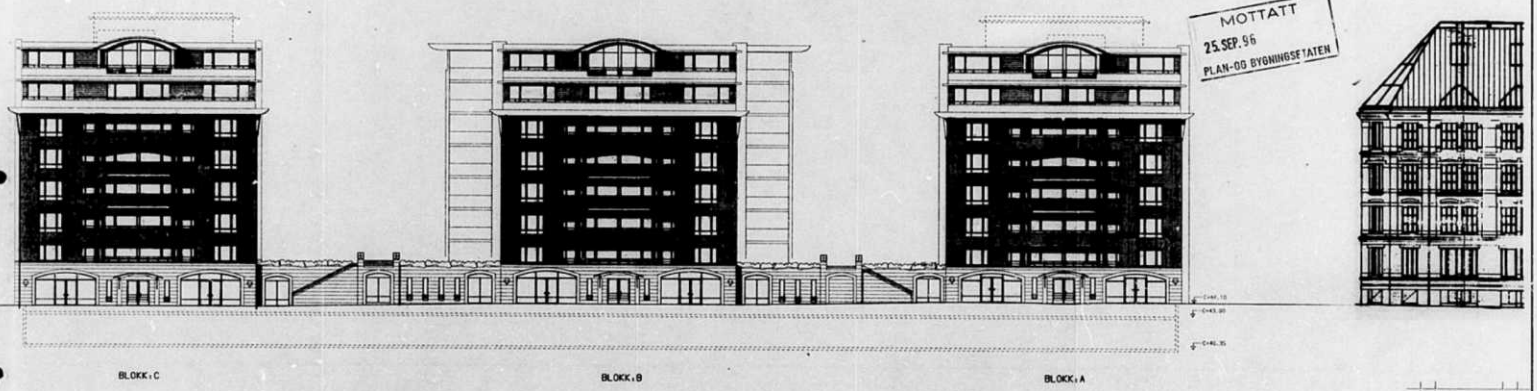
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



MOTTATT
25 SEP 56
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

C B A 21

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



MOTTATT
25.SEP.96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

FASADE MOT SYD/VEST ,MIDDELTHUNSGATE

13

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE AASHEIM HØILE

COLOSSEUM PARK

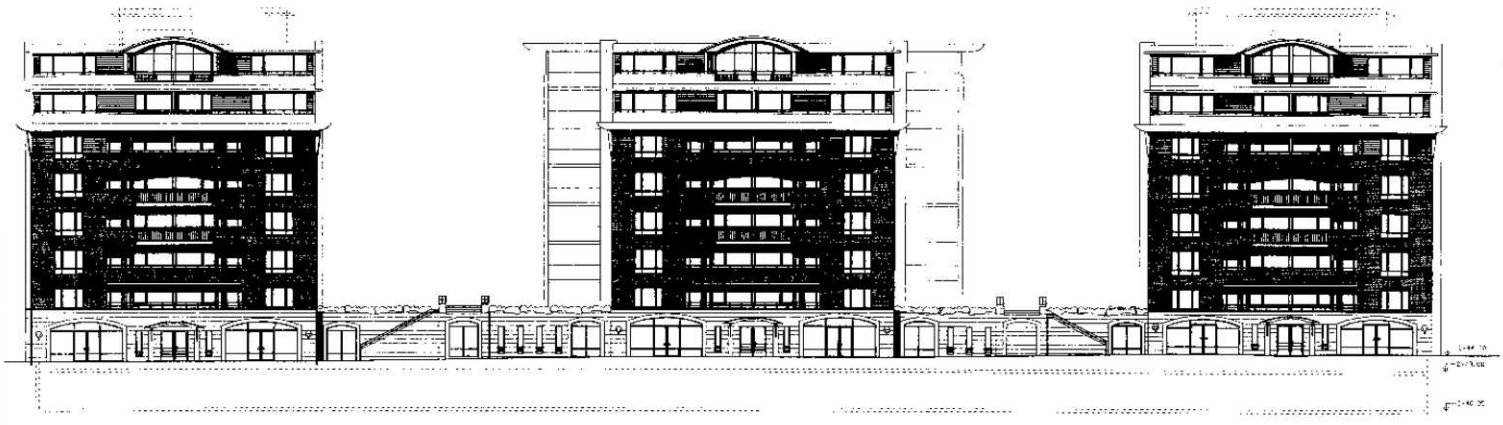
215 231 e.fl.

FASADER MOT SYD/VEST
MOT MIDDELTHUNSGATE

A,B,C

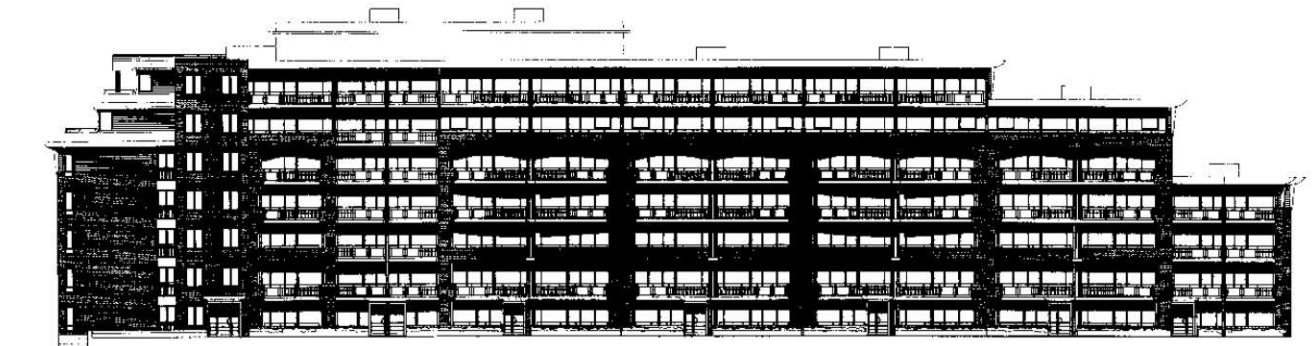
1:200

1917 A 11 A



BLOKK C BLOKK B BLOKK A

FASADE MOT SYD/VEST ,MIDDELTHUNSGATE



FASADE MOT SYD/ØST — FASADE MOT SYD — MOT SYD/VEST

VINKEL I FASADEN

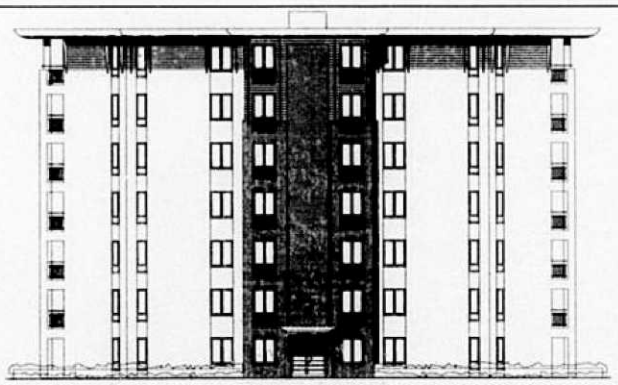
VINKEL I FASADEN



MOT NORD/ØST

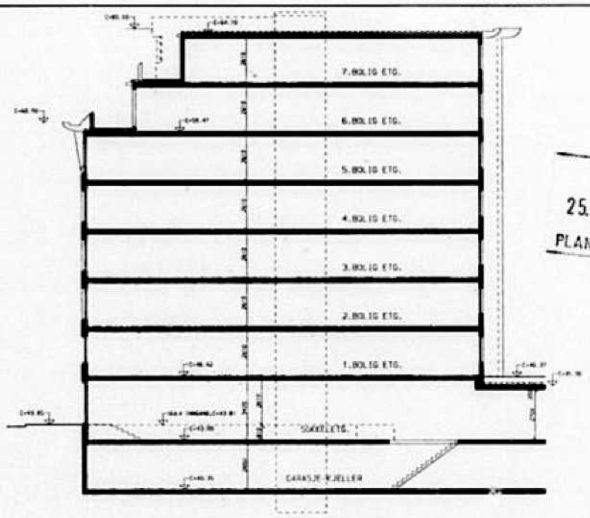
FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."

FASADE MOT NORD/VEST

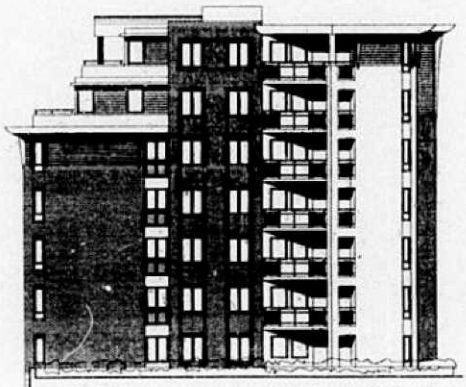


FASADE MOT NORD/ØST

FASADE MOT SYD/VEST ¡SE FASADE MOT MIDDELTHUNSGT.



SNITT B-B



FASADE MOT SØR/ØST



FASADER MOT NORD/VEST

MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

4

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

COLOSSEUM PARK

FELT – | GNR. nr. 215 | BNR. nr. 231 m.fl.

FASADER VEST/NORD/ØST
MOT GÅRDSTUN

rev. B

1:200

Tegn.nr: 1917 A 15 A



MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN- OG BYGNINGSETAT

Område for innglassing med klare rammeløse herdede glass

FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."

FASADE MOT NORD/VEST

VINKEL I FASADEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

22

Selvaagbygg

ARKITEKTENE LYSAKER AS

COLOSSEUM PARK

215 231

FASADE VEST/NORD/ØST
MOT DIAGONALEN

1:200

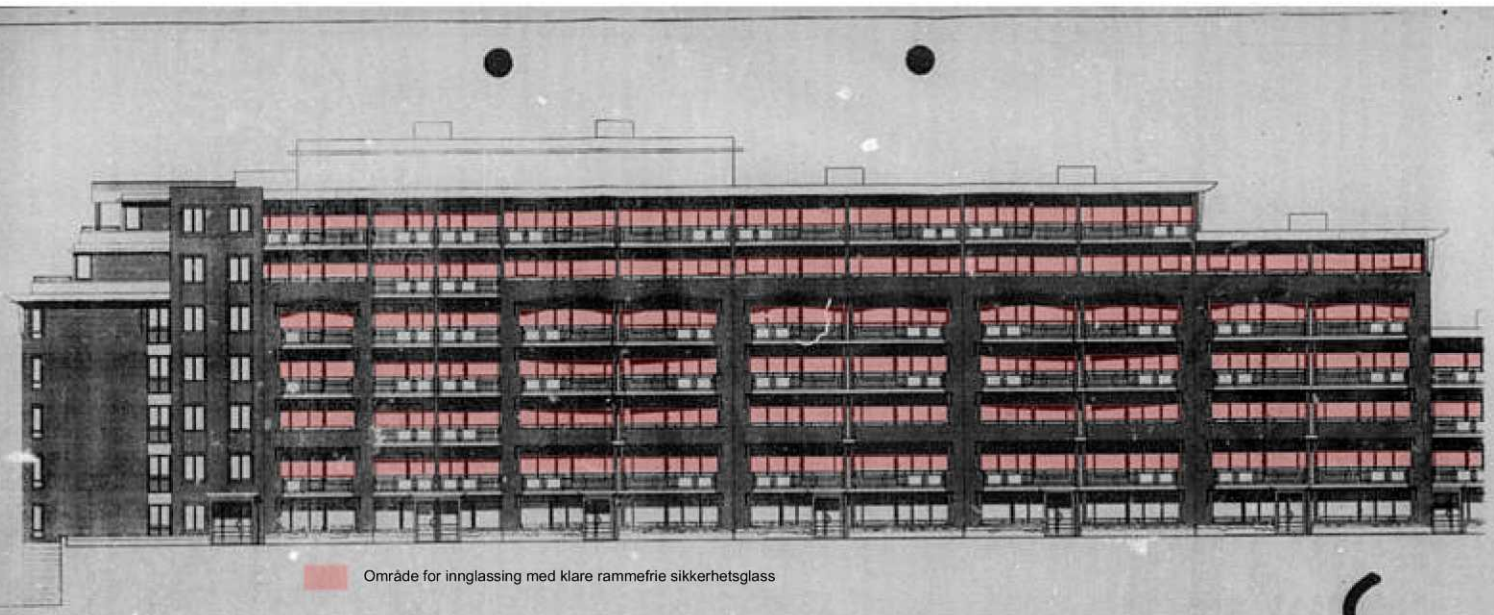
1917 A



område for innglassing med klare rammeløse sikkerhetsglass

FASADE MOT NORD/VEST, GÅRDSTUN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

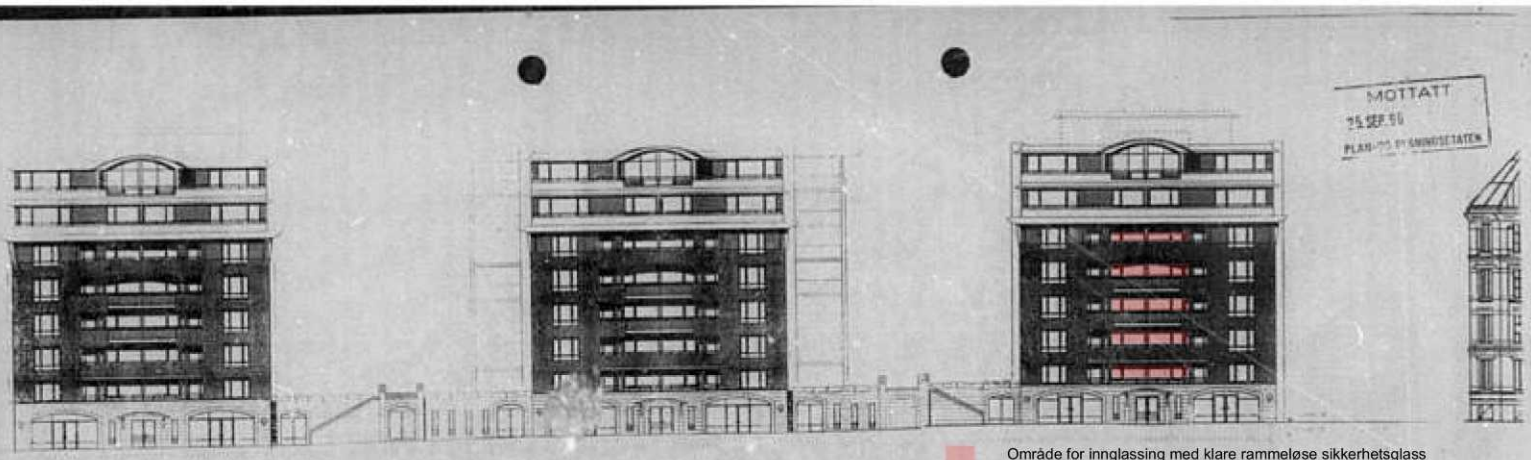


Område for innglassing med klare rammefrie sikkerhetsglass

FASADE MOT SYD/ØST

FASADE MOT SYD

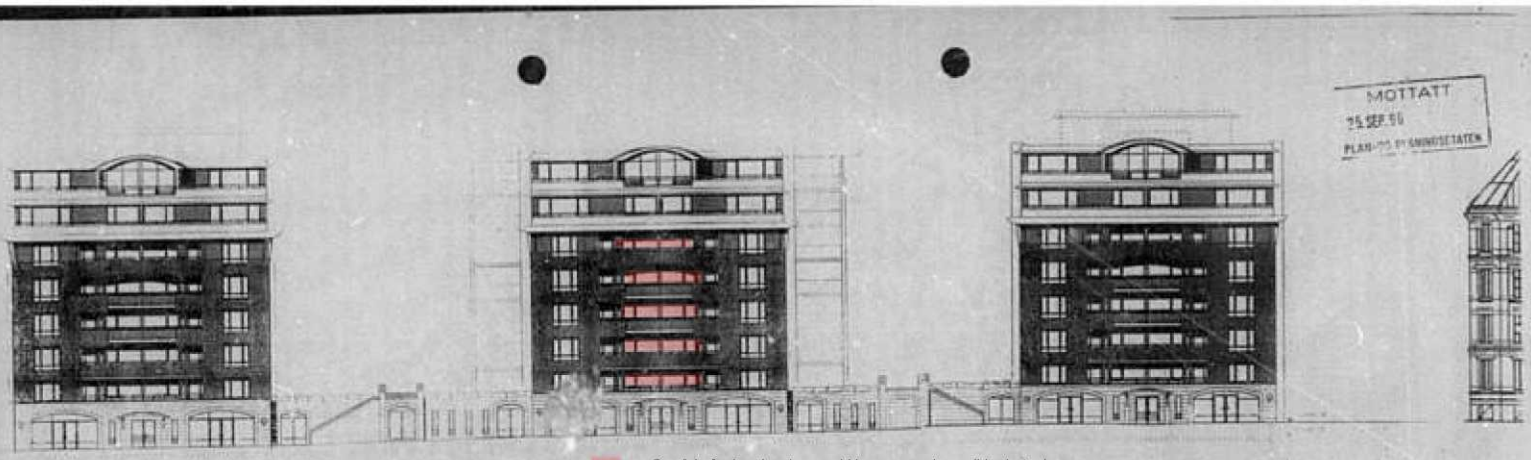
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



Område for innglassing med klare rammeløse sikkerhetsglass

C B A 21

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

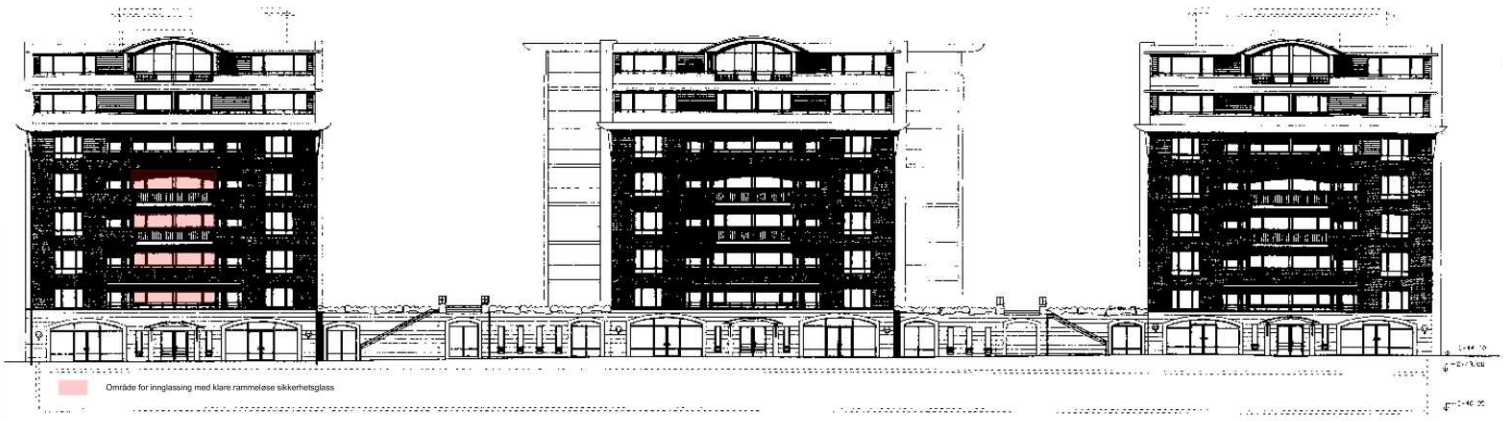


Område for innglassing med klare rammeløse sikkerhetsglass

MOTTATT
25 SEP 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

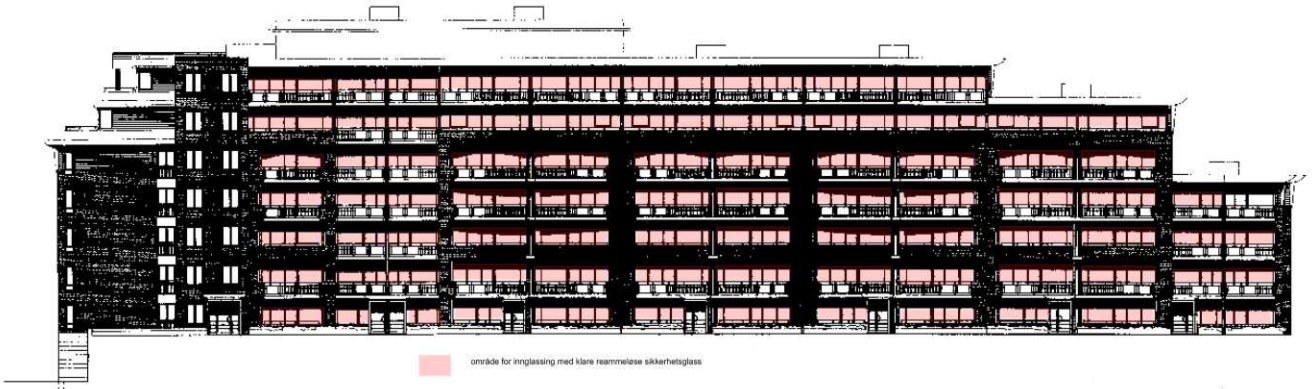
C B A 21

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



BLOKK C BLOKK B BLOKK A

FASADE MOT SYD/VEST ,MIDDELTHUNSGATE



område for innglassing med klare reammelese sikkerhetsglass

FASADE MOT SYD/ØST — FASADE MOT SYD — MOT SYD/VEST

VINKEL I FASADEN

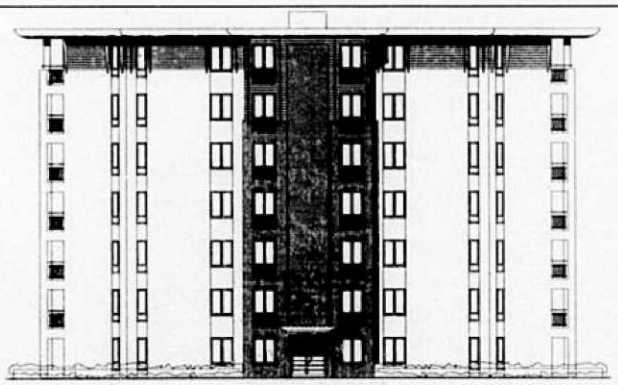
VINKEL I FASADEN



MOT NORD/ØST

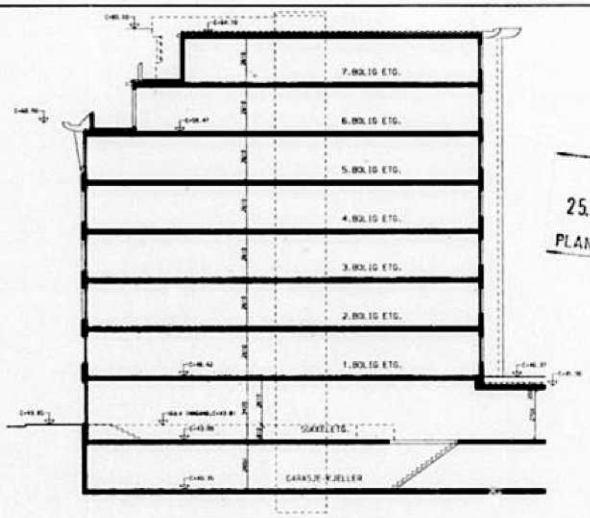
FASADE MOT NORD "DIAGONALGT."

FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT NORD/ØST

FASADE MOT SYD/VEST ¡SE FASADE MOT MIDDELTHUNSGT.



SNITT B-B

MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

14



FASADE MOT SØR/ØST



FASADER MOT NORD/VEST

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

COLOSSEUM PARK

FELT – | LNR. nr. 215 | BNR. nr. 231 m.FL.

FASADER VEST/NORD/ØST
MOT GÅRDSTUN

rev. B

M. 1:200 | DATO 26/3-96

Tegn.nr: 1917 A 15 A

Colosseum Park Syd 2



Lumon Norge AS – Hans Petter Gløersen

AGENDA

- **Lumon**
- **Løsning**
- **Priser**
- **Fordeler**
- **Søknadsprosessen**
- **Referanser**



1978 1990 2000 2010 2020

Vi har laget bedre hjem i 40 år | Lumon siden 1978

DESIGN FROM FINLAND 40

I Norge fra 1.1.2000

LUMON

Lumon – egen fabrikk




100%
RESIRKULERBARE
MATERIALER
LUMON















Highest Creditworthiness

ISO 14001
ISO 9001
ISO 45001

LUMON®

Lumon – Serviceavdeling

- Lumon har egen serviceavdeling lokalisert på vårt hovedkontor på Skjetten (Hvam)

Garanti:
- 5 års garanti på materialer
- 2 års garanti på montering
- 2 års garanti på solgardiner



Løsning





Innglassing på topp av glassrekkverk

Innglassing på innsiden av sprinkelrekkverk

Løsning

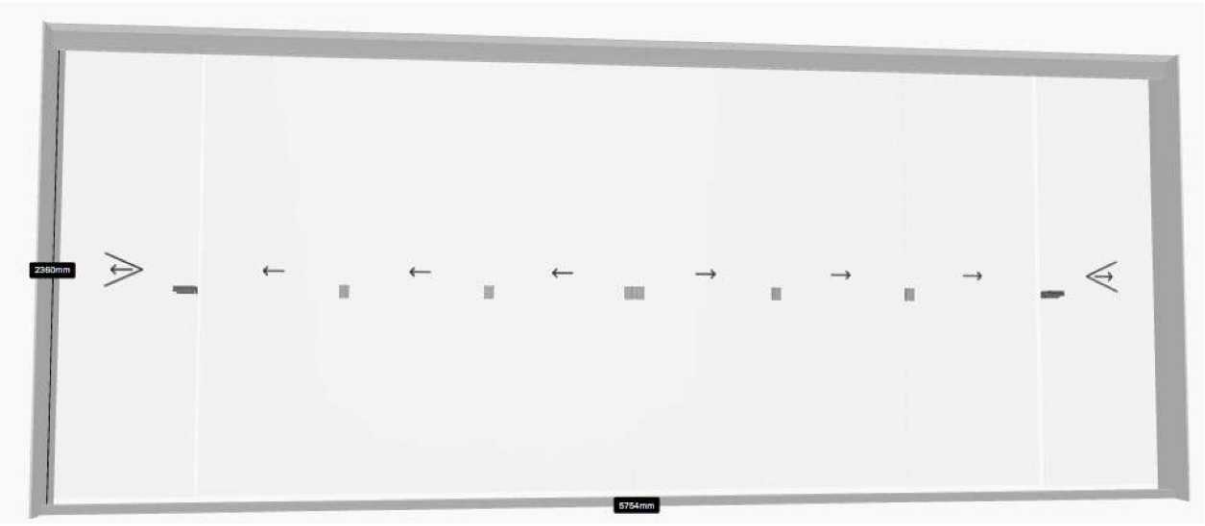




Innglassing på bakkeplan med utvendig lås og innvendig vrider

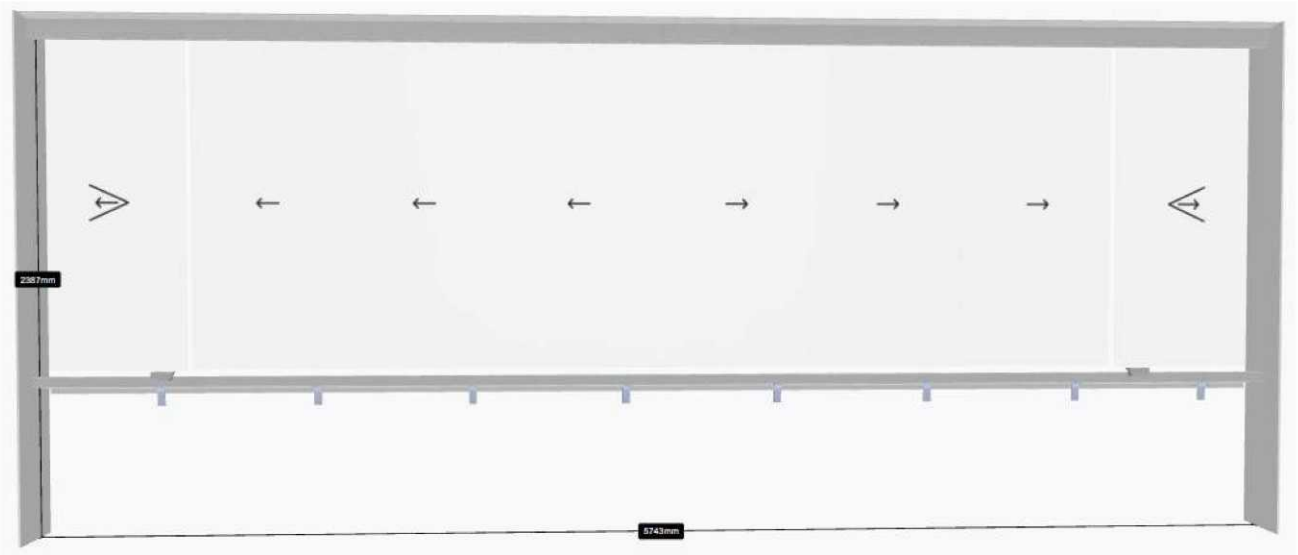
Takløsning med innglassing – Kan være aktuelt i toppetasje

Pris 1 sidig Balkong høy innglassing (spile rekkverk)



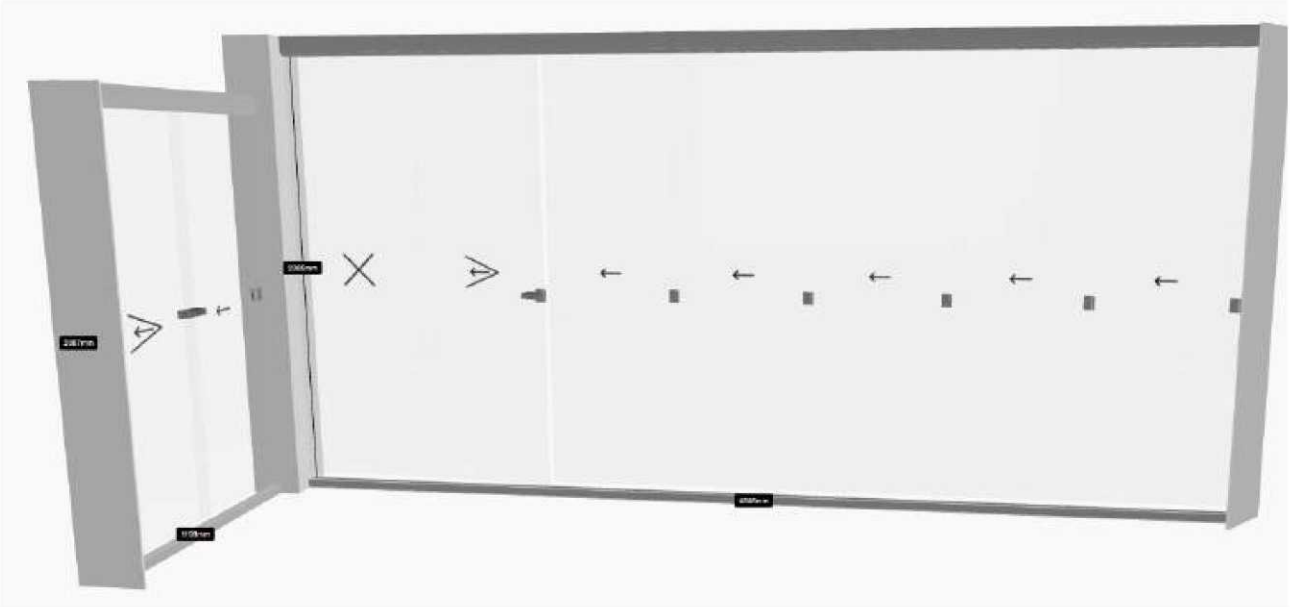
Estimert pris kr. 81 340

Pris 1 sidig Balkong lav innglassing (Braastad)



Estimert pris kr. 68 995

Pris 2 sidig Balkong (Brautaset)



Estimert pris kr. 87 934

Fordeler

Med innglassing fra Lumon, får du et ekstra rom for alle årstider.

- Støydempende – opp til 20db
- Energibesparende
- Tryggere uteplass for barn og kjæledyr
- Skjermer mot vind, regn og snø
- Verdiøkning på boligen – inngår i BRA areal
- Fleksibel, åpnes helt opp når solen skinner

Søknadsprosessen

- Innglassing vil kreve godkjenning fra kommunen.
- Det er vanlig å bruke en ett-trinns søknad
- Lumon Norge AS har mulighet å bistå i søknadsprosessen mot kommunen om ønskelig.

- Kommunen har egen prisliste over hvor mye det koster for søknad pr. fasade / bygg.
- Behandlingstid i kommune er normalt 3 – 12 uker.

- Oslo kommune:

• Grunngebyr		kr. 2.250
• Fasadeending pr. Fasade ytre by	kr. 12020 x 4 fasader	kr. 48.080
• Totalt		kr. 50.330

- Matiz arkitekter-valgfritt (dekkes av Lumon ved godkjent søknad) kr. 30.000

- Prisen for søknad beregnes et hvor mange fasader balkongene synes fra. Jeg har estimert det til 4 fasader.
- Den vanligste løsningen er at disse kostnader dekkes av sameiet, og at den enkelte beboer som bestiller innglassing, blir belastet etter egnet fordelingsnøkkel.

Referansekunder – Lumon



Oslo

- Messepromenaden
- Karenlyst plass
- Bygdø Allè 123
- Middelthunsgate 19
- Elias Smiths Plass
- Kjørbo Vest
- Frydenbergveien

Skal vi tillate innglassing i Colosseum Park Syd 2?

LUMON

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2

Onsdag 6.mai 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Colosseum Park Syd 2 i Essendrops gate 3.

Til stede var 30 seksjonseiere i henhold til signert oppmøteliste og 1 fullmakt.
Til sammen 31 stemmeberettigede seksjonseiere som tilsvarer 9 831 stemmer av totalt 25 032.

Til stede fra BORI BBL var Christina Solvang og Sølve Brekke.

---

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Eivind Schackt.

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått Christina Solvang.

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Godkjent

C) Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse signert oppmøteliste og signerte fullmakter, som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2025

Det fremlagte årsregnskapet for 2025 som er gjort opp med et overskudd på kr 1 840 132,- fastsettes som sameiets årsregnskap, og føres mot konto for egenkapital i balansen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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. 599.655 i 2025.

Godtgjørelse til styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 250.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. GODTGJØRELSE TIL GASSKOMITE

For å honorere gasskomiteen for det arbeidet de utfører tilknyttet gassanlegget i Colosseum Park Syd 1 og 2 fremmes det et forslag til honorer på totalt kr. 90 000. Kostnaden belastes kun de seksjonseiere som har gass i Sameiet Colosseum Park Syd 1 og 2, og fordeles gjennom den årlige gass-avregningen. Se vedlagte årsmelding fra gasskomiteen for nærmere detaljer.

Godtgjørelse til gasskomiteen for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 90.000 eksl. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. INNGLASSING AV BALKONGER

På bakgrunn av vedtak fra årsmøtet 2025 har styret utarbeidet et forslag til innglassing av balkonger i samarbeid med Lumon AS. Nærmere beskrivelse av prosjektet fremgår som et eget avsnitt under styrets arbeid, og dokumenter tilhørende saken er vedlagt innkallingen.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig, og årsmøtet må vedta forslaget/tiltaket før søknaden kan sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE) for behandling. Ved godkjent tiltak av årsmøtet, og godkjent søknad hos PBE, vil innglassing være et frivillig valg for sameiets seksjonseiere. Hver seksjonseier må selv dekke alle kostnader tilknyttet innglassing av egen balkong/er.

Styret ber årsmøte ta stilling til om innglassing av balkonger skal tillates under de forutsetninger som er presentert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble det foreslått Eivind Schackt.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av styremedlem bolig for 2 år.
Som styremedlem bolig for 2 år ble det foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av styremedlem næring for 1 år.
Som styremedlem næring for 1 år ble det foreslått Ole-Jacob Leirskar.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av varamedlem for 1 år.
Som varamedlem for 1 år ble det foreslått Evy Jane Vibe Ougendal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E) Valg av leder til valgkomiteen for 1 år.
Som leder til valgkomiteen for 1 år ble det foreslått Evy Jane Vibe Ougendal.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F) Valg av representant i gasskomiteen for 2 år.
Som representant i gasskomiteen for 2 år ble det foreslått Rune Braastad.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble avsluttet 20:00
Oslo, 06.05.2026

Møteleder Eivind Schackt

Referent Christina Solvang

Protokollvitne Rune Braastad

Etter valget på ordinært årsmøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Eivind Schackt	2026-2028 (2 år)
Styremedlem:	Rune Braastad	2026-2028 (2 år)
Styremedlem:	Anne Grete Brautaset	2025-2027 (2 år)
Styremedlem:	Jan Mesicek	2025-2027 (2 år)
Styremedlem næring:	Ole-Jacob Leirskar	2026-2027 (1 år)
Varamedlem:	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 (1 år)
Leder av valgkomiteen:	Evy Jane Vide Ougendal	2026-2027 (1 år)
Representant gasskomiteen:	Rune Braastad	2026-2028 (2 år)

2026-05-11 10:36:56

Christina Solvang

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2787343

2026-05-11 10:42:22

Eivind Schackt

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-3702996

2026-05-11 11:49:06

Rune Braastad

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1199007

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 3
Fellesutgifter

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

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

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

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

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

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

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

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

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

3.4. Drift av gassinstallasjonen

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

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

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

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

Bolig, kontor og forretninger er tilkoplet felles vannmåler.

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 5
Registrering av seksjonseiere

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

§ 6
Styret

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

§ 7
Styrets arbeidsoppgaver og fullmakter

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Valgkomité

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 11
Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

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

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

§ 12
Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 13
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Mislighold

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

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

§ 15
Fravikelse

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

§ 16
Erstatning

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

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

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

§ 17
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

§ 22
Utvendige forhold

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

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

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

§ 23
Kameraovervåkning av fellesareal

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

§ 24
Innflytting

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 2

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

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

2. FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

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

2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.

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

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

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

3 BALKONGER

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

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

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

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

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

4 LEILIGHETER

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

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

4.3 Brannvarslere må ikke tildekkes eller demonteres

5 RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

5. INN- OG UTFLYTTING

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

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

6. OPPUSSING

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

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

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

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

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

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

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

7. TV OG BREDBÅND

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

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

8. SØPPEL/KILDESORTERING

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

9. BOD

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

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

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

10. POSTKASSER

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

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

11. SYKLER

11.1 Sykler skal plasseres på anviste plasser.

12. DYREHOLD

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

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

13. SIKKERHET

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

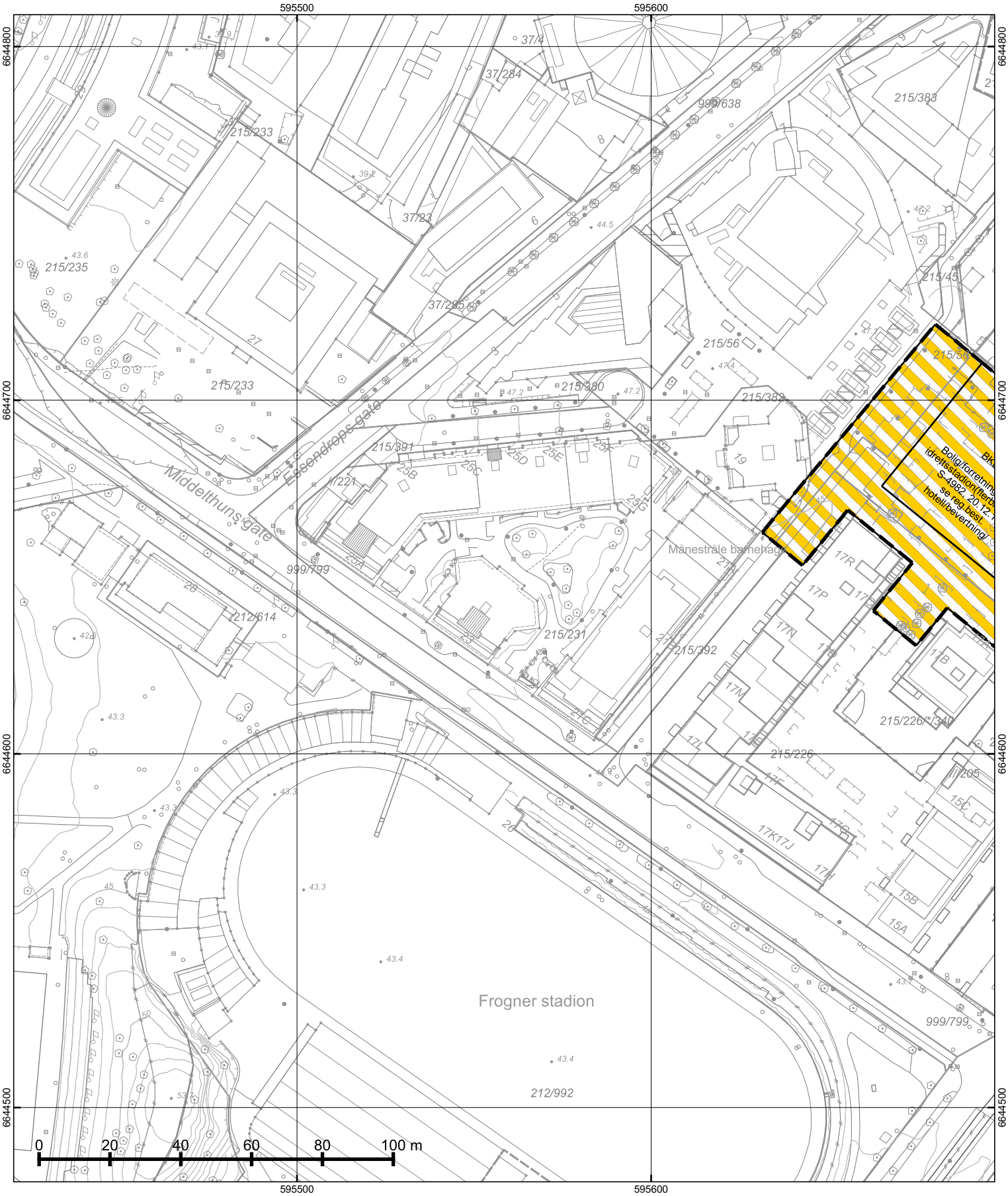
14. MELDEPLIKT

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

15. SANKSJONER

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

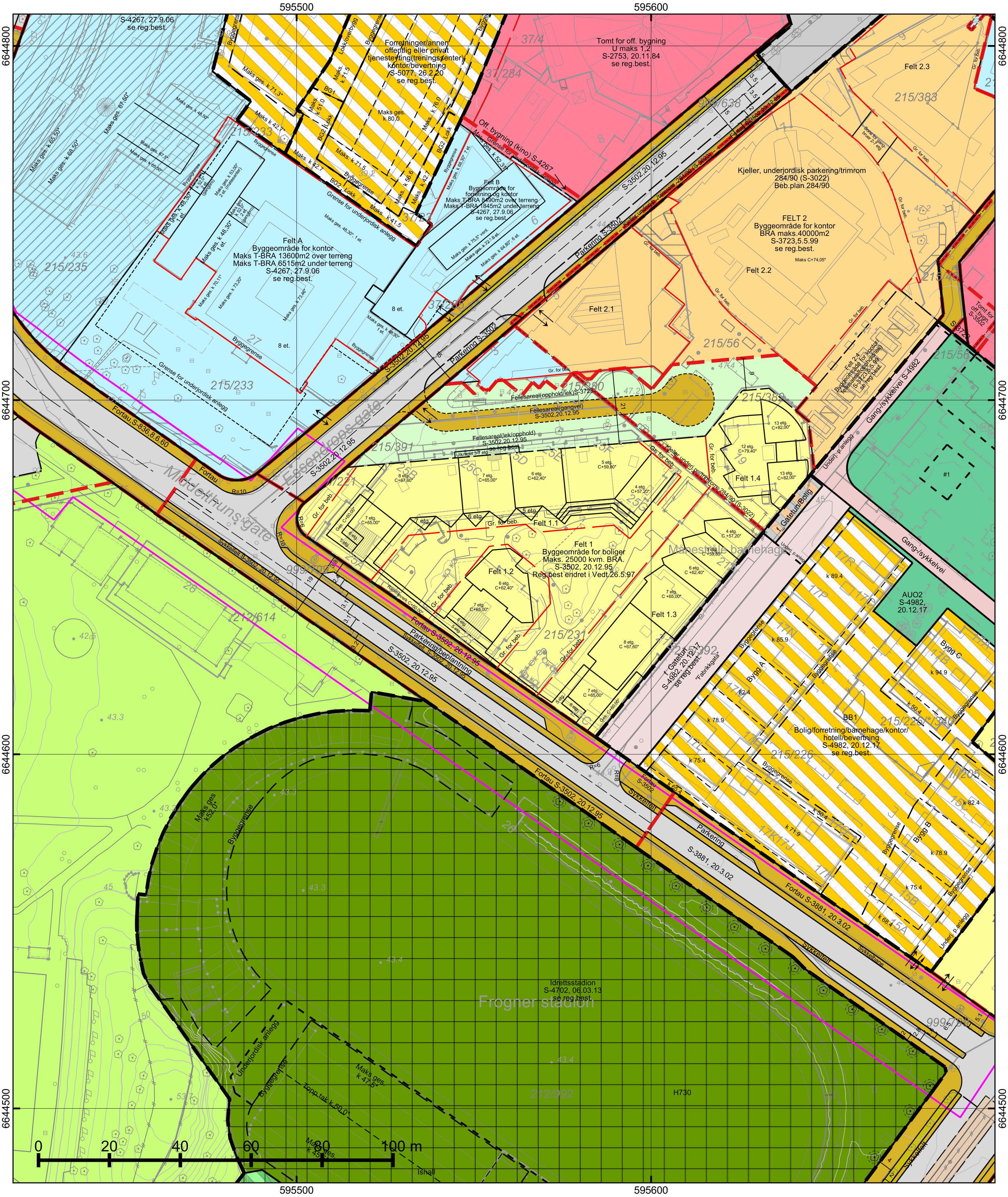
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157523/ 86532357
Deres ref.:
Adresse: Middelthuns gate 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/231

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157523/ 86532357

Deres ref.:

Adresse: Middelthuns gate 21

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/231

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

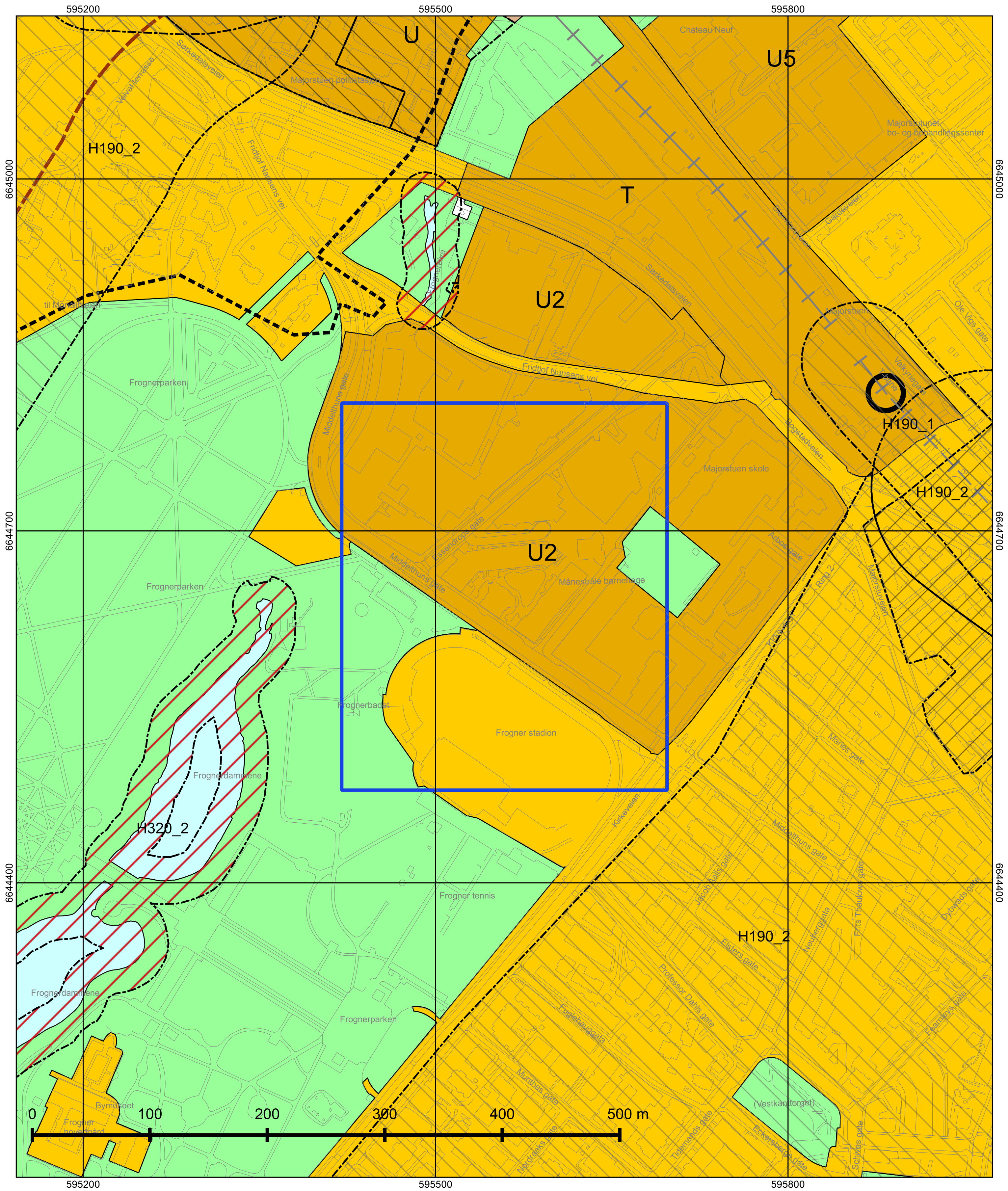
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157523/86532357
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3502

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 19-25, Essendrops gate 5 og Fridtjof Nansens vei 2 som reguleres til byggeområde for kontor og boliger m.m.

Vedtaksdato: 20.12.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199304276

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Ang. P-kjeller, se sak 284/90

Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Vedt.01.06.2004 Nr 2 (S-3692)(S-3502)- V010604N2.doc
Se endret §3 i Vedt.26.05.97 er innarbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ESSENDROPSGATE 5, MIDDELTHUNS GATE 19-25 OG FRIDTJOF NANSENS VEI 2

§ 1. Avgrensning:
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Eksisterende kjellerarealer under felt 1 og 2 er tidligere regulert (S-2607 og S-3022) og skal opprettholdes.

§ 2. Formål:
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt 1)
- byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
- byggeområde for kontor/fellesareal
- tomt for offentlig bygning
- offentlig trafikkområde (kjørevei, parkering, fortau, gang-/sykkelvei, plass, sykkelfelt, annet veiareal)
- fellesområder (opphold, lek, gangvei, parkering/beplantning)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt 1)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med totalt 25 000 m2 BRA, samt kjeller for parkering og boder. Herav kan inntil 1 000 m2 benyttes til foretninger i bebyggelsens underetasje, og inntil 1 200 m2 til kontor, eldresenter og annen strøkstjenende virksomhet/ nærservice hvor det ligger til rette for slik bruk. Barnehage skal innpasses.
For barnehage skal avsettes ca. 500m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstid. Alternativ lokalisering av uteareal til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 m2 lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks. 30 m2 tillates oppført.
Plankart viser grense for bebyggelse og maks. tillatte gesimshøyder. Heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates oppført over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Tekniske rom skal fortrinnsvis legges til kjeller.
Mindre balkonger og utbygg tillates oppført utenfor bebyggelses- og formålsgrense, men ikke mot Middelthuns gate. Det skal foreligge nødvendige avtaler der det er ulike eierforhold til utkraget og til underliggende arealer.
Maksimal tillatt byggehøyde mot Middelthuns gate over sokkel er 5 etasjer + 2 inntrukne overetasjer. Maksimal gesimshøyde mot gaten er c+ 60,0, som tilsvarer gesimshøyde for Middelthuns gate 17. Overetasjene skal ikke bryte en linje på 45o innover fra hovedgesims. Bebyggelsen over 5. etasje skal utformes som takarkitektur med spesielle fasadeelementer, maks 4 m bredde (tårn/skivemotiver) kan tillates over hovedgesims.
Fra 15 m fra byggeliv langs Middelthuns gate tillates oppført 8. etasje over sokkel, som må trekkes inn min. 3 m fra Fabrikkgata.
Middelthuns gate tillates sammenbygget med en visuell 'skjerm' i form av en åpen rammekonstruksjon som markerer opp til maks tillatt gesimshøyde. Frittliggende trappeoppganger fra kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. Tillates oppført utenfor grense for bebyggelse, men ikke mot Middelthuns gate.
Adkomst tillates fra Middelthuns gate, Essendrops gate, Fabrikkgata og fellesareral/gangvei (med tillatt kjøring). Biladkomst til parkeringskjeller er fra Essendrops gate.

§ 4. Byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med i alt 40 000 m2 BRA i felt 2 og inntil 1 000 m2 BRA påbygning for felt 3 (til sammen 3 500 m2 BRA). Av de 40 000 m2 kan inntil 2 600 m2 benyttes til forretninger i 1. et. og inntil 300 m2 til barnehage. For barnehage kan avsettes ca 500 m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets brukere utenom åpningstid.
Grense for bebyggelse og maks tillatte gesimshøyder er vist på plankart. Overlyskonstruksjoner, heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Frittliggende trapppeoppganger fra eksisterende kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. tillates oppført utenfor grense for bebyggelse. Mindre bygningselementer tillates utenfor grense for bebyggelse og formålsgrense, dersom eier av grunnen under gir samtykke, men ikke mot Essendrops gate.

Bygninger tillates sammenbygget med 2,4 m brede gangbroer f.o.m. 3. et. t.o.m. 6. et. men ikke høyere enn 4 etasjer over hverandre, og sone for plassering er vist på kartet. Adkomst for feltet blir fra Fabrikkgata/Fonteneplassen, Essendrops gate og fra fellesareal (gangvei). Biladkomst til parkeringskjeller fra Essendrops gate. Adkomst til felt 3 tillates fra Essendrops gate over trafikkområde/plass, og biladkomst fra samme sted.

§ 5. Fellesarealer

Gangvei mellom felt 1 og 2 skal være felles for de to områdene. Nødvendig biltrafikk på gangveiene til eiendommene tillates. Opparbeidelsesplan av fellesarealene skal legges ved byggemelding for tilstøtende bebyggelse, og opparbeidelse skal være avsluttet ved innflytting. Alle fellesarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige for bevegelseshemmede brukere.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Trafikkområdets utstrekning og inndeling er vist på plankartet. Langs vestsiden av Essendrops gate og Middelthuns gate er det avsatt ekstra bredde på fortauet. Denne ekstra bredden skal beplantes med trær.

§ 7. Parkering

Parkering for boligene skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Parkering for kontordelen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og eksisterende fordelingsavtale med Oslo kommune. 10% av p-plassene skal i henhold til gjeldende normaler reserveres for bevegelseshemmede. Det er vist p-plasser langs Middelthuns gate. Adkomst til parkeringsanlegg skal være fra Essendrops gate.

§ 8. Støy, luftforurensning

Boliger, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy (For tiden Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79), skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
  For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater. For utendørs luftforurensning gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer om virkningene av luftforurensning (for tiden gitt i SFT-rapport 92:16 "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier"). Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 9. Plassering av trafo

Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes feltvis plan for tilstøtende uteareal og fellesarealer. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, belegg, beplantning, oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier, trapper, møblering, murer o.a. nødvendige installasjoner. Oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier og ramper skal utformes slik at de er tilgjengelige og kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Arbeidene skal ferdigstilles før de nye bygningene tas i bruk.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
MIDDELTHUNS GATE 21B

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532357
9190567

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 231

Vi viser til bestilling av 20260507 for MIDDELTHUNS GATE 21B.

GNR. 215 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1916.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7617 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595450
595500
595550
595600
595650
6644700
6644650
6644600
6644550
215/235
37/285
215/45
215/56
215/233
215/380
215/382
215/391
Essendrops gate
Middelthuns gate
Månestråle barnehage
999/799
212/614
215/231
215/392
215/226
215/226/*/340
/*/221
/*/205
25A
25B
25C
25D
25E
25F
25G
21A
21B
21C
17R
17P
17C
17N
17D
17M
17E
17L
17F
17K17J
17G
17H
17B
17A
15C
15B
15A
19
23
26
27
28
3
5
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Jan Erik Solberg
c/o Selvaag-Bygg
Postboks 104 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 14 MAR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199601339-49 Saksbeh: Leif O. Solheim | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MIDDELTHUNS GATE 19 - 25	Eiendom:	215/231/0/6
Tiltakshaver:	Selvaag Eiendom AS	Adresse:	Holmenveien 19, 0374
Søker:	A/S Selvaagbygg	Adresse:	Holmenveien 19, 0374
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring (Hus A)

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

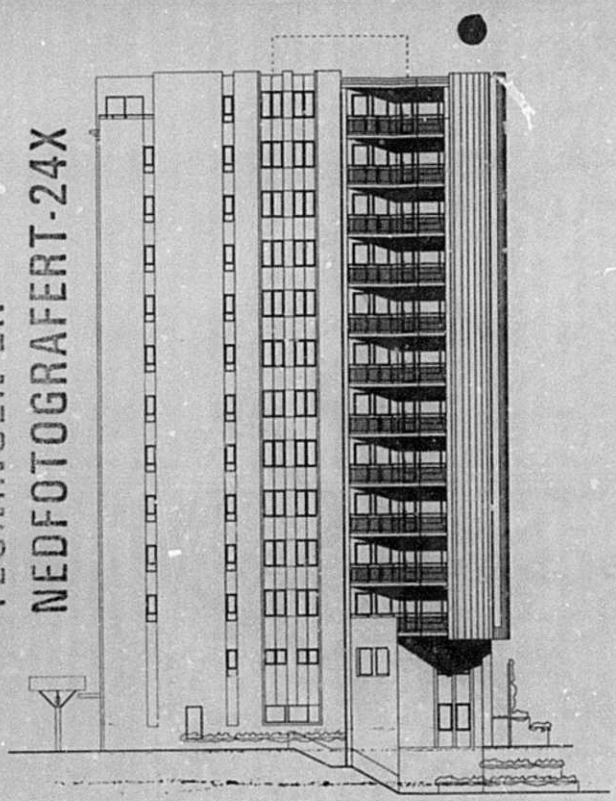
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

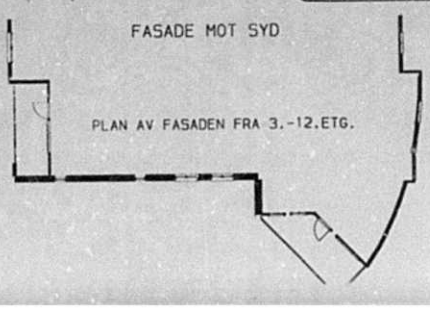
Tor-Helge Eikeland
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Saksbehandler

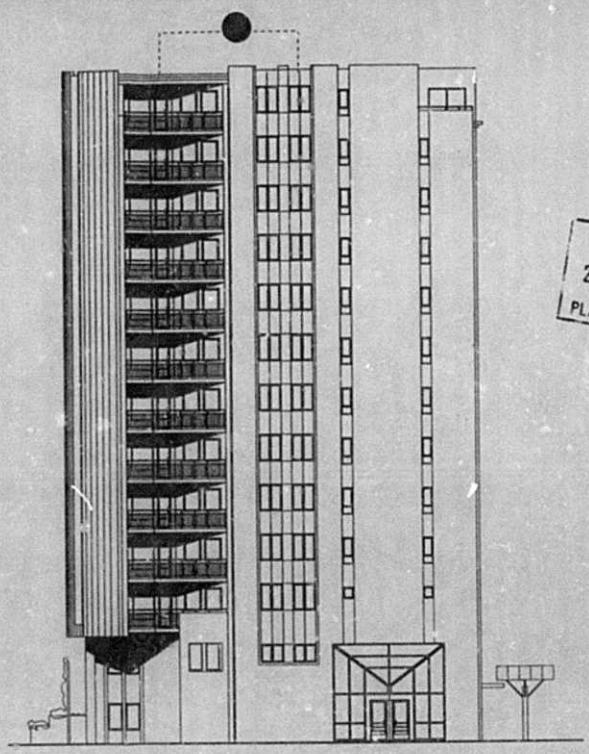
TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X



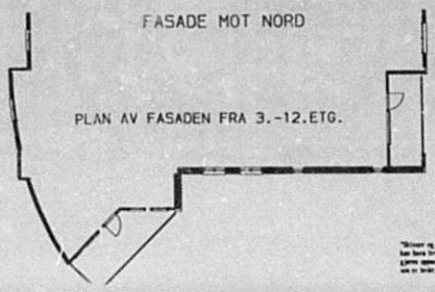
FASADE MOT SYD



PLAN AV FASADEN FRA 3.-12.ETG.



FASADE MOT NORD



PLAN AV FASADEN FRA 3.-12.ETG.

MOTTATT
25. SEP. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

17

D

Selvaagbygg

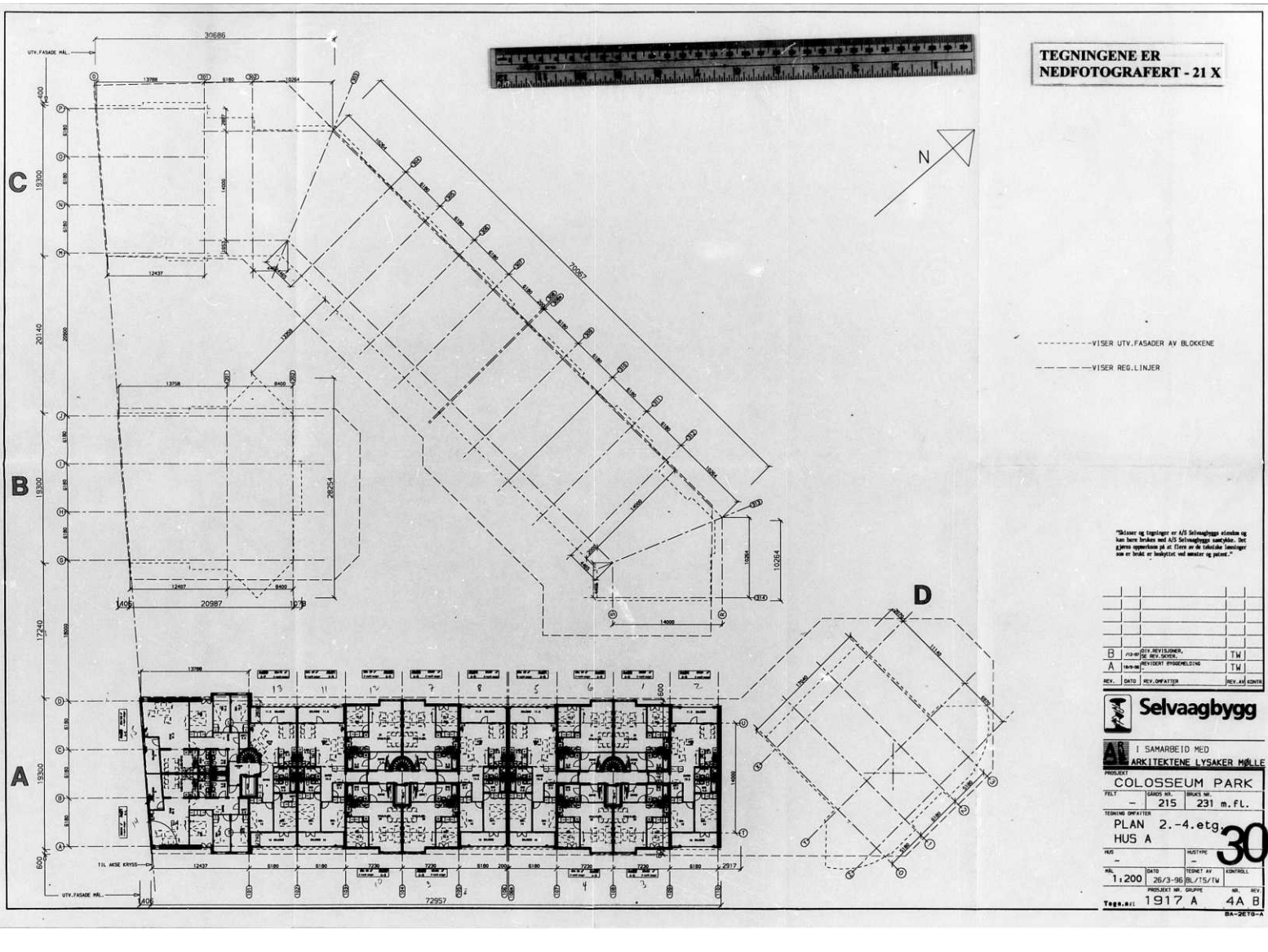
I SAMARBEID MED
ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

PROSJEKT: COLOSSEUM PARK
215 | 231 m.fl.

TEGNINGSINNHOLD: FASADER MOT SYD OG NORD

NR: D
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 26/3-96
TEGNET AV: BL/TS/TV
PROSJEKT NR. GRUPPE: 1917 A
NR.: 20 A

"Tilsvarer og fotografert av A/S Selvaagbygg eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbygg's samtykke. Det gjøres oppmerksom på at tilfelle av ubehjelig fotografering vil bli brakt til rettslig avgjørelse."



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

---------VISER UTV.FASADER AV BLOKKENE

---------VISER REG.LINJER

"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbygg eiendom og kan bare brukes med A/S Selvaagbygg samtykke. Det gjøres oppmerksom på at flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
B	/12-97	DIV.REVISJONER, IKKE REV.SKYEN.	TW	
A	16/5-96	REVIDERT BYGGMELDING	TW	

Selvaagbygg

I SAMARBEID MED ARKITEKTENE LYSAKER MØLLE

PROSJEKT: COLOSSEUM PARK

FELT	GNRS NR.	BRUKS NR.
–	215	231 m.fl.

TEGNING OMFATTER: PLAN 2.-4.etg. HUS A

30

HUS	HUSTYPE
–	–

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:200	26/3-96	BL/TS/TW	

PROSJEKT NR. GRUPPE: 1917 A

NR. REV.: 4A B

Tegn.nr:

BA-2ETG-A

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Middelthuns gate 21 B, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 231, Snr. 48, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260312

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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