



Bjørnsonsgate 35, 2000 Lillestrøm  
Telefon: 23 89 10 20  
post@s-f.no  
[www.sebraforvaltning.no](http://www.sebraforvaltning.no)

Orgnr: 989 987 011 MVA  
Registrert i Foretaksregistret

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS  
v/Afrim Deari  
Schønings gate 7

[afrim@boaeiendom.no](mailto:afrim@boaeiendom.no)

Deres Ref 7806467 / 1-24-0057  
Viser til bestilling av 10.05.2024

Lillestrøm, 15.05.2024

### Dokumenter som medfølger full meglerpakke:

- Tjuvholmen F3 Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023
- Tjuvholmen F3 Protokoll 2023
- Tjuvholmen F3 vedtekter/m vedlegg, husordensregler
- Tjuvholmen F3 Nedbetalingsplan BoligBanken
- Tjuvholmen Servicesameie Vedtekter
- Tjuvholmen Servicesameie innkalling 2023, årsmelding m/regnskap 2022, protokoll
- Tjuvholmen Servicesameie Innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte januar 2024

Megleropplysningene faktureres direkte fra Ambita/Infoland i henhold til pris oppgitt ved bestilling.

### Eier i henhold til vårt register:

Darin AS

**Seksjonsnummer:** 88

**Adresse:** Olav Selvaags plass 4, 0252 OSLO

### Opplysninger om boligselskapet:

**Boligselskapet:** Sameiet Tjuvholmen F3

**Gnr/Bnr:** 210 / 36

**Kommune:** OSLO

**Organisasjonsnummer:** 993539619

**Organisasjonsform:** Eierseksjonssameie

**Styregodkjenning:** Nei

**Forkjøpsrett:** Nei

**Parkering:** Av det vi vet er det ikke knyttet parkeringsseksjon på Tjuvholmen til gnr. 210 bnr. 36 snr. 88. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at meglerinfo for parkeringsseksjoner må bestilles via Ambita Infoland.

**Eierskifte:** Melding til styret og forretningsfører

**Forsikringselskap:**

Gjensidige Forsikring ASA

83421259

**Selskapets lån:** Selskapets lån: Sameiet har lån i Boligbanken, se vedlagt nedbetalingsplan. I årsmøte 04.05.23 ble det vedtatt at sameiet skal tilby individuell nedbetaling på andel lån. Seksjonseierne vil ha mulighet for å nedbetale hele eller del av sin andel gjeld årlig. Lånet var avdragsfritt til april 2024. Vi gjør oppmerksom på at ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30. Seksjonseier har ansvar for å opplyse om ordningen ved salg. Seksjon 88 har ikke innfridd sin andel av lånet.

**Særskilte begrensninger/klausuler, se boligselskapets vedtekter/husordensregler**

#### **Økonomiske opplysninger om seksjonen:**

**Spesifikasjon felleskostnader:** Totalt 4 115,07 kr Månedlig

Lån nr: 2241; Renter	282,26
Lån nr: 2241; Avdrag	134,81
TV/Bredbånd	387,00
Felleskostnader Bolig	3 311,00

Felleskostnader til Tjuvholmen Servicesameie kr 2049 pr. mnd.

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Pr. i dag er selgers utestående kr. 0,00

**Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale felleskostnader på selgers giroer, men vente til nye giroer er mottatt. Dette for å forhindre feil i kundereskontroen til boligselskapet. Vi ber om at KID nummer benyttes ved innbetalinger.**

#### **Ligningsposter pr. 31.12.2023**

<b>Formue</b>	<b>Kr. 13 428</b>
<b>Gjeld</b>	<b>Kr. 53 179</b>

Seksjonens stipulerte andel av sameiets lån pr. dags dato kr 44 635,63.  
Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

**Eventuelle særskilte opplysninger om selskapet:**

- Festetomt: Nei
- Dyrehold: Se husordensreglene punkt 11.1
- Tjuvholmen Servicesameie: Seksjon 88 er registrert som en del av Tjuvholmen Servicesameie.
- Sameiet har egen hjemmeside: [www.tjuvholmenf3.no](http://www.tjuvholmenf3.no)
- Styret kan kontaktes på e-post: [styret@tjuvholmenf3.no](mailto:styret@tjuvholmenf3.no)
- Vaktmestertjeneste: Leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allè 8. Vakttelefon: 23 11 88 99, e-post: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)
- Boligperm: Se <http://www.tjuvholmendrift.no> for praktisk informasjon. Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboerne på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, samt en effektiv oppfølging av henvendelsen.
- Kabel-Tv og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor Norge AS. Spørsmål kan rettes til Telenor kundeservice, <http://www.telenor.no> eller telefon 915 09 000.

**Eierskiftemelding:**

**Eierskiftegebyr :** kr 6 385,- inkl mva, faktura ettersendes når eierskiftemelding er notert hos oss.

**Vennligst vent med betaling av eierskiftegebyret til faktura er mottatt, da KID nummer må benyttes ved betaling.**

**Melding om ny eier sendes til:**

[post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

eller: Bori BBL, Postboks 232, 2001 Lillestrøm

**Vi ber om at eierskiftemelding også oversendes styreleder**

**Kontakt informasjon til styrets leder:** Christina Vinje , [christinavinje@hotmail.com](mailto:christinavinje@hotmail.com) 90065058

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, samt selgers nye adresse, e-post og gjerne telefonnummer.

**Dersom boligen skal leies ut ber vi om at dette fremgår av eierskiftemeldingen.**

Spørsmål knyttet til eierskifter kan rettes til

tlf: 23 89 10 20 eller [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

**Annen informasjon:** *Opplysningen ovenfor er basert på den informasjon forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i ovennevnte opplysninger. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det forekomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet forretningsfører til kunnskap eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.*

Med vennlig hilsen

**BORI BBL**

Autorisert regnskapsførerselskap

Guro Dahle

Rådgiver eierskifter, bruksoverlating og felleskostnader



Telefon: 23 89 10 20 / 63 89 02 00



---

**Protokoll fra**  
**ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023**

**Sameiet Tjuvholmen F3**

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 ble avholdt torsdag 4. mai 2023 kl. 18.00 i Servicesameiets lokaler.

Til stede var 35 seksjonseiere, samt 21 seksjoner representert ved fullmakt. Totalt var 56 seksjoner representert.

Avstemming skjer ihht brøk. Sum representerte seksjoner ihht brøk utgjorde 7863. (av totalt 15099 mulige)

**1. KONSTITUERING**

**A) Valg av møteleder**

Som møteleder ble foreslått Christina Vinje

**Vedtak: Godkjent**

**B) Valg av referent og protokollvitner:**

Som referent ble foreslått Jørn Vidar Lillestrand.

**Vedtak: Godkjent**

Som protokollvitner ble foreslått Akram Zalmai og Espen Huseby

**Vedtak: Godkjent**

**C) Godkjenning av de stemmeberettigede**

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmaktsblankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

**Vedtak: Godkjent**

**Det ble bemerket en feil formulering i fullmaktsblanketten, forretningsfører retter dette.**

**D) Godkjenning møteinnkallingen**

Forslag til vedtak:

Innkallingen og dagsorden godkjennes. Rettelse til dagsorden: Pkt 7 skal være pkt 6

**Vedtak: Godkjent**

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Forslag til vedtak:

Den fremlagte årsberetning fra styret for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

**Vedtak: Tatt til etterretning**

**3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Forslag til vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et underskudd på kr 13 930 574 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall**

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 ble foreslått satt til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift.

**Vedtak: Vedtatt med overveldende flertall**

**5. SAKER FRA STYRET****A) Særfordeling av lån****Styrets forslag til vedtak:**

Årsmøte beslutter at det gis anledning til å tilby seksjonseiere å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån. Ordningen formaliseres ved at det en gang årlig, per juni eller når styret beslutter, gis mulighet til å innfri andel felleslån. Ved slik nedbetaling av andel felleslån, plikter seksjonseier å signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Beløpet som ønskes innfridd må påtegnes erklæringen som sendes forretningsfører innen oppgitt frist. Faktura utstedes av forretningsfører basert på mottatte erklæringer, og må være betalt innen 30. Juni (alt. I tråd med styrets frist). Boligselskapet vil bli fakturert et etableringsgebyr og en årlig administrasjonskostnad per lån.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**B) Vedtektsendring dersom pkt. A) vedtas**

Vedtak om å åpne for individuell nedbetaling av felleslån – særfordeling - inntas i vedtektene under punkt felleskostnader, og fattes i årsmøte med 2/3 dels flertall

**Styrets forslag til vedtak, nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3 Felleskostnader:**

Årsmøtet har vedtatt at det gis anledning for seksjonseiere å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån (særfordeling). Innfrielse kan kun skje på nærmere angitte tidspunkt, etter varsel fra styret. Seksjonseier som benytter ordningen, må signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Seksjonseier har ansvar for å opplyse om ordningen ved salg.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### 6-A Styreleder for 2 år

Christina Vinje ble valgt til styremedlem for to år i 2022. Hun har imidlertid fungert som styreleder siden 1/1-2023, og sagt seg villig til å stille som styreleder for 2 år.

Styrets forslag til vedtak: Christina Vinje velges som styreleder for to år.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

### Valg av styremedlemmer:

Under valget kom det et benkeforslag om Kjetil Sørensen som styremedlem.

### **Sak 6-B og 6-C ble derfor behandlet under ett.**

6-B: Styrets forslag til vedtak: Tore Brandseter velges som styremedlem for 2 år. Det velges ikke nytt varamedlem som erstatning for Brandseter.

6-C: Styrets forslag til vedtak: Daniel Rosenberg velges som styremedlem for 2 år.

### **SAK 6 B og C: 2 styremedlemmer for 2 år.**

Årsmøtet foretok skriftlig valg hvor det skulle velges 2 av følgende 3 personer:

Tore Brandseter  
Daniel Rosenberg  
Kjetil Sørensen

**Vedtak:** Valget førte til følgende resultat (Blanke stemmer teller ikke):

Tore Brandseter	7426 stemmer – Valgt som styremedlem for 2 år
Daniel Rosenberg	5576 stemmer – Valgt som styremedlem for 2 år
Kjetil Sørensen	1756 stemmer

### 6-D Valg av 1 varamedlem for 2 år

Varamedlem Jørgen Nørstenæs har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Styrets forslag til vedtak: Jørgen Nørstenæs velges som varamedlem for 2 år.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Oslo, 4. mai 2023

\_\_\_\_\_  
Møteleder  
Christina Vinje

\_\_\_\_\_  
Referent  
Jørn Vidar Lillestrand

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne  
Akram Zalmi

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne  
Espen Huseby

**Etter valget på ordinært årsmøte 4.mai 2023 har styret i Sameiet Tjuvholmen F3 følgende sammensetning:**

Styreleder: Christina Vinje	2023-2025 (2 år)
Styremedlem: Daniel Rosenberg	2023-2025 (2 år)
Styremedlem: Tore Brandsæter	2023-2025 (2 år)
Styremedlem: Stein-Erik Schönning	2022-2024 (2 år)
Styremedlem: John H. Larsen	2022-2024 (2 år)
Varamedlem: Jørgen Nørstenæs	2023-2025 (2 år)

## Protokoll ordin...

Name  
**Vinje, Christina**

Date  
**2023-05-08**

Identification

 bankID™  
PA MOBIL Vinje, Christina

Name  
**Huseby, Espen Sverre**

Date  
**2023-05-08**

Identification

 bankID™ Huseby, Espen Sverre

Name  
**Zalmai, Akram**

Date  
**2023-05-08**

Identification

 bankID™ Zalmai, Akram

Name  
**Lillestrand, Jørn Vidar**

Date  
**2023-05-08**

Identification

 bankID™ Lillestrand, Jørn Vidar



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

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

## Sameiet Tjuvholmen F3

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 avholdes 22. mai kl. 18.00 i Servicesameiets lokaler.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr. 3 006 665 (før nedbetaling av særfordelt lån), og fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

Resultat etter innbetaling av avdrag lån er et det et underskudd på kr. 993 635.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 315 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 fastsettes til kr 315 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende tillitsvalgte er nå på valg:

Styremedlem John Hilmar Larsen

Styremedlem Stein- Erik Schønning

## **Valg av 2 styremedlemmer for 2 år – følgende kandidater stiller til valg:**

Styremedlem **John Hilmar Larsen** har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Styremedlem **Stein- Erik Schønning** har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

### Nye kandidater:

**Erik Riise:** Erik besitter teknisk kompetanse og har bakgrunn fra økonomi og finans. Han er styremedlem i garasjesameiet 510 og erfaringer derfra vil kunne være nyttige for F3-styret. I tillegg har Erik erfaring fra andre styreverv.

**Tina Kjeldstad:** Tina arbeider som forvaltningssjef i Selvaag Eiendom. Hun har 14 års erfaring fra eiendomsbransjen, inkludert roller hos Nordvik&Partners og Tinholt Eiendom. Tina ønsker å styrke fellesskapet på Tjuvholmen gjennom å skape en bedre dialog mellom beboerne og næringsaktørene.

**Årsmøtet velger 2 styremedlemmer for 2 år.**

## **6. SAK FRA BEBOERE se vedlegg**

### **Kjøp av fellesareal på tak og etablering av takterrasse**

v/ Christina Therese Bøttger og Morten Larsen

Styrets innstilling

#### **Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:**

Beslutningen om salg av fellesareal (40 kvm) over leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131), til eier Christina Therese Bøttger og Morten Larsen utsettes til energikartleggingen er gjennomført og uttalelser fra naboer er innhentet.

#### **Skulle årsmøte godkjenne at sameiet selger fellesareal (40 kvm) over leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131), til eier Christina Therese Bøttger og Morten Larsen. Ber styret årsmøtet fatte følgende vedtak:**

Fellesareal (40 kvm) over leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131), selges til eier Christina Therese Bøttger og Morten Larsen til takst innhentet av styret, og styret får herved fullmakt til å inngå en slik avtale med seksjonseieren. Seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjoneringen m.m.

Videre foreslås det å innta følgende avsnitt under sameiets vedtekter § 4 Vedlikehold:

Vedlikehold av takterrasse tilhørende seksjon 301-210/36/0/131 påhviler seksjonseier fullt ut, og for egen regning. Ansvaret omfatter også enhver skade takterrassen skulle medføre, og som ikke dekkes av sameiets forsikring.

(Vedtaket krever minimum 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.)

**Oslo, 14.05.2024**

**Styret  
i  
Sameiet Tjuvholmen F3**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Det avholdes beboermøte etter det ordinære årsmøtet. Her gjennomgås de ulike punktene listet opp under "Styrets arbeid". Selvaag Eiendom vil redegjøre for pågående og planlagte prosjekter. Tjuvholmen Drift vil informere om driftsrelaterte forhold og presentere en vedlikeholdspakke. Seksjonseierne har anledning til å stille spørsmål. Det settes av 2 timer til beboermøtet. Skulle det være behov for ytterligere tid til spørsmål eller avklaringer, vil styret behandle disse på det kommende styremøtet og gi svar via e-post.

## Fullmakts blankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2024 i kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

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

Fullmektigens e-post: \_\_\_\_\_

Fullmektigens telefon mobil: \_\_\_\_\_

-----o0o-----

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

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk (AS el.l.) må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberetiget.

## 2. ÅRSBERETNING FOR 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 4. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

<b>STYRET:</b>		<b>VALGT:</b>
Styreleder:	Christina Vinje	2023-2025 (2 år)
Styremedlem:	Daniel Rosenberg	2023-2025 (2 år)
Styremedlem:	Tore Brandsæter	2023-2025 (2 år)
Styremedlem:	Stein-Erik Schønning	2022-2024 (2 år)
Styremedlem:	John H. Larsen	2022-2024 (2 år)
Varamedlem:	Jørgen Nørstenæs	2023-2025 (2 år)

## 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.  
Sameiets revisor er Revisoren AS.

### EIENDOMMEN

Sameiet består av 146 seksjoner fordelt på 4 næringsseksjoner og 142 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 36 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 539 619.

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

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

### SAMEIETS LÅN

Sameiet har et særfordelt lån.

### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser.

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

### BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://boligperm.no) for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.

Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

### **POSTKASSESKILT**

Beboere kan bestille postkasseskilt via Tjuvholmen Drift, evt kan dette bestilles direkte til

#### **SAM Produkter AS**

Nedre Rommen 3, 0988 Oslo  
Postboks 164 Kalbakken. 0903 Oslo

Epost: produksjon@sam.no

Pris er p.t kr 185 pr. stk + porto og mva.

Porte

Porto: Bedriftspakke: kr.222. Brev uten springing kr 32, Brev med sporting kr 95.

### **HMS**

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

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, 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 elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

For øvrig vises det til sameiets avtale om teknisk drift og -forvaltning/Driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS. Sameiets styre innehar denne avtalen.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

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

### **KABEL-TV OG BREDBÅND**

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS om kabel-tv og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd rettes til Telenor kundeservice

<http://www.telenor.no/> eller telefon 915 09000.

### **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83421259. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved

totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2024 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 80 218 (for året 2022).

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.**

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.**

### **ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT**

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

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

### **ENERGIMERKING AV BOLIG**

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

### **3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)**

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen.

Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Svein Arne Hagelund (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av

eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

#### TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

#### TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette.

#### **Parkeringssameiet**

Tjuvholmen Parkering AS overdro ved årsskiftet 2019/2020 parkeringsplasser i parkeringsanlegget under odden til brukerne, gjennom etablering av et eierseksjonssameie – Tjuvholmen 510-1 (garasjesameiet). Garasjesameiet har eget styre. OBOS har forvaltningen av Tjuvholmen 510-1 og 510-15.

#### **STYRETS ARBEID**

Styrearbeidet i 2023 har fungert godt, og styret har håndtert en rekke saker av variert kompleksitet og varighet. Styret har gjennomført de fleste styremøtene på Teams, noe som bidrar til en mer fleksibel møtestruktur og hyppigere møter. I tillegg har styremedlemmene diskutert og behandlet saker pr telefon og e-post, noe som har bidratt til effektiv kommunikasjon og beslutningstaking.

I tillegg til den løpende dialogen, har styremedlemmene individuelt og samlet deltatt i flere møter med leverandører av varer og tjenester. Disse møtene har også inkludert representanter fra Selvaag-konsernet, Tjuvholmen Infrastruktur, Tjuvholmen Drift AS og næringsseksjonene, noe som har styrket samarbeidet og forståelsen mellom de ulike partene.

Styrets leder, Christina Vinje, har representert sameiet i Brukerforum (BF) for Tjuvholmen og var frem til juni 2023 medlem av Kontaktutvalget for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-KU) på vegne av alle sameiene på Odden. Dette har vært viktige roller for å sikre sameiets interesser og bidra til et godt samarbeidsklima på Tjuvholmen.

Blant de mest betydningsfulle sakene styret har jobbet med i 2023, kan følgende nevnes:

##### **1. DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Styret har i 2023 engasjert seg aktivt i samarbeidet med Tjuvholmen Drift AS (TD) for å sikre en høy standard på drift- og vedlikeholdstjenestene i sameiet. Avtalen som er

inngått med Tjuvholmen Infrastruktur (TI) har lagt grunnlaget for dette samarbeidet, og styret har arbeidet tett med TD for å kartlegge og evaluere tjenestene som leveres.

Gjennom året har styret hatt regelmessige møter med representanter fra TD for å diskutere og følge opp driftsoppgaver som gartnertjenester, snørydding, renhold og vedlikehold av utemiljøet. Disse møtene har vært en viktig arena for å gi tilbakemeldinger, foreslå forbedringer og sikre at avtalte tjenester utføres i henhold til forventningene og til avtalt kvalitet og tid.

Styret har også vært proaktive i å identifisere utfordringer og muligheter for forbedringer i tjenesteleveransen. Dette har inkludert å foreslå nye løsninger for effektivisering av arbeidet, samt å vurdere og iverksette miljøvennlige og bærekraftige praksiser i vedlikeholdet av sameiets områder.

Styret har vært aktivt engasjert i å sikre at tjenesteleveransene, herunder gartnertjenester, renhold og snørydding, er i tråd med sameiets behov og forventninger til kvalitet.

Styret har nøye fulgt opp gartnertjenestene og opplever at Skaaret AS er lydhøre for tilbakemeldinger. Vi har forsøkt å ivareta sameiernes interesser ved å foreslå replanting av strandhagen, men dessverre har vi ikke nådd helt frem med dette tiltaket. Trærne ble forsiktig beskåret sommeren 2023, men dette hadde begrenset effekt på utsikten for berørte beboere. En nylig beskjæring, utført noe kraftigere, har imidlertid blitt gjennomført. Styret følger opp saken. Videre har styret engasjert seg i dialog med seksjonseiere som har balkonger mot avgrenset fellesområdet i 2. etasje om muligheter for replanting. Flere forslag, inkludert bruk av grus, ble vurdert, men dette ble avvist grunnet usikkerhet om bygningsmassens bæreevne. Etter å ha innhentet tilbud, er det planlagt at arbeidet med replanting vil starte i juni.

Vinteren 23/24 ba på utfordrende vinterforhold med veksling mellom kuldeperioder med store snømengder og varmere perioder med rask snøsmelting. Dette gjorde det krevende å opprettholde effektiv snørydding og tilstrekkelig strøing. Selv om vinteren har vært krevende, ser styret verdien i de erfaringene man har gjort seg og oppfatter at våre samarbeidspartnere er åpne for dialog og villige til å utforske områder for forbedring.

Når det gjelder renholdstjenestene, har styret uttrykt misnøye med kvaliteten på arbeidet som har blitt levert. Vi har imidlertid merket en bedring i den senere tid og er forsiktig optimistiske. Dette er et område styret vil fortsette å følge nøye med på, og vi vil ikke nøle med å ta opp eventuelle problemer.

Styrets engasjement og oppfølging har bidratt til å styrke relasjonen mellom sameiet og TD, og har sikret at sameiets interesser blir ivaretatt på en profesjonell og tilfredsstillende måte.

Sommeren 2023 tok styret initiativ til en dugnad for å forbedre plenen foran servicesameiet. Plenen er fellesareal tilhørende sameiet og kan disponeres av alle. Arbeidet innebar såing og regelmessig vanning, og prosjektet har gitt et godt resultat. Prosjektet har ikke bare forbedret plenens estetikk og bruksverdi, men ble også gjennomført til en minimal kostnad for sameiet.

## **2. LØPENDE VEDLIKEHOLD**

Med en bygningsmasse som dateres tilbake til 2008, står vårt sameie overfor et økende behov for utskiftinger og vedlikehold. Styret har identifisert flere områder som krever oppmerksomhet.

Blant annet har det vært nødvendig å bytte ut deler av callinganlegget. Vi har gjennomført et pilotprosjekt i Strandpromenaden for å teste ut en moderne og fremtidsrettet løsning. I samarbeid med leverandører og TD, har styret utført en befaring og forventer å motta tilbud på en permanent og helhetlig løsning i løpet av 2024.

Videre har styret innhentet tilbud på maling av overflater i fellesarealene. Det er et tydelig behov for oppfriskning, men på grunn av økonomiske utfordringer knyttet til fasadesaken, har vi vært nødt til å utsette deler av dette arbeidet. Styret har valgt å prioritere maling av underetasjen, heistak og mindre vedlikeholdsarbeider i hovedinngangene til de ulike oppgangene. Når sameiets økonomi tillater det, vil vi sette i gang med flere deler av prosjektet.

Skadede speil og gulvfliser har styret besluttet å erstatte. For å sikre en mer effektiv drift og opprettholde et høyt kvalitetsnivå, har styret hatt dialog med TD. De vil i fremtiden ta en mer aktiv rolle og umiddelbart erstatte slike komponenter etter en hendelse. Dette vil bidra til å bevare et godt inntrykk av sameiets fellesområder.

## **3. INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERE OG SAMEIETS NETTSIDE**

Styret mottar et betydelig antall forespørsler fra beboerne gjennom e-post og telefonsamtaler, og vi har fått positive tilbakemeldinger når det gjelder hvor raskt vi svarer og hvordan henvendelsen håndteres.

Bori tilbyr en nettsideløsning til de sameiene de er forretningsfører for. Sameiets nettside er tilgjengelig her: [www.tjuvholmenf3.no](http://www.tjuvholmenf3.no). Styret har sørget for at viktige dokumenter, herunder vedtekter og husordensregler, er lett tilgjengelige på denne nettsiden. Gjennom året har vi også publisert relevant informasjon for beboerne på nettsiden og supplert dette med e-post og SMS-kommunikasjon. Vi opplever at hjemmesiden er et nyttig verktøy for kommunikasjon og engasjement, og vi oppfordrer alle beboere og seksjonseiere til å bruke hjemmesiden aktivt for å holde seg informert om sameiets saker og nyheter.

Selv om styret alltid har som mål å holde seksjonseiere oppdatert med de siste nyhetene, har en rekke løpende oppgaver krevd vår oppmerksomhet. Vi erkjenner at det er rom for ytterligere å forbedre informasjonsflyten til beboerne og er åpne for forslag til hvordan vi kan gjøre dette.

## **4. FORSIKRINGSSAKER**

I løpet av 2023 har det vært meldt inn 8 forsikringssaker, som alle gjelder vannskade av ulik art. Hver forsikringssak kan ha flere berørte seksjoner. De primære årsakene til skadene er knyttet til manglende vedlikehold, uhell og feilleveranser fra håndverkere

som utfører arbeid i enkelte seksjoner. Samarbeidet med TD er tett for å sikre en effektiv håndtering av sakene, men utbedringsprosessen møter ofte utfordringer. Disse inkluderer manglende innmelding av skader fra seksjonseiere som er bortreist og dermed ikke oppdager skaden, begrenset tilgjengelighet til leilighetene, samt forvirring og forsinkelser forårsaket av takstmenn og andre aktører involvert i utbedringsarbeidet. Kompleksiteten øker spesielt når flere seksjoner er berørt av det samme skadetilfellet.

Styret arbeider aktivt med å sikre at antallet egenandeler er korrekt, med én egenandel per skadetilfelle. Dialogen med forsikringsselskapet Gjensidige er tett med tanke på å redusere antallet skadesaker. Antallet skadesaker medfører naturlig nok økning i årlig forsikringspremie, i tillegg kommer kr 10 000 i egenandel pr. skadetilfelle. Styret vurderer nå mulige tiltak i samarbeid med Gjensidige og TD for å redusere frekvensen og omfanget av fremtidige forsikrings saker.

Styret har i 2023 hatt samtaler med Gjensidige om enkelte saker som har sitt utspring i fasadesaken og arbeidene som ble utført i 2022/23.

## **5. VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET**

Securitas fortsetter å ha ansvaret for sikkerhet og vakthold på Tjuvholmen. I løpet av 2023 har styret mottatt en rekke rapporter fra Securitas om uønskede hendelser, hovedsakelig relatert til støy fra festligheter. Det er registrert 29 avviksrapporter. Det er ikke rapportert om alvorlige voldshendelser i sameiet. For området Tjuvholmen har Securitas loggført over tusen hendelser. Disse hendelsene er for det meste av mindre alvorlig karakter, men den økte tilstrømningen av mennesker i sommermånedene representerer en utfordring for vaktholdet.

Styret ber samtlige ha lav terskel for å melde hendelser eller bekymringer til Securitas. Det er viktig å merke seg at vekterne ikke har myndighet til å utføre fysisk inngripen.

Ved alvorlige hendelser skal politiet kontaktes direkte.

## **6. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER**

Styret har mottatt flere rapporter om støyrelaterte hendelser i 2023. Det har også blitt avdekket tilfeller av utleie som ikke er blitt rapportert til styret eller forretningsfører, i strid med vedtektene. Styret har tatt tak i disse sakene, men det er en bekymring for at det kan finnes et større antall uregistrerte tilfeller. Styret oppfordrer beboere til å følge husordensreglene og melde fra om utleie i henhold til vedtektene for å opprettholde et godt bomiljø og sikre at alle følger sameiets regelverk.

## **7. FORHOLD TIL FORRETNINGSFØRER - REGNSKAP**

I begynnelsen av 2023 valgte sameiets mangeårige forretningsfører hos Bori å fratrukke sin stilling. Ny kontaktperson kom raskt på plass og de første månedene brukte styret tid på å innføre vedkommende i sameiets særrutiner, prosesser og spesifikke forhold for Tjuvholmen. Styret opplevde ikke at den nye løsningen var optimal. I løpet av vinteren 2023 ble forretningsførerrollen overtatt av Ellen Kåsine, også hun fra Bori, som kommer med lang erfaring og inngående kjennskap til Tjuvholmen. Hennes inntreden har gitt styret styrket tillit til Bori.

I løpet av året har styret dedikert seg til å revidere og forbedre våre rutiner i samarbeid med forretningsfører og TD. Selv om dette har vært en ressurskrevende prosess, er vi overbevist om at de forbedrede prosedyrene vil styrke vår økonomistyring og bidra til en mer kostnadseffektiv drift.

## **8. FORHOLDET MELLOM BOLIG OG NÆRING**

Også i 2023 har det vært en del spørsmål og klager fra berørte seksjonseiere i forbindelse med støy fra restauranter på Tjuvholmen. Noen har uttrykt bekymring for stadig utvidelser av uteserveringsareal. Styret har behandlet dette i flere styremøter.

Gjennom årenes løp har styret kommet med innsigelser til nabovarsler og fulgt søknadsprosesser. Kommunale instanser har imidlertid ikke fulgt våre innsigelser i ønsket grad. Videre har styret opplevd at restauranter og andre leietakere tradisjonelt har hatt et ensidig fokus på drift og omsetning, uten å ta hensyn til at Tjuvholmen også er et boligområde. Vi har opplevd at driften har kommet i konflikt med våre vedtekter og husordensregler, noe som har skapt misnøye.

Vår erfaring er at kommunale instanser anerkjenner at byen er et levende og dynamisk sted hvor interesser og behov ofte kan være i konflikt. Forholdet mellom brukerne av byen og de motstridende hensynene er forsøkt håndtert gjennom en balansert tilnærming. For at en innsigelse fra styret skal vektlegges kreves solide argumenter. Et primærønske om å bevare minimal aktivitet på Tjuvholmen fordi det gagnar beboerne er langt fra nok.

Styret mener imidlertid det ligger et stort potensial i å finne felles grunn. Vi ønsker ikke å jage et hvert nabovarsel, men heller bli orientert i forkant slik at vi kan opptre som en relevant sparringspartner. Styret har derfor tatt opp dialogen med Selvaag Eiendom. Vi ønsker å skape forståelse rundt beboernes behov og sammen finne konsepter som gir et levende byrom og vekst, som beboerne også kan akseptere. Noen av innspillene våre er allerede hensyntatt og vi er forsiktig optimistiske med tanke på fremtidig samarbeid.

## **9. I tillegg til det som er nevnt over har styret gjennom 2023 håndtert en rekke saker av variert karakter, inkludert:**

- Håndtering av lekkasjer i bodområder og parkeringsanlegg
- Problematikk rundt manglende postkasser og eierskap, samt merking av postkasse.
- Søknad om kjøp av fellesareal for etablering av takterrasse.
- Henvendelser knyttet til solskjerming.
- Klager på kapasitet i sykkelrom. Bestilling og gjennomføring av renhold av sykkelrom.
- Klager etter skade på eller tilgrising av fellesarealer, bestilling av vask eller utbedring.
- Klager på hensetting av gjenstander og avfall i fellesområder.
- Klager på manglende søppelhåndtering og sortering.
- Forhold knyttet til brebåndsleveranse fra Telenor.
- Dialog med servicesameiet og andre sameiers styre om felles saker.

Disse sakene har krevd omfattende korrespondanse med seksjonseiere, leverandører, Securitas og TD.

### 3. REGNSKAPET FOR 2023

Årets resultat framkommer i resultatregnskapet for 2023, og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2023 viser et overskudd før nedbetaling av særfordelt lån på kr. 3 006 665, og et underskudd på kr. 993 635 etter avdrag på lån. Det var budsjettert med et overskudd på kr. 89 735. Det var for øvrig ikke budsjettert med renter på lånet.

#### Årets resultat for sameiet fordeler seg slik: (etter nedbetaling av særfordelt lån)

Boligseksjonene	kr	- 926 568
Kontorseksjonen	kr	- 23 764
Serviceseksjonen	kr	- 25 507
Næring/TBRH	kr	- 17 796

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

Inntektene i 2023 fra felleskostnadene på kr. 14 791 504, er på linje med budsjett. De ekstra inntektene på kr 4 947 579 skyldes innløsning av særfordelt lån, innbetalte rentekostnader på lån, samt innbetaling fra de som ønsket å oppgradere terrassegulvet, var ikke budsjettert.

Driftskostnadene i 2023 var på totalt kr 15 914 267 som er kr 1 214 495 høyere enn budsjett, hovedsakelig er det økte kostnader til vedlikehold, renovasjon, offentlige avgifter, Energi renhold og teknisk drift og forvaltning.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3. Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

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

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

### BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2023. Budsjettet ligger vedlagt for orientering.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for alle på 5 %.

Inntektene fra næringsseksjonene Kontor, Servicesameiet og Næring/TBRH er budsjettet med en økning som dekker de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr 543 436 før avdrag på lån, og kr. 268 872 etter avdrag på lån.  
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

### **ENERGI**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2024 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

### **FORSIKRING**

Boligselskapets forsikringspremie blir regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Økningen i forsikringspremien for sameiet F3 er på 10 % fra januar 2024.

### **ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst.

**Oslo, 14.05.2023**

**Styret  
i  
Sameiet Tjuvholmen F3**

**Christina Vinje**  
Styreleder

**Daniel Rosenberg**  
Styremedlem

**Stein-Erik Schønning**  
Styremedlem

**John Hilmar Larsen**  
Styremedlem

**Tore Brandsæter**  
Styremedlem

**Sameiet Tjuvholmen F3**

**2023**

## Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		14 154 760	14 151 994	12 983 808
Kabel-TV, bredbånd		636 744	637 513	592 110
Diverse inntekter		4 947 579	0	12 500 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>19 739 083</b>	<b>14 789 507</b>	<b>26 075 918</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 3	2 959 442	2 183 242	27 461 624
Renovasjon	4	370 297	245 923	418 609
Vaktmester	5	86 615	72 093	81 546
Off. avgifter/vannavgift	6	962 219	794 603	737 094
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 313 240	1 357 543	1 185 753
Energi	8	3 887 713	3 764 180	4 189 598
Renhold	9	402 632	202 903	466 485
Uteområder	10	591 360	566 870	415 507
Forsikring	11	860 739	1 071 765	706 851
Kabel-TV og bredbånd	12	644 587	637 513	584 471
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	2 851 922	2 662 181	2 734 153
Støttefunksjoner	14	119 587	170 242	153 411
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	863 914	970 714	742 783
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 914 267</b>	<b>14 699 772</b>	<b>39 877 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 824 815</b>	<b>89 735</b>	<b>-13 801 965</b>
Finansinntekter	16	102 756	0	85 587
Finanskostnader	17	920 907	0	214 196
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>-818 150</b>	<b>0</b>	<b>-128 609</b>
<b>Resultat</b>		<b>3 006 665</b>	<b>89 735</b>	<b>-13 930 574</b>
Nedbetaling særfordelt lån		4 000 300	0	0
<b>Resultat etter avdrag</b>		<b>-993 635</b>	<b>89 735</b>	<b>-13 930 574</b>

# Sameiet Tjuvholmen F3

## Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		276 426	35 397
TI-avregning, tilgode		0	1
Andre kortsiktige fordringer		0	79 024
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	1 348 245	1 114 874
Bankinnskudd	19	2 983 263	708 512
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 607 934</b>	<b>1 937 809</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 607 934</b>	<b>1 937 809</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-12 980 015	-12 865 355
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20</b>	<b>-12 980 015</b>	<b>-12 865 355</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		11 363 392	10 998 816
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21</b>	<b>11 363 392</b>	<b>10 998 816</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		2 366 606	3 079 543
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 255 039	110 944
Annen kortsiktig gjeld		602 911	613 862
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 224 556</b>	<b>3 804 348</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>4 607 934</b>	<b>1 937 809</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		4 607 934	1 937 809
Kortsiktig gjeld		6 224 556	3 804 348
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>-1 616 622</b>	<b>-1 866 539</b>

Oslo, 13.05.2024  
Styret for Sameiet Tjuvholmen F3

Christina Vinje /s/  
Styreleder

Daniel Rosenberg /s/  
Styremedlem

Stein-Erik Schønning /s/  
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/  
Styremedlem

Tore Brandsæter /s/  
Styremedlem

### Regnskapsprinsipper

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

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

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

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

### Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2023 – fordelt*».

#### Spesifikasjon av diverse inntekt:

Nedbetaling særfordelt lån	4 000 300
innbetaling renter på lån	541 398
Gebyr ifbm innfrielse av lån	64 575
oppgradering av terrassegulv	341 306
<b>Sum diverse inntekt</b>	<b>4 947 579</b>

## Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2023 – fordelt».

Sameiets driftskostnader fordelt på hhv. DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapporter «Direkte- og TI-kostnader mot budsjett».

### Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Servicesameiet	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	12499	526	1727	347	15099
Kvm i %	82,78 %	3,48 %	11,44 %	2,30 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2023	83,29	69,67	128,76	75,19	87,83

## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	1 366 603	730 421	2 097 024
Vedlikehold nytt utstyr	0	23 826	23 826
Vedlikehold heis	67 621	0	67 621
Vedlikehold VVS	111 314	100 392	211 707
Vedlikehold ventilasjon	107 093	95 866	202 959
Vedlikehold elektrisk anlegg	73 401	282 905	356 305
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>1 726 033</b>	<b>1 233 410</b>	<b>2 959 442</b>

Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

## Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	370 297	370 297
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>370 297</b>	<b>370 297</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	75 320	75 320
Diverse utstyr	6 875	4 420	11 295
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>6 875</b>	<b>79 740</b>	<b>86 615</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

**Note 6 Off. avgifter/vannavgift**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Offentlige avgifter	825 939	136 280	962 219
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>825 939</b>	<b>136 280</b>	<b>962 219</b>

**Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Vakthold	0	945 035	945 035
Vedlikehold brannvernanlegg	238 304	51 153	289 457
Drift Alarm	0	78 748	78 748
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>238 304</b>	<b>1 074 936</b>	<b>1 313 240</b>

**Note 8 Energi**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Gass	78 469	0	78 469
Strøm/nettleie	727 560	27 519	755 079
Fjernvarme	3 054 166	0	3 054 166
<b>Sum Energi</b>	<b>3 860 195</b>	<b>27 519</b>	<b>3 887 713</b>

**Note 9 Renhold**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Renhold	343 807	58 825	402 632
<b>Sum Renhold</b>	<b>343 807</b>	<b>58 825</b>	<b>402 632</b>

**Note 10 Uteområder**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Snøbrøyting	0	173 498	173 498
Skadedyrkontroll	0	5 446	5 446
Vedlikehold uteanlegg	17 969	394 447	412 416
<b>Sum Uteområder</b>	<b>17 969</b>	<b>573 391</b>	<b>591 360</b>

**Note 11 Forsikring**

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Forsikringspremie	1 002 371	38 368	1 040 739
Egenandel	60 000	0	60 000
Forsikringskadeoppgjør	-240 000	0	-240 000
<b>Sum Forsikring</b>	<b>822 371</b>	<b>38 368</b>	<b>860 739</b>

#### Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	643 327	0	643 327
Nøkler og postkasseskilt	620	0	620
Annet driftsmateriale	640	0	640
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>644 587</b>	<b>0</b>	<b>644 587</b>

#### Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Energiforvaltning	0	5 642	5 642
Konsulenthonorar	253 563	51 041	304 604
Driftsavtaler TD og TI	888 171	1 653 505	2 541 676
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>1 141 734</b>	<b>1 710 188</b>	<b>2 851 922</b>

Tjuvholmen drift AS leverer teknisk drift og -forvaltningstjenester til sameiet.

#### Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	106 070	106 070
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	42 230	42 230
Diverse kostnader	16 597	-45 310	-28 713
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>16 597</b>	<b>102 990</b>	<b>119 587</b>

#### Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	300 000	25 750	325 750
Arbeidsgiveravgift	42 300	0	42 300
Forretningsførsel	203 310	129 479	332 789
Forretningsførsel, tilleggstjenester	102 047	0	102 047
Revisjonshonorar	24 500	12 767	37 267
Juridisk honorar	0	0	0
Datakostnader	9 631	0	9 631
Porto/kopi/arkiv/matr.	0	0	0
Årsmøte	6 364	0	6 364
Øreavrunding	-100	0	-100
Bankgebyr	7 866	0	7 866
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>695 917</b>	<b>167 996</b>	<b>863 914</b>

Bori BBL er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS.

Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

#### Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	5 963	0	5 963
Renteinntekt, bank	16 576	0	16 576
Annen finansinntekt (utbytte)	80 218	0	80 218
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>102 756</b>	<b>0</b>	<b>102 756</b>

#### Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Rentekostnader lån	920 907	0	920 907
<b>Sum Finanskostnader</b>	<b>920 907</b>	<b>0</b>	<b>920 907</b>

#### Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	999 743
Periodiserte kostnader	348 502
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>1 348 245</b>

#### Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	2 343 936
Plasseringskonto DnB 1203 01 23857	6 737
Sparekonto BB	632 591
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 983 263</b>

#### Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Servicesameie	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	-15 986 681	401 113	267 334	2 452 878	-12 865 356
Justert avregning 2021				-456 277	-456 277
Avgang/tilskudd		-401 113	-267 334	-1 996 601	-2 665 048
Justert avregning 2022	4 203 850	-850 471	-561 052	-2 792 327	-
-/+ årets resultat	2 717 570	-23 764	330 655	-17 796	3 006 665
<b>Annen egenkapital UB</b>	<b>-9 065 261</b>	<b>-874 235</b>	<b>-230 397</b>	<b>-2 810 124</b>	<b>-12 980 015</b>

Sameiet vil i 2024 fakturere Servicesameiet med kr. 586 559 (EK -230 397 –nedbetalt lån 356 162), Kontor med kr. 874 235 og Næring med kr 2 810 124 som gjelder for lite fakturerte felleskostnader i 2023 og justering av avregning 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2024.

## **Note 21 Langsiktig gjeld**

**Renter pr 31.12.23: 7,49%, løpetid 28 år og 4 måneder**

Lån pr. 01.01.2023	10 998 816
Refinansiert	6 000 000
Nedbetalt i 2023	5 635 424
Lånesaldo 31.12.23	11 363 392

Andel lån som forfaller senere enn 5 år er kr. 9 469 493

# Sameiet Tjuvholmen F3

## Resultatregnskap mot budsjett 2023 - fordelt

Hittil	315			318			ServiceSameiet			Næring/Butikk og restaurant			Sum		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
<b>Inntekter</b>															
Felleskostnader	10 746 516	10 743 744	2 772	429 000	429 000	0	285 996	286 000	-4	2 693 248	2 693 250	-2	14 154 760	14 151 994	2 766
Kabel-TV, bredbånd, internett	636 744	637 513	-769	0	0	0	0	0	0	0	0	0	636 744	637 513	-769
Diverse inntekter	4 496 620	0	4 496 620	18 859	0	18 859	370 179	0	370 179	61 921	0	61 921	4 947 579	0	4 947 579
<b>Sum inntekter</b>	<b>15 879 880</b>	<b>11 381 257</b>	<b>4 498 623</b>	<b>447 859</b>	<b>429 000</b>	<b>18 859</b>	<b>656 175</b>	<b>286 000</b>	<b>370 175</b>	<b>2 755 169</b>	<b>2 693 250</b>	<b>61 919</b>	<b>19 739 083</b>	<b>14 789 507</b>	<b>4 949 576</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>															
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 603 238	1 810 122	793 116	67 414	75 484	-8 070	67 454	49 797	17 657	221 337	247 839	-26 502	2 959 442	2 183 242	776 200
Renovasjon	101 017	67 257	33 760	8 022	6 694	1 328	5 292	4 416	876	255 966	167 556	88 410	370 297	245 923	124 374
Vaktmester	72 882	59 677	13 205	2 778	2 512	266	1 833	1 657	176	9 122	8 247	875	86 615	72 093	14 522
Off. avgifter/vannavgift	724 302	597 124	127 178	4 526	4 007	519	2 985	2 643	342	230 405	190 829	39 576	962 219	794 603	167 616
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 090 387	1 123 747	-33 360	45 085	47 300	-2 215	29 742	31 202	-1 460	148 025	155 294	-7 269	1 313 240	1 357 543	-44 303
Energi	2 512 518	2 436 731	75 787	120 549	71 412	49 137	79 525	47 111	32 414	1 175 121	1 208 926	-33 805	3 887 713	3 764 180	123 533
Renhold	361 035	195 514	165 521	8 415	1 495	6 920	5 552	986	4 566	27 630	4 908	22 722	402 632	202 903	199 729
Uteområder	491 895	469 243	22 652	20 123	19 751	372	13 275	13 029	246	66 068	64 847	1 221	591 360	566 870	24 490
Forsikring	714 244	887 186	-172 942	29 637	37 342	-7 705	19 552	24 634	-5 082	97 307	122 603	-25 296	860 739	1 071 765	-211 026
Kabel-TV og bredbånd	644 477	637 513	6 964	22	0	22	15	0	15	73	0	73	644 587	637 513	7 074
Teknisk Drif og -Forvaltning	2 362 588	2 203 701	158 887	98 996	92 754	6 242	65 307	61 190	4 117	325 031	304 536	20 495	2 851 922	2 662 181	189 741
Støttefunksjoner	99 335	140 923	-41 588	4 097	5 931	-1 834	2 703	3 913	-1 210	13 452	19 475	-6 023	119 587	170 242	-50 655
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	715 147	803 536	-88 389	30 097	33 822	-3 725	19 855	22 312	-2 457	98 816	111 044	-12 228	863 914	970 714	-106 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>12 493 065</b>	<b>11 432 274</b>	<b>1 060 791</b>	<b>439 761</b>	<b>398 504</b>	<b>41 257</b>	<b>313 089</b>	<b>262 890</b>	<b>50 199</b>	<b>2 668 352</b>	<b>2 606 104</b>	<b>62 248</b>	<b>15 914 267</b>	<b>14 699 772</b>	<b>1 214 495</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 386 814</b>	<b>-51 017</b>	<b>3 437 831</b>	<b>8 099</b>	<b>30 496</b>	<b>-22 397</b>	<b>343 085</b>	<b>23 110</b>	<b>319 975</b>	<b>86 817</b>	<b>87 146</b>	<b>-329</b>	<b>3 824 815</b>	<b>89 735</b>	<b>3 735 080</b>
Finansinntekter	85 062	0	85 062	3 580	0	3 580	2 362	0	2 362	11 753	0	11 753	102 756	0	102 756
Finanskostnader	754 306	0	754 306	35 442	0	35 442	14 791	0	14 791	116 367	0	116 367	920 907	0	920 907
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-669 244</b>	<b>0</b>	<b>-669 244</b>	<b>-31 863</b>	<b>0</b>	<b>-31 863</b>	<b>-12 430</b>	<b>0</b>	<b>-12 430</b>	<b>-104 614</b>	<b>0</b>	<b>-104 614</b>	<b>-818 150</b>	<b>0</b>	<b>-818 150</b>
<b>Resultat</b>	<b>2 717 570</b>	<b>-51 017</b>	<b>2 768 587</b>	<b>-23 764</b>	<b>30 496</b>	<b>-54 260</b>	<b>330 655</b>	<b>23 110</b>	<b>307 545</b>	<b>-17 796</b>	<b>87 146</b>	<b>-104 942</b>	<b>3 006 665</b>	<b>89 735</b>	<b>2 916 930</b>
Nedbetaling særfordelt	3 644 138	0	3 644 138	0	0	0	356 162	0	356 162	0	0	0	4 000 300	0	4 000 300
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-926 568</b>	<b>-51 017</b>	<b>-875 551</b>	<b>-23 764</b>	<b>30 496</b>	<b>-54 260</b>	<b>-25 507</b>	<b>23 110</b>	<b>-48 617</b>	<b>-17 796</b>	<b>87 146</b>	<b>-104 942</b>	<b>-993 635</b>	<b>89 735</b>	<b>-1 083 370</b>

## Sameiet Tjuvholmen F3

### SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2023

	Direkte-kostn. Sameiet			TI-kostn. Sameiet			Sum kostnader Sameiet		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Sum Virkelig	Sum Budsjett	Sum Avvik
<b>Kostnader inkl. mva</b>									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 726 033	1 261 251	464 782	1 233 410	921 991	311 419	2 959 442	2 183 242	776 200
Renovasjon	0	0	0	370 297	245 923	124 374	370 297	245 923	124 374
Vaktmester	6 875	0	6 875	79 740	72 093	7 647	86 615	72 093	14 522
Off. avgifter/vannavgift	825 939	662 499	163 440	136 280	132 104	4 176	962 219	794 603	167 616
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	238 304	282 500	-44 196	1 074 936	1 075 043	-107	1 313 240	1 357 543	-44 303
Energi	3 860 195	3 724 999	135 196	27 519	39 181	-11 662	3 887 713	3 764 180	123 533
Renhold	343 807	160 000	183 807	58 825	42 903	15 922	402 632	202 903	199 729
Uteområder	17 969	0	17 969	573 391	566 870	6 521	591 360	566 870	24 490
Forsikring	822 371	1 042 301	-219 930	38 368	29 464	8 904	860 739	1 071 765	-211 026
Kabel-TV og bredbånd	644 587	637 513	7 074	0	0	0	644 587	637 513	7 074
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 141 734	1 061 250	80 484	1 710 188	1 600 931	109 257	2 851 922	2 662 181	189 741
Støttefunksjoner	16 597	12 500	4 097	102 990	157 742	-54 752	119 587	170 242	-50 655
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	695 917	829 662	-133 745	167 996	141 052	26 944	863 914	970 714	-106 800
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>10 340 328</b>	<b>9 674 475</b>	<b>665 853</b>	<b>5 573 939</b>	<b>5 025 297</b>	<b>548 642</b>	<b>15 914 267</b>	<b>14 699 772</b>	<b>1 214 495</b>

# Sameiet Tjuvholmen F3

## Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	15 220 842	14 154 760	14 151 994	12 983 808
Kabel-TV, bredbånd	667 500	636 744	637 513	592 110
Diverse inntekter	1 056 644	4 947 579	0	12 500 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>16 944 986</b>	<b>19 739 083</b>	<b>14 789 507</b>	<b>26 075 918</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 795 162	2 959 442	2 183 242	27 461 624
Renovasjon	365 229	370 297	245 923	418 609
Vaktmester	75 228	86 615	72 093	81 546
Off. avgifter/vannavgift	1 058 395	962 219	794 603	737 094
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 631 536	1 313 240	1 357 543	1 185 753
Energi	3 995 095	3 887 713	3 764 180	4 189 598
Renhold	461 556	402 632	202 903	466 485
Uteområder	579 167	591 360	566 870	415 507
Forsikring	1 134 952	860 739	1 071 765	706 851
Kabel-TV og bredbånd	667 500	644 587	637 513	584 471
Teknisk Drift og -Forvaltning	2 872 654	2 851 922	2 662 181	2 734 153
Støttefunksjoner	183 993	119 587	170 242	153 411
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	799 003	863 914	970 714	742 783
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>15 619 470</b>	<b>15 914 267</b>	<b>14 699 772</b>	<b>39 877 883</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 325 516</b>	<b>3 824 815</b>	<b>89 735</b>	<b>-13 801 965</b>
Finansinntekter	0	102 756	0	85 587
Finanskostnader	782 080	920 907	0	214 196
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-782 080</b>	<b>-818 150</b>	<b>0</b>	<b>-128 609</b>
<b>Resultat</b>	<b>543 436</b>	<b>3 006 665</b>	<b>89 735</b>	<b>-13 930 574</b>
Avdrag lån	274 564	4 000 300	0	0
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>268 872</b>	<b>-993 635</b>	<b>89 735</b>	<b>-13 930 574</b>

Til årsmøtet i  
Sameiet Tjuvholmen F3

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen F3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3.006.665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Presisering*

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note for regnskapsprinsipper til årsregnskapet.

### *Øvrig informasjon*

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 14. mai 2024

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

## SAK 6. KJØP AV FELLESAREAL PÅ TAK OG ETABLERING AV TAKTERRASSE

### **Lagt frem av Christina Therese Bøttger og Morten Larsen.**

I utgangspunktet er denne etableringen et ønske fra seksjonseierne Erik Riise (leilighet 32-8.2, seksjon 301-210/36/0/130), Morten Larsen og Christina Therese Bøttger (leilighet 32-8.3, seksjon 301-210/36/0/131) og John Bottolfsen (leilighet 32-8.4, seksjon 301-210/36/0/132) om at styret skal ta stilling til mulighet for kjøp av takareal.

Allikevel må den videre søknaden kun ses som en søknad fra eier av seksjon 301-210/36/0/130, Morten Larsen og Christina Therese Bøttger (heretter «seksjonseier») Erik Riise og John Bottolfsen må eventuelt gjøre sine avtaler med styret separat i ettertid.

Seksjonseier ønsker resekjonering av fellesareal for å etablere takterrasse. Forslaget innebærer at deler av sameiets fellesareal (deler av taket over seksjonseiers leilighet) innlemmes som tilleggsdel til seksjon 301-210/36/0/131.

Seksjonseier ber om godkjenning av endringen, jf. eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav b, samt godkjenning til å gjennomføre byggearbeidene, jf. § 49 annet ledd bokstav a. Det fremmes også forslag om vedtektsendring, for å fastslå seksjonseier vedlikeholdsansvar for arealet.

### **NÆRMERE OM TILTAKET**

Seksjonseier ønsker altså etablere takterrasse på sameiets eksisterende tak, over leiligheten 32-8.3 på plan 9 i Olav Selvaags plass 4. Takterrassene vil bli på ca 40 m<sup>2</sup>, og vil bli plassert på den østlige delen av leiligheten.

For nærmere beskrivelse av tiltaket vises det til vedlagt redegjørelse fra arkitekt, samt bilder av planlagt løsning.

**Vedlegg 1:** Redegjørelse fra Projekt Planung AS

**Vedlegg 2:** Bilder av planlagt løsning

I forbindelse med utarbeidelse av forslag til tiltak ble det avholdt forhåndskonferanse med PBE i Oslo kommune den 6. juni 2023. PBE har bekreftet at tiltaket er innenfor krav i gjeldende reguleringsplan og byggetekniske forskrifter, og er ellers positive til tiltaket. På bakgrunn av forhåndskonferansen kan det legges til grunn at søknadsprosessen overfor kommunen ikke vil by på særlige utfordringer.

**Vedlegg 3:** Referat fra forhåndskonferanse, 13. juni 2023

Det påpekes at arealet seksjonseier ønsker tilegnet til sin seksjon, er areal *kun* seksjonseier har adgang til.

Seksjonseier vil påta seg det fulle og hele vedlikeholdsansvar, og vil selvsagt bære alle øvrige kostnader forbundet med tiltaket. Tiltaket vil altså ikke på noen måte belaste sameiets øvrige seksjonseiere, verken kostnadmessig eller bruksmessig.

For nærmere illustrasjon av hvilken del av fellesarealet Seksjonseierne ønsker innlemmet til sin seksjon, fremlegges tegning navngitt *Tegning A*.

**Vedlegg 4:** Tegning A

Seksjonseier foreslår en økonomisk godtgjørelse til sameiet på kr 300 000. Beløpets størrelse er basert på følgende vurderinger:

- Det påpekes at arealet seksjonseierne ønsker tilegnet til sine seksjoner har begrenset verdi da det er areal kun seksjonseierne har adgang til (og det fratår ingen andre seksjonseiere noen muligheter).
- Vedlikehold av takterrassene tilhørende seksjonene påhviler seksjonseierne fullt ut og fritår sameiet for alt fremtidig ansvar.
- Takst og krav til etablerings kostnader. Takstmann Bjørn Aarvik (**vedlegg 5**) legger 20 % av gjennomsikt pris på leiligheter med postnummer 0252 til kr 33 600.- m<sup>2</sup> (kr 1 344 000.-).
- Kostnadsberegning for gjennomføring av tiltaket er dokumentert i **vedlegg 6**, kost kr 1 095 000.

## SEKSJONSEIERS FORSLAG TIL VEDTAK OG VEDTEKSENDRING

### Følgende forslag til vedtak foreslås:

Årsmøtet godtar at areal markert gult på Tegning A innlemmes som del av seksjon 130, 131 og 132 i samsvar med tegningen.

Årsmøte godtar tiltak beskrevet i redegjørelse fra Prosjekt Planung AS.

Videre foreslås det å innta følgende avsnitt under sameiets vedtekter § 4 Vedlikehold:

*Vedlikehold av takterrassene tilhørende seksjonene 301-210/36/0/130, 301-210/36/0/131 og 301-210/36/0/132 påhviler seksjonseierne fullt ut, og for egen regning. Ansvarer omfatter også enhver skade takterrassene skulle medføre, og som ikke dekkes av sameiets forsikring.*

Det forutsetter da en avtale også med Erik Riise og John Bottolfsen i motsatt fall kun for seksjon, 301-210/36/0/130), Morten Larsen og Christina Therese Bøttger.

Kjøpesum er kr. 7 500 pr kvm. Totalt ønsker seksjonseier å kjøpe 40 kvm til kr. 300 000.

## STYRETS INNSTILLING

Styret og årsmøtet har tidligere vært positive til forespørsler om kjøp av fellesareal, forutsatt at prisen er riktig. Et felles trekk er at sakene som har vært til behandling har omfattet fellesareal som resten av seksjonseierne ikke har hatt nytte av. Et spørsmål som styret har diskutert er hvorvidt takarealet er noe samtlige seksjonseiere kan ha nytte av nå eller i fremtiden. Med bakgrunn i den seneste utviklingen innenfor regulatoriske krav relatert til bærekraft, ble fornybare energiløsninger, herunder solcelleteknologi, gjenstand for diskusjon.

12. april 2024 ble det reviderte direktivet for bygningers energiytelse vedtatt av EUs ministerråd.<sup>1</sup> EU-landene må implementere direktivet innen to år, og Norge følger høyst sannsynlig like etter. Direktivet pålegger alle boligselskaper å kartlegge eget energiforbruk med utgangspunkt i hvordan det var i 2020. Deretter skal den samlede energibruken til alle norske boligbygg reduseres med 16 prosent

---

<sup>1</sup> <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2024/04/12/towards-zero-emission-buildings-by-2050-council-adopts-rules-to-improve-energy-performance/>

innen 2030, og med 20–22 prosent innen 2035. Byggene med de tre dårligste energikarakterene skal stå for 55% av reduksjonen. Det er ventet at bankene og forsikringsselskapene blir underlagt strengere krav til at deres kunder reduserer energibehovet. Boligselskapene med dårlig energiytelse kan ende opp med svært ugunstige lånevilkår og dyre forsikringer. Den enkelte seksjonseier vil også kunne treffes av en fremtidig differensiering avhengig av leilighetens energimerking.

I tråd med norske og europeiske myndigheters opptrapping av klimatiltak og overgangen fra fossile til fornybare energikilder, er det også forventet at *energiprisene* i Norge vil øke. Kraftmarkedsanalyser antyder et stigende kostnadsnivå de neste 20 årene i takt med det økende behovet for fornybar energi i Europa.<sup>2</sup>

Oslo har satt seg som mål å bli en nullutslippsby innen 2030 og kommunen tilbyr boligselskap gratis energikartlegging, herunder en vurdering av solceller som energikilde. Det bemerkes at solceller som energikilde er i rask utvikling når det gjelder kapasitet, effektivitet og innovative løsninger for lagring. Solcelleanlegg har blitt rimeligere de siste årene og det forventes at kostnadene vil fortsette å falle. Styret har vedtatt at det skal gjennomføres en energikartlegging, herunder en vurdering tilknyttet etablering av solceller på tak.

Det aktuelle forslaget gjelder areal på 40 kvm, men ytterligere to seksjonseiere har uttrykt interesse for å kjøpe tilsvarende areal. De planlagte takterrassene dekker ikke hele taket, men det resterende arealet ville ikke kunne benyttes til tekniske fellesinstallasjoner etter etableringen av takterrassen. Så det er det totale takarealet over leilighet 32-8.2 (seksjon 301-210/36/0/130), leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131) og leilighet 32-8.4 (seksjon 301-210/36/0/132) som i praksis berøres av omsøkte tiltak. Det er således langt over 120 kvm som etter etableringen av takterrassene ikke kan benyttes alternativt.

Et annet viktig hensyn som ikke er berørt i forslaget fra seksjonseier er forholdet til naboer og eventuelle utfordringer med økt innsyn.

På bakgrunn av krav til energikartlegging og tiltak, forventning om økte energipriser, ugunstige låne- og forsikringsvilkår basert på energimerking, samt størrelsen på takarealet foreslår styret å utsette beslutningen om salg av fellesarealer på taket til kartleggingen er gjennomført og uttalelser fra naboer er innhentet. Så snart vi har resultatene fra kartleggingen og naboer har hatt mulighet til å kommentere, kan forslaget tas opp til vurdering på et ekstraordinært årsmøte eller på årsmøtet våren 2025. Styret vil anbefale seksjonseier å innhente samtykke fra serviceseksjonen som eier eksisterende takterrasse, samt andre tilstøtende seksjoner før denne behandlingen.

Dersom årsmøtet skulle komme til at seksjonseier skal få mulighet til å kjøpe angitte fellesareal for å anlegge takterrasse, mener styret at den foreslåtte kjøpesummen er for lav. Styret vil påpeke at takstmannen som seksjonseieren har benyttet, ikke er lokalkjent. Prisutviklingen har vært stigende siden eiendomsutviklingen på Tjuvholmen startet. Den foreslåtte kjøpesummen er så lav at det ville medføre urimelig forskjellsbehandling av tidligere seksjonseiere som kjøpte fellesareal til en langt høyere pris.

Videre mener styret at et eventuelt vedtak om mulighet for kjøp av fellesareal ikke skal være gjeldende for leilighet 32-8.2 (seksjon 301-210/36/0/130) og leilighet 32-8.4 (seksjon 301-210/36/0/132). Nevnte seksjoner må fremme separat forslag for årsmøte.

---

<sup>2</sup> [https://publikasjoner.nve.no/rapport/2021/rapport2021\\_29.pdf](https://publikasjoner.nve.no/rapport/2021/rapport2021_29.pdf)  
[https://publikasjoner.nve.no/rapport/2023/rapport2023\\_25.pdf](https://publikasjoner.nve.no/rapport/2023/rapport2023_25.pdf)

**Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:**

Beslutningen om salg av fellesareal (40 kvm) over leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131), til eier Christina Therese Bøttger og Morten Larsen utsettes til energikartleggingen er gjennomført og uttalelser fra naboer er innhentet.

**Skulle årsmøte godkjenne at sameiet selger fellesareal (40 kvm) over leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131), til eier Christina Therese Bøttger og Morten Larsen. Ber styret årsmøtet fatte følgende vedtak:**

Fellesareal (40 kvm) over leilighet 32-8.3 (seksjon 301-210/36/0/131), selges til eier Christina Therese Bøttger og Morten Larsen til takst innhentet av styret, og styret får herved fullmakt til å inngå en slik avtale med seksjonseieren. Seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjoneringen m.m.

Videre foreslås det å innta følgende avsnitt under sameiets vedtekter § 4 Vedlikehold:

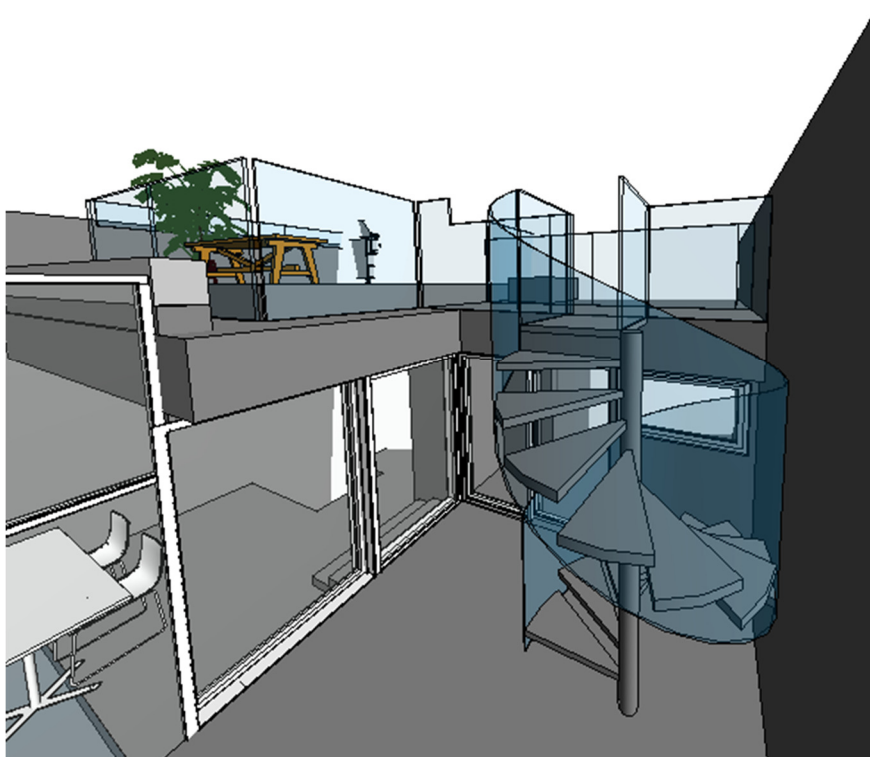
Vedlikehold av takterrasse tilhørende seksjon 301-210/36/0/131 påhviler seksjonseier fullt ut, og for egen regning. Ansvarer omfatter også enhver skade takterrassen skulle medføre, og som ikke dekkes av sameiets forsikring.

(Vedtaket krever minimum 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.)

## Redegjørelse

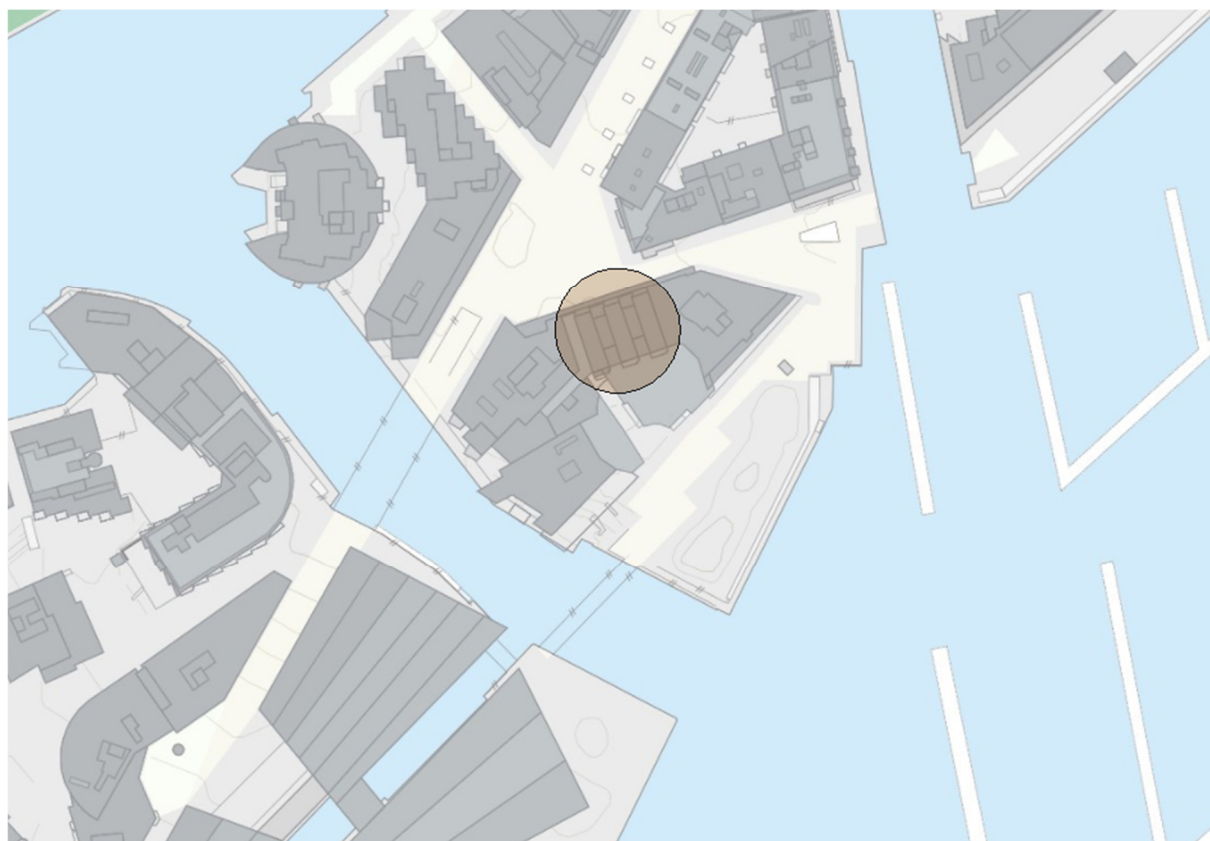
### Olav Selvaags plass 4

#### Etablering av takterrasse



## 1. Innledning

Det er ønskelig å etablere takterrasser på eksisterende tak over 3stk. leiligheter i plan 9 i Olav Selvaags plass 4 – leilighet 32-8.2, 32-8.3 og 32-8.4. Denne redegjørelsen beskriver planlagt tiltak for styret i sameiet. Figur 1 viser tiltaksområdet i Olav Selvaags 4.

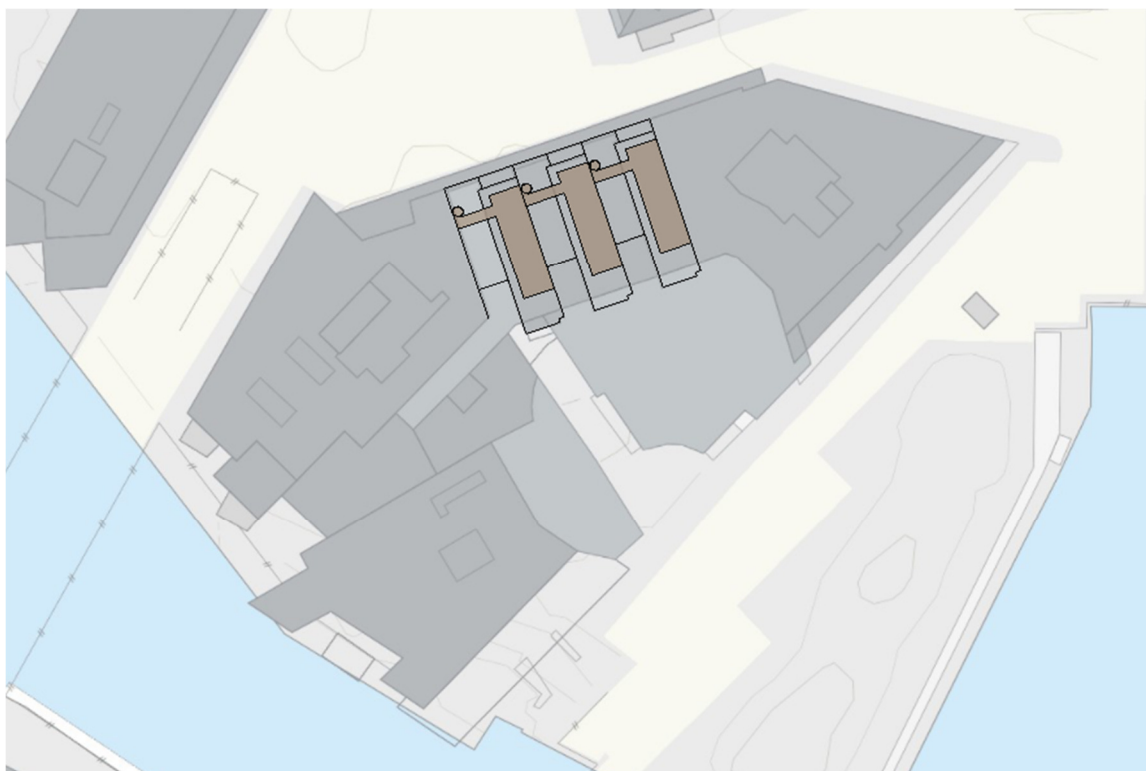


Figur 1 - Kart med markering for tiltaket.

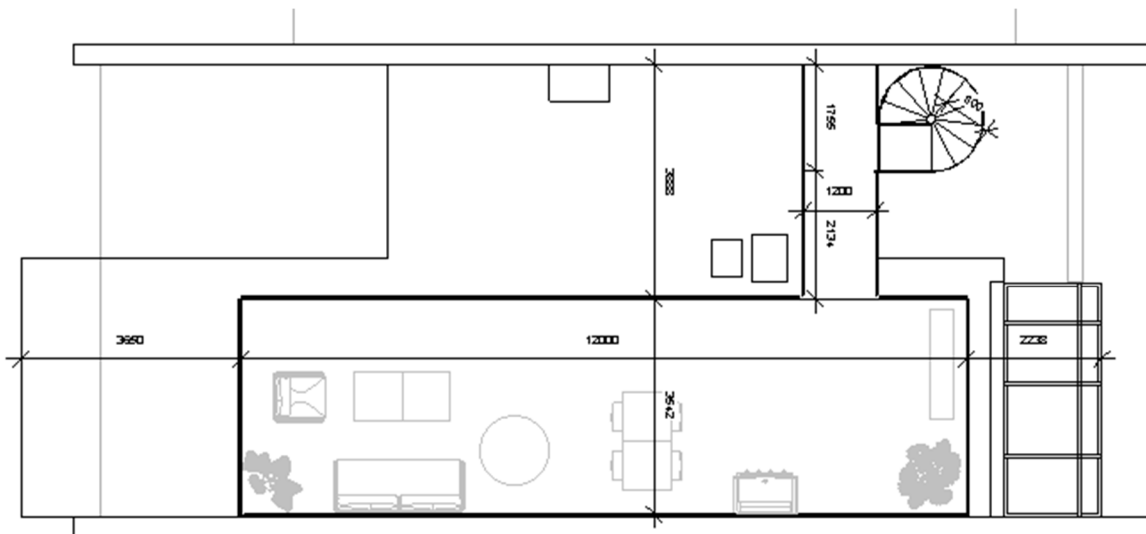
## 2. Beskrivelse av tiltaket

Takterrasse på ca. 40 m<sup>2</sup> er tenkt plassert på den østlige delen over hver toppleilighet. En vindeltrapp gir tilgang til terrassen fra utsiden opprettes i nord-fasade. Tiltaket medfører endringer i eksisterende nord- og sør-fasade som anses å være av mindre betydning for bygget og omgivelsene. Både trappen og selve terrassen vil være tilbaketrukket fra fasadelivet. Tiltaket vil ikke påvirke fasadeuttrykk sett fra gateplan. Vindeltrappen plasseres diskret mot nord, mens selve terrassen blir usynlig fra bakkeplan. Fasaden mot sjøen påvirker mest området, vil bli uendret og beholder sitt uttrykk og eksisterende volum. Tiltaket vil beholde gode visuelle kvaliteter i forhold til nåværende fasader og vil samtidig tilpasse seg omgivelsene godt. Området er preget av ulike elementer i takplan, med både takterrasser og tilbaketrukne elementer med størrelses variasjon, gir et dynamisk volum. Disse uttrykk forsterkes av vindeltrappen, som bidrar til mer bevegelse i fasade.

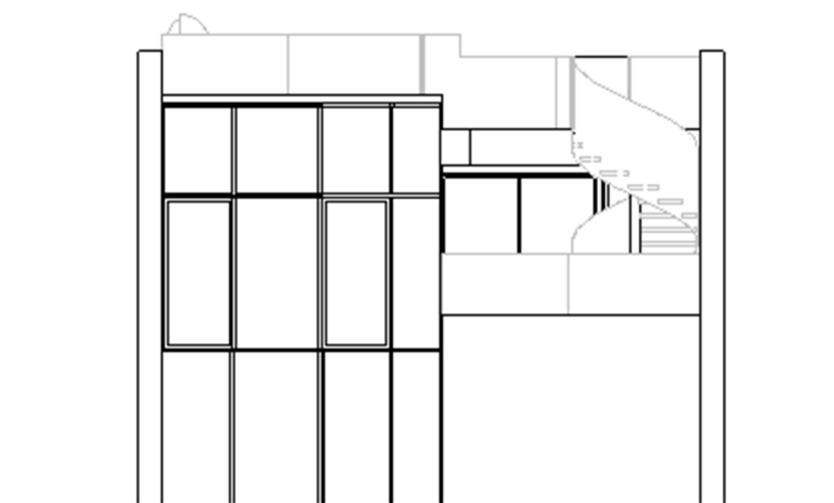
Figur 2 viser tiltaket i alle 3 leiligheter tilbaketrukket fra fasadelivet.



Figur 2 - Takplan som viser tiltaket i alle 3 leilighetene.



Figur 3 – Plantegning av planlagt tiltak.



Figur 4 - Fasade nord med planlagt tiltak.

Street view bildene viser omgivelsene med dynamiske volumetri, samt at tiltaket ikke kommer til å påvirke fasadene. Fotomontasje i figur 8 viser hvordan nord-fasade vil endre seg.



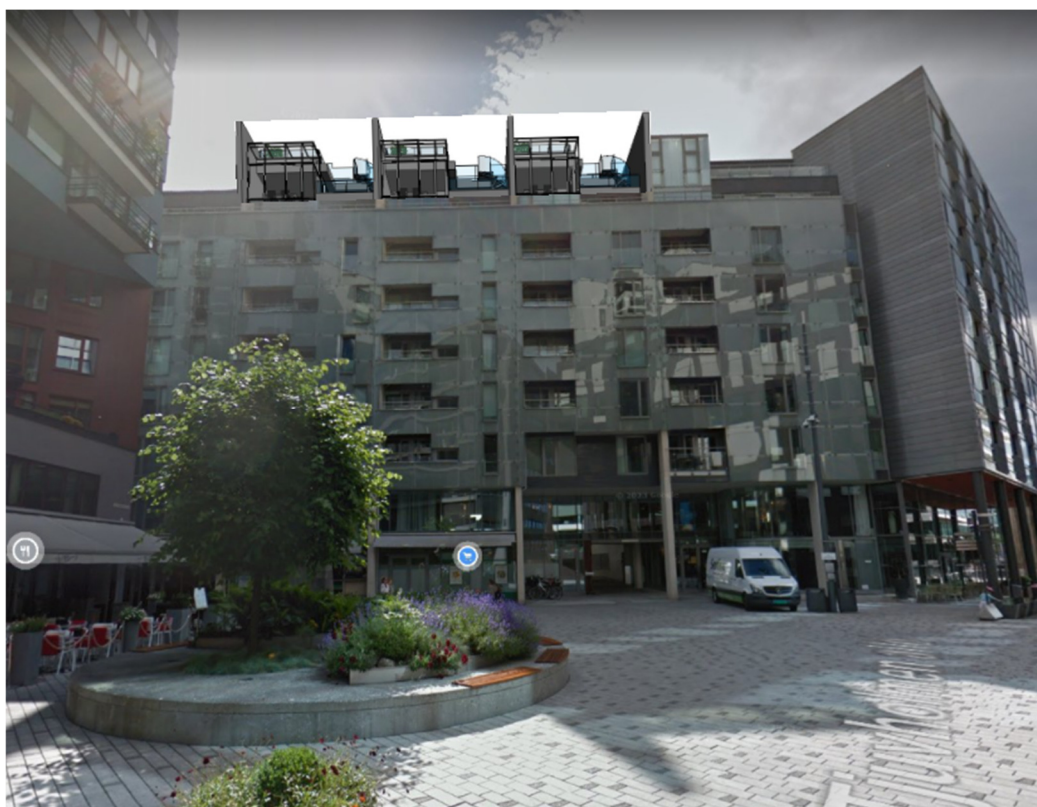
*Figur 5 – Google Street view for sør-fasade.*



*Figur 6 - Google Street view for nord-fasade.*



*Figur 7 - Google Street view for nord-fasade.*



*Figur 8 - Fotomontasje med tiltaket i nord-fasade.*

### 3. Søknadsprosess/ teknisk krav i tiltaket

Det er avholdt forhåndskonferanse med PBE i Oslo kommune om dette tiltaket. PBE viser seg positivt til tiltaket. Referatet fra forhåndskonferanse vedlegges. Anbefalinger fra kommune tas i bruk og det er tenkt å søke om oppretting av takterrasse for hver leilighet i tre uavhengige søknader.

Tilbakemelding fra PBE bekrefter at planlagt tiltak er innenfor krav i både gjeldende reguleringsplan og byggeteknisk forskrifter. Eksisterende brannteknisk situasjon vurderes og oppdateres i forhold til krav som dette tiltaket utløser.

Søknad om tillatelse til tiltak vil inneholde alle nødvendige ansvarsområder fr både prosjektering, utførelse og kontroll i henhold til SAK 10.





# Plan- og bygningsetaten



Prosjekt Planung AS  
Universitetsgata 12  
0164 OSLO

Deres ref.: TERESA RAQUEL CARVALHO DO ESPI	Vår ref. (saksnr.): 202302496 - 5 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Iselin Solheim Brox	Dato: 13.06.2023
--	--	---------------------------------------	------------------

Adresse: OLAV SELVAAGS Plass 4	Eiendom: 210/36/0/0
Tiltakshaver: MORTEN LARSEN	Søker: Prosjekt Planung AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Fasadeendring

## Referat fra forhåndskonferanse - Olav Selvaags plass 4

### Dato for forhåndskonferanse

06.06.2023

Forhåndskonferansen svares ut skriftlig etter avtale med tiltakshaver. Dersom det likevel skulle bli nødvendig med ytterligere avklaringer, eller eventuelt et møte, må saksbehandler kontaktes så snart som mulig – og senest en uke etter at dere har mottatt dette brevet.

### Tiltakshavers/søkers beskrivelse av tiltaket

Det er ønskelig å etablere takterrasse på eksisterende tak over leilighet i plan 9. Tilgang til den nye takterrassen vil finne sted gjennom trapp i nordre fasade. Takterrassen blir noe inntrukket i forhold til fasade, noe som gjør at den ikke blir synlig fra gate eller at fasaden blir stort påvirket av denne.

Det er skissert tre forskjellige løsninger til trapp som ønskes å gå gjennom på møtet, samt evt. behov for dispensasjoner og nødvendige ansvarsområder til tiltaket.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig/forretning/kontor i reguleringsplan S-4097, vedtatt 22.06.2004.

## Temaer som ble tatt opp i møtet

Temaene som det har blitt reist spørsmål om i bestillingen av forhåndskonferansen er:

- Anbefalt utforming av trapp
- Behov for dispensasjoner
- Tekniske krav som må tas hensyn til
- Nødvendige ansvarsretter

## Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Etableringen av takterrassen blir i stor grad en vurdering av visuelle kvaliteter, som vurderes opp mot reguleringsplanens krav til utforming og plan- og bygningslovens (pbl) § 29-2.

I en byggesøknad må dere redegjøre for hvordan det nye tiltaket er tilpasset bebyggelsesstrukturen i området, og hvordan det er plassert på bygningen og eiendommen. I tillegg må dere redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Dere må sende inn tegninger som viser takterrassens virkning på hele byggets fasade. Dere må sende inn tegninger/fotomontasje som viser fjernvirkningen av takterrassen og trappeløsningen fra offentlige arealer, altså Olav Selvaags plass.

I forhåndskonferansen ble det presentert tre alternativer for utforming av trapp, der to av alternativene har en rettløpstrapp som fører opp til takterrassen, mens det tredje forslaget omfatter en vindeltrapp. Plan- og bygningsetaten anbefaler den løsningen som blir minst synlig på fasaden for naboer, gjenboer og offentlige rom. Vår foreløpige vurdering er at rettløpstrapp tildekker fasaden i større grad og medfører et større fasadeinngrep. Videre ser vi at dette alternativet vil kunne bli mer synlig fra gateplan, enn en vindeltrapp som oppføres i hjørnet.

Utvendige trappeløp i de innsendte illustrasjonene går også foran eksisterende vinduer og kan påvirke dagslysforholdene. Dere bør redegjøre for dette i en eventuell søknad.

Videre, anbefaler vi at man unngår nivåforskjeller mellom takterrassens rekkverk og rekkverket på gangbroen mellom terrasse og trapp, og at man ser på en løsning med takterrasser på alle de fire takoppbyggene/leilighetene på 9. plan. Dette for å oppnå et mest mulig ryddig og enhetlig fasadeuttrykk. Vi anbefaler ellers at selve takterrassen trekkes lengre inn på takflaten, slik det den blir minst mulig synlig fra gate. Vi minner også om muligheten for å se på en innvendig

trappeløsning.

Med tanke på materialitet anbefales det å tilpasse materialene og fargene til bygningen og omgivelse.

## Vi kan ikke se at tiltaket er avhengig av dispensasjon

Ut fra opplysningene som dere har gitt om tiltaket i bestillingen av forhåndskonferansen, er vår foreløpige vurdering at vi ikke kan se at tiltaket er i strid med lov eller plan. Dersom tiltaket ikke er i strid med juridisk bindende planer eller bestemmelser, er ikke tiltaket avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dersom det viser seg gjennom detaljprosjekteringen at tiltaket er i strid med plan eller lovverk, må dere søke om dispensasjon. Dere må begrunne dispensasjonssøknaden og sende den inn sammen med søknaden om tiltaket. Vi kan ikke gi dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Vi kan heller ikke gi dispensasjon med mindre fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, jamfør plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2.

## Tekniske krav

I bestillingen blir det stilt spørsmål om det andre tekniske krav enn brannsikkerhet som må tas hensyn til i prosjektet.

Vår foreløpige tilbakemelding er at dere må ivareta de tekniske kravene til utforming av rekkverk og trapp i tiltaket.

Krav til rekkverk er beskrevet i TEK17 § 12-15 Utforming av rekkverk. Takterrasser skal ha rekkverk med minimum høyde på 1,2 meter der nivåforskjellen er mer enn 10 meter, og minimum 1 meter der nivåforskjellen er inntil 10 meter, jf. TEK17 § 12-5 tredje ledd.

## Ansvarsretter

### **Ansvarlig søker (SØK)**

Det er krav til ansvarlig søker.

### **Prosjektering (PRO)**

- Arkitektur
- Brannprosjektering
- Konstruksjonssikkerhet

### **Utførelse (UTF)**

Det må erklæres ansvar for utførelse av de ulike delene av tiltaket/utførelse av det som er prosjektert.

**Kontroll (KONT)**

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

**Overvann**

Dersom håndtering av overvann på tak endres som følge av takterrassen, må det erklæres ansvar for dette. På bakgrunn av lovendringen 01.07.2017 må prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført før førstegangsvedtak, og det må derfor erklæres ansvar innen prosjektering av overvannshåndtering til søknad.

## Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker. Søknaden regner som mer omfattende når den eksempelvis er avhengig av dispensasjon eller dersom det foreligger nabomerknader.

## Generell informasjon om byggesaksbehandlingen

Tiltakshaveren har det overordnede ansvaret for byggesaken.

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant overfor kommunen. Den ansvarlige søkeren har ansvaret for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i samsvar med regelverket. Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende foretakene, og sørge for at alle oppgavene er ivarettatt av ansvarlige foretak. Ansvarlig søker har også ansvaret for å avslutte byggesaken ved å sende inn søknad om ferdigattest. Når vi har gitt ferdigattesten, avslutter vi saken.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for at tiltaket blir prosjektert i samsvar med regelverket. Ansvarlig prosjekterende skal dokumentere forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen. I tillegg har ansvarlig prosjekterende ansvaret for å prosjektere sikring av byggeplassen, jf. pbl. § 28-2.

Ansvarlig utførende har ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med prosjekteringen og regelverket. Ansvarlig utførende har i tillegg ansvaret for å gjennomføre de nødvendige sikringstiltakene i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

## Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

**Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.**

**Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet.**

**Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.**

Vennlig hilsen

***Iselin Solheim Brox - saksbehandler***

***Hildegunn Ohren - enhetsleder***

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

MORTEN LARSEN, C/O LEILIGHET 32-83, OLAV SELVAAGS Plass 4, 0252 OSLO

MORTEN LARSEN, Olav Selvaags plass 4, 0252 OSLO



FASADE NORD, LILLE STRANDEN 7

Byggmester/takstmann MNT  
Bjørn Aarvik  
Landerokollen 13, 0672 Oslo  
Foretaksnummer: 870 334 842

Oslo 20.12-2023

Vurdering av verdi av en eksklusive bruksrett til en takterrasse. Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo



**Adresse:** Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo

**Besiktiget:** 18.11-2022

**Oppdragsgiver:** Morten Larsen

**Til stede:** Morten Larsen og Byggmester/takstmann Bjørn Aarvik

**Fremlagt dokumentasjon:** Redegjørelse om etablering av takterrasse i Olav Selvaags Plass 4 fra Rådgivende ingeniører Prosjekt Planung AS, Universitetsgata 12 – NO-0164 Oslo.

### **Mandat**

Byggmester/takstmann Bjørn Aarvik, har fått i oppdrag å foreta en vurdering av verdien av en eksklusiv bruksrett til en 40 m2 takterrasse i Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo.

### **Faktiske forhold**

Takterrassen vil kun være mulig å tilknytte til underliggende leilighet, og det vil ikke være ikke mulig for noen andre leiligheter i sameiet å benytte seg av dette arealet.

Alt vedlikeholdsansvar til takterrassen vil følge den som vil få den eksklusive bruksretten.

I og med at den eksklusive bruksretten til takterrassen kun vil være aktuell for underliggende leilighet, vil den ha en helt begrenset markedsverdi.

### **Oppsummering fra Rådgivende ingeniører Prosjekt Planung AS**

*«Det er avholdt forhåndskonferanse med PBE i Oslo kommune om dette tiltaket. PBE viser seg positivt til tiltaket. Anbefalinger fra kommune tas i bruk og det er tenkt å søke om oppretting av takterrasse for hver leilighet i tre uavhengige søknader.*

*Tilbakemelding fra PBE bekrefter at planlagt tiltak er innenfor krav i både gjeldende reguleringsplan og byggeteknisk forskrifter. Eksisterende brannteknisk situasjon vurderes og oppdateres i forhold til krav som dette tiltaket utløser.*

*Søknad om tillatelse til tiltak vil inneholde alle nødvendige ansvarsområder fr både prosjektering, utførelse og kontroll i henhold til SAK 10»*

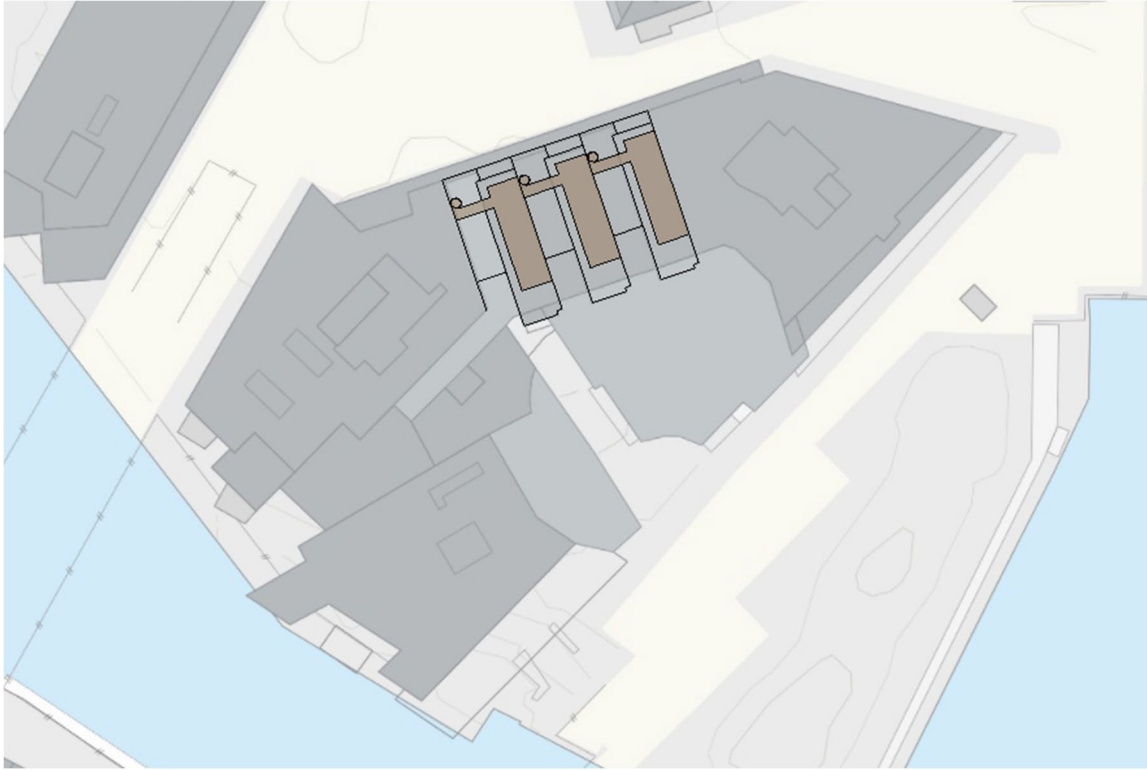
### **Verdivurdering av bruksretten.**

Gjennomsnitt m2 pris for leiligheter med postnummer 0252 det siste året, er ifølge eiendomsverdi ca kr 168.000/ m2 primærareal.

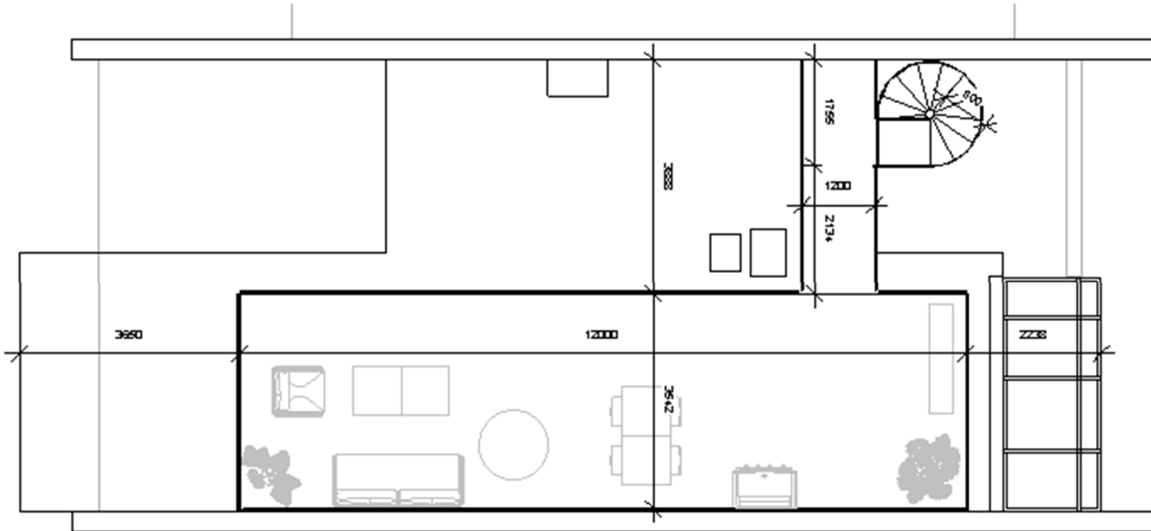
Min vurdering er at verdien av bruksretten til takterrassen vil utgjør **20 %** av m2 pris av gjennomsnitt pris for leiligheter med postnummer 0252 x arealet på terrassen.

Dette vil utgjøre: Kr 168.000/ m2 x 20 % = Kr 33.600

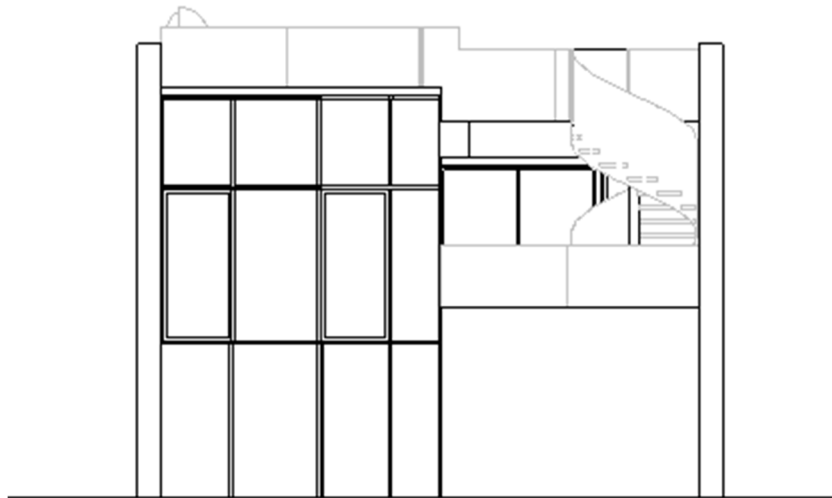
40 m2 takterrasse x 33.600/ m2 = **kr 1.344.000**



Takplan som viser tiltaket i alle 3 leilighetene. (Skisse hentet fra rådgivende ingeniører Prosjekt Planung AS sin redegjørelse.)



Plantegning av planlagt tiltak. (Skisse hentet fra rådgivende ingeniører Prosjekt Planung AS sin redegjørelse.)



Snittegning av planlagt tiltak. (Skisse hentet fra rådgivende ingeniører Prosjekt Planung AS sin redegjørelse.)



Bruksrett til takterrasse på 40 m2 som er vurdert.



Bruksrett til takterrasse på 40 m<sup>2</sup> som er vurdert.



Bruksrett til takterrasse på 40 m<sup>2</sup> som er vurdert.



Bruksrett til takterrasse på 40 m<sup>2</sup> som er vurdert.



Bruksrett til takterrasse på 40 m<sup>2</sup> som er vurdert.



Adkomst til takterrasse vil bli via vindeltrapp fra terrasse/balkong fra underliggende leilighet.

**KONKLUSJON**

Verdien av en eksklusiv bruksrett til takterrassen er vurdert til:

**Kr 1.344.000**



Byggmester/takstmann MNT  
takstmann@bjornaarvik.no  
mt 900 511 91

## Morten Larsen

---

**Emne:** VS: Tjuvholmen Takterasse ?

**Fra:** Bjørn Nygaard <[bjorn.nygaard@leiflarsen.no](mailto:bjorn.nygaard@leiflarsen.no)>

**Sendt:** mandag 28. august 2023 15:14

**Til:** Morten Larsen <[morten@cleanit.no](mailto:morten@cleanit.no)>

**Kopi:** Robert Larsen <[robert.larsen@leiflarsen.no](mailto:robert.larsen@leiflarsen.no)>; Christina Bøttger <[Christina@cleanit.no](mailto:Christina@cleanit.no)>

**Emne:** SV: Tjuvholmen Takterasse ?

Hei, klart glassrekkverk montert i baseprofil, ca 40 meter, spiraltrapp med trinn i gitterrist og glassrekkverk, og legging av nytt terrassegulv i impregnerte terrassebord, kommer på ca 876 000,- eks mva ferdig montert.

Med vennlig hilsen

Bjørn Nygaard  
Prosjektleder

Mobil: [91 18 25 63](tel:91182563)  
Kontor: [23 23 15 00](tel:23231500)

[www.leiflarsen.no](http://www.leiflarsen.no)

[Besøk oss på Facebook](#)



**Leif Larsens**  
Glass- og snekkerservice as

## EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2024

Tjuvholmen Servicesameiet seksjonsnummer 0004

Dato: 18. Januar 2024.

Styret viser til tidligere utsendt informasjon, og ønsker som varslet velkommen til elektronisk ekstraordinært sameiermøte i Servicesameiet.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på ekstraordinært sameiermøte. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse ved å bruke din stemme.

Sted: Elektronisk

Åpner: torsdag 18. januar 2024 kl. 1600  
Stenger: fredag 19. januar 2024 kl. 16.00

Styremedlemmer vil være tilgjengelige fysisk i serviceområdet i tidsrommet 1400-1600, 18 og 19 januar. Vennligst merk disse datoene og klokkeslett.

### AVSTEMNING:

*Det vil bli tilsendt lenker på e-post til hver enkelt, hvor alternativene kommer klart frem.*

### Saker til behandling:

- Konstituering
- Valg av ny styreleder
- Unntak fra vedtektenes bestemmelser om antall styremedlemmer
- Unntak fra vedtektenes bestemmelser om tjenesteleverandør i gitt tilfelle
- Valg av ny servicepartner for serviceseksjonen

### 1. Valg av tillitsvalgte

Siden valget blir foretatt utenfor ordinært sameiermøte, foreslåes det at styreleder velges og sitter til ordinært sameiermøte 2024.

Innstilling;

18. desember 2023 varslet styreleder Espen Huseby at han trekker seg som styreleder for servicesameiet med umiddelbar virkning. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet jfr. vedtektenes pkt 7.

Ifølge vedtektene skal det være 3 medlemmer i styret. Gitt situasjonen og den korte tidsrammen som er igjen før ordinært sameiermøte 2024 ber gjenværende styremedlemmer Tone Krange og Ingrid P. Nørstenæs om forståelse for at det ikke er grunn til å innhente nye kandidater i den korte perioden som er igjen fram til neste ordinære sameiermøte.

a) Valg av styreleder, velges til ordinært sameiermøte 2024. (Alminnelig flertall)

Styrets innstilling;

Følgende stiller til valg

Styremedlem Ingrid Petersson Nørstenæs

For / Mot

b) Godkjenning av midlertidig 2 styremedlemmer (1 styremedlem og 1 styreleder) fram til ordinært sameiermøte 2024. (2/3 flertall)

For / Mot

*Det skal stemmes over enten Selvaag eller ISS som leverandør. Dersom Selvaag blir valgt, stemmer vi over Selvaag alternativ 1 eller 2 på ordinært sameiermøte 2024.*

2. Vedtekter ved valg av ny leverandør

Innstilling;

For å unngå risikoen ved å bli sittende uten leverandør i serviceområdet foreslår styret følgende; Dersom det ikke blir 2/3 flertall for enten Selvaag eller ISS fremmer styret forslag om at det gjøres unntak fra vedtektenes bestemmelser i denne saken uten at vedtektene endres, og at alminnelig flertall godtas ved valg av ny leverandør (2/3 flertall)

For / Mot

### 3. Valg av leverandør

Priselementer	Selvaag 1 (uten gjesteleilighet)	Pr. Beboer pr måned	Selvaag 2 (med gjesteleilighet)	Pr. Beboer pr måned	ISS	Pr. Beboer pr måned
Resepsjon+vask	130 435	1450	149 600	1662	91 451	1016
Kaffe, aviser, te, toalett, blomster, såpe, papir, pappkrus, kakao, sukker, oppvaskm.rekvisita	Inkl.	Inkl.	Inkl.	Inkl.	Ikke inkl.	?
Data, printer, driftsmateriell, faktura, regnskap, lisenser, office, telefon, rekvisita	Inkl.	Inkl.	Inkl.	Inkl.	Ikke inkl.	?
Delsum pr. mnd	130 500	1450	149 400	1662	?	?

Kommentarer til tall:

Priselementer er ikke inkludert driftstilskudd/felleskostnader til servicesameiet.

Avtalen med ISS inkluderer ikke en komplett pakke. Og derfor er prisene ikke sammenlignbare. Styret er bekymret for de merkostnader, det merarbeid og de eventuelle komplikasjoner dette medfører.

Begge leverandører har varslet at de vil regulere prisene i 2024.

ISS: Følgende argumenter er oversendt styret for ISS:

Selvaag har levert tjenester uten reel konkurranse over lang tid. Viktig at andre får prøve seg.

ISS har stor interesse av å komme inn som leverandør og vil være motivert for oppgaven

ISS har stor medarbeider base, og kan være fleksible med erstatte ved uventet fravær

ISS har bred erfaring fra resepsjonsarbeid og valg av underleverandører til slike tjenester.

ISS kan levere redusert bemanningstjeneste.

Argumenter for Selvaag:

Serviceseksjonen er vårt andre hjem og skal både fremstå og håndteres som nettopp det. Dagens Selvaag Pluss avtale er et komplett beboer konsept og ikke bare en bemanningstjeneste. Selvaag Pluss er et verdivalg og ikke et tall-valg.

Selvaag Pluss ansetter i fast stilling vertskap/vertinne til å utføre oppgavene i serviceområdet.

Selvaag Pluss ønsker å fortsette som leverandør og er motivert for oppgaven.

Selvaag Pluss har lang og god erfaring med tilbudet og tjenesten som ønskes i servicesameiet.

Dagens åpningstid av resepsjonen i serviceområdet vil opprettholdes gjennom Selvaag Pluss.

Selvaag Pluss har en egen administrasjon som sørger for at vertinnen oppfyller avtalen mellom sameiere og leverandør.

Styrets anbefaling;

Viser her til tidligere utsendt informasjon om styrets anbefaling av Selvaag Pluss som leverandør. Den totale anbefalingen er basert på forholdet mellom innhold, kvalitet og pris. Styret mener Selvaag Pluss har de fordelene som skal til for å levere en god tjeneste til eiere av servicesameiet. De har gjennom mange år levert et forutsigbart og gjennomarbeidet produkt til Plussbeboere, som benyttes av ulike sameiere over hele landet.

En langtidsavtale vil sikre kontinuitet og kvalitet. Styret ønsker å videreutvikle gode arbeidsinstrukser for vertinnen og styret og sikre at dette vil være en velfungerende avtale for beboere/eiere. Selvaag Pluss har også et sterkt etablert kvalitetsstempel ved salg / kjøp av bolig.

ISS er slik styret ser det et rent bemanningsbyrå og har ingen erfaring med denne type boligjenester. Styret frykter da at det medfører langt mer oppfølging og merarbeid ved å velge ISS som leverandør.

Innstilling;

Selvaag /ISS (2/3 flertall) Subsidiært alminnelig flertall dersom punkt 2 blir vedtatt.

- a) Selvaag / For
- b) ISS / For

Styret 5. januar 2024

# Tjuvholmen alle servicesameie

Protokoll for ekstraordinært sameiermøte 18.01.2024

11 av 91 mulige stemmegivere var representert.

11 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 - Vedtatt med 55 stemmer

"Styremedlem Ingrid Petersson Nørstenæs velges til møteleder. Åsmund Risøy signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 15 stemmer

Totalt antall stemmer: 70

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 2: Personvalg

### Alternativ 1 - Vedtatt med 50 stemmer

Ingrid Petersson Nørstenæs  
Stiller til Styreleder frem til ordinært sameiermøte 2024

**Mot:** 15 stemmer

Totalt antall stemmer: 65

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

## Sak 3: Unntak fra vedtektenes bestemmelser om antall styremedlemmer

### Alternativ 1 - Vedtatt med 45 stemmer

Forslag godkjennes

**Mot:** 20 stemmer

Totalt antall stemmer: 65

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

## **Sak 4: Unntak fra vedtektenes bestemmelser om tjenesteleverandør i gitt tilfelle**

For å unngå risikoen ved å bli sittende uten leverandør i serviceområdet foreslår styret følgende; Dersom det ikke blir 2/3 flertall for enten Selvaag eller ISS fremmer styret forslag om at det gjøres unntak fra vedtektenes bestemmelser i denne saken uten at vedtektene endres, og at alminnelig flertall godtas ved valg av ny leverandør (2/3 flertall)

### **Alternativ 1 - Vedtatt med 53 stemmer**

Forslag godkjennes

**Mot:** 18 stemmer

Totalt antall stemmer: 71

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

## **Sak 5: Valg av ny servicepartner for serviceseksjonen**

Selvaag /ISS (2/3 flertall) Subsidiært alminnelig flertall dersom punkt 4 blir vedtatt.

### **Alternativ 1 - Vedtatt med 42 stemmer**

Selvaag pluss service

**Alternativ 2 - 31 stemmer**

ISS

Totalt antall stemmer: 73

# Tjuvholmen alle...

Name

**Nørstenæs, Ingrid E P**

Date

**2024-01-19**

Name

**Risøy, Åsmund Daniel**

Date

**2024-01-19**

Identification

 Nørstenæs, Ingrid E P

Identification

 Risøy, Åsmund Daniel

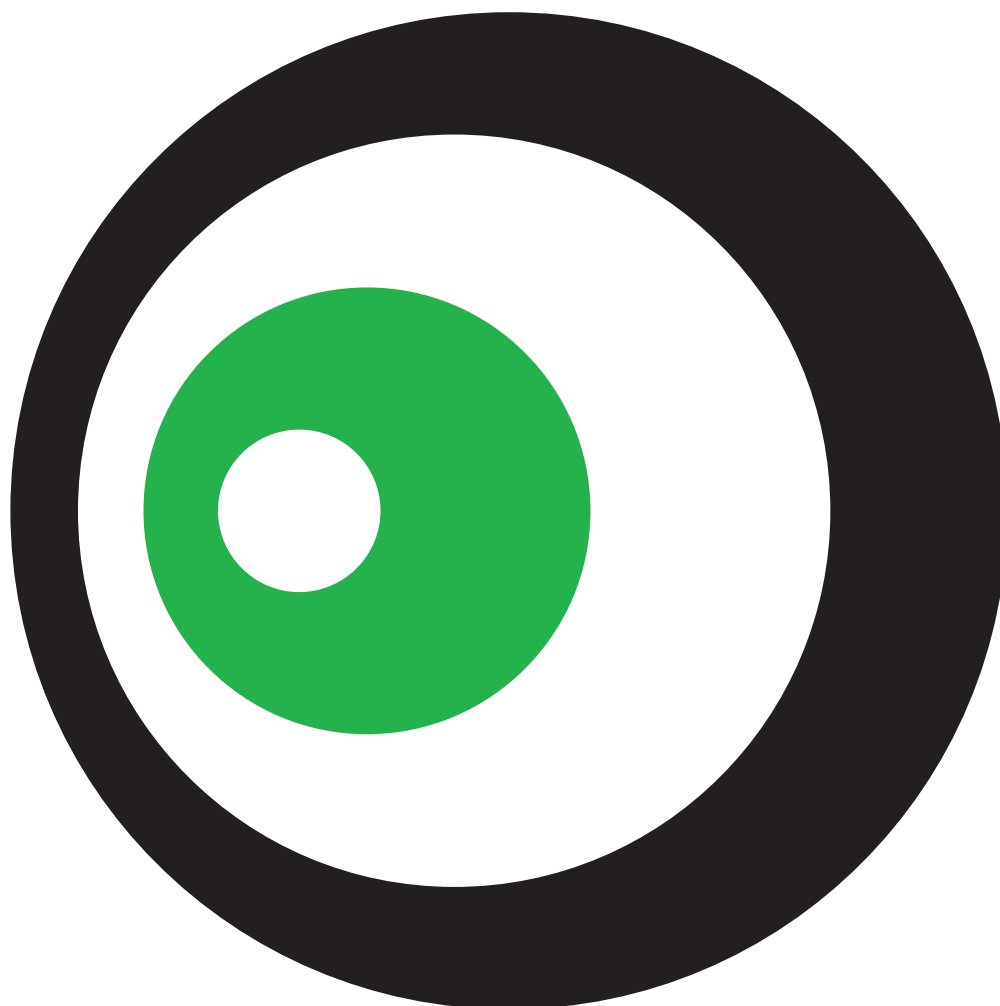


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2023



**Tjuvholmen Servicesameie**

Årsberetning/Regnskap

## Styrets oppgaver

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

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

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: BORI BBL  
Benytt e-post: [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no)

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

## Forretningsførers oppgaver

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

BORI (SEBRA Forvaltning AS) er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

## *Tjuvholmen Servicesameie*

### **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023**

Ordinært årsmøte i Tjuvholmen Servicesameie avholdes onsdag 19.april 2023 kl 19 i Servicesameiets selskapsrom, Olav Selvaags pl 4.

---

#### 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 2022**

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et overskudd på kr 166 866 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 70 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

#### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Følgende tillitsvalgte er nå på valg:

Følgende tillitsvalgte er på valg:

Styreleder, Gunn Berit Lilleheim

Styremedlem, Terje Magnus Gjelsten

Styremedlem, Stein Ødegård

Et styremedlem er ikke på valg:

Styremedlem John H.Larsen

2022-2024

Samtlige har sagt seg villige til å fortsette.

## 6. SAKER FRA STYRET

### 1. Ny Serviceavtale

Ny Serviceavtale fra 01.05.2023. Serviceavtale med Selvaag Pluss Service opphører 30.04.23. Styret har mottatt tilbud på ny avtale fra Selvaag Pluss Service og Bemanningsbyrået ISS. Se vedlegg 1 og 2.

#### Styrets innstilling:

Styret anbefaler årsmøtet i Tjuvholmen Servicesameie om samtykke, til å inngå ny serviceavtale med Bemanningsbyrået ISS. Denne avtalen vil gi sameiet en vesentlig større fleksibilitet og økonomisk frihet.

### 2. Betaling av vannskade

Styret ber om fullmakt fra årsmøte til å betale vår del av rehabiliteringen av vannskaden i sameiet i sin helhet når faktura foreligger.

## 7. INNKOMNE SAKER FRA SEKSJONSEIERE

Det er innkommet følgende forslag til vedtektsendring fra: Rieke Willgohs Knudsen, Hosein Shorabi, Henrik Jordal, og Stig Traavik;

**1. Forslag til vedtak:** Styremedlemmer skal være eiere og beboere av leilighet med tilgang til serviceområdet.

Begrunnelse: det er viktig at styret er representativt for beboerne og deres interesser.

**2. Forslag til vedtak:** Styremedlemmer skal normalt ikke sitte mer enn tre perioder sammenhengende.

Begrunnelse: De fleste styrer har godt av en balanse mellom erfaring og fornyelse. Gjennom jevnlig fornyelse kan man også sikre at styret har god kontakt med ulike beboergruppers behov.

### **Styrets innstilling til sak 1 og 2**

Styret bemerker at innkommet forslag legger begrensninger for generalforsamlingen/beboerne; for de til enhver tid å velge tilgjengelige og kompetente/motiverte medlemmer til Styret.

Det vil alltid være mulig for kompetente og motiverte beboere og konkurrere med sittende styremedlemmer gjennom markedsføring av sitt kandidatur.

## Tjuvholmen Servicesameie

Generalforsamlingen/beboerne står således helt fritt til å velge den representant, som representerer deres interesser på best mulig måte.

Forslaget til forslagsstillerne har en «planøkonomisk» karakter og gir begrensinger fremfor å beholde et «fritt marked» til beste for beboerne. Styret ønsker videre å gjengi Brønnøysund Registeret sin ordinære veileder som berører valg av styremedlemmer i et eierseksjonssameie; teksten gjengis ordrett som følger:

*«Styret i et eierseksjonssameie skal i utgangspunktet bestå av en styreleder og to styremedlemmer. Det kan gå frem av vedtektene at styret skal bestå av et annet antall styremedlemmer.»*

### **1. Valg av styremedlemmer**

*«Styreleder og styremedlemmene velges av årsmøte. Årsmøte kan også bestemme om de skal velge varamedlemmer. For- og etternavn på personene som er valgt inn og hvilken rolle de skal ha i styret, skal også gå frem av protokollen*

*Ved registrering i Foretaksregisteret må styremedlemmene bekrefte at de påtar seg vervet»*

*I henhold til ovenstående veileder (for eierseksjonssameie) fra Brønnøysund Registeret er det ikke lagt begrensning på hvilken bakgrunn eller tilknytning styremedlemmet har.*

*Styret ønsker å følge Brønnøysund Registeret sin veileder, og råder beboermøtet til å forkaste forslaget (sak 1 og 2) til forslagsstillerne.*

**3 Forslag til vedtak:** Styret bes utrede mulighetsrommet for fortsatt utleieleilighet og fremlegge sitt forslag på neste årsmøte, evt for et ekstraordinært årsmøte. Det bør utredes om sameiet kan kjøpe leiligheten, om det finnes modeller hvor en gruppe beboere kjøper leiligheten, eller om Selvaag (evt med justerte priser og modell for utleie) kan stille den til fortsatt disposisjon for beboeres gjester. Begrunnelse: for beboere med middelsstore og små leiligheter. har det vært en stor kvalitet å kunne innlosjere besøkende i gjesteleiligheten.

### **Styrets innstilling til sak 3:**

Styret ønsker videre å gi sin tilslutning til utredning av sak 3 fra forslagsstillerne.

Tjuvholmen Servicesameie

**Oslo, 11.04.2023**

**Styret  
i  
Tjuvholmen Servicesameie**

I årsmøtet har andelseier én stemme.

## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet 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 navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

## *Tjuvholmen Servicesameie*

### **ÅRSBERETNING FOR 2022**

#### **TILLITSVALGTE**

Siden det ordinære sameiermøtet den 2. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte bestått av følgende:

#### **STYRET:**

Styreleder: Gunn Berit Lilleheim  
Styremedlem: Terje Gjelsten  
Styremedlem: Stein Ødegård  
Styremedlem: John H. Larsen

#### **VALGT:**

2021-2023  
2021-2023  
2021-2023  
2022-2024

#### **VALGKOMITÉ:**

Erik Wibe  
Kemalettin Suslu

2019-  
2019-

#### **GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

Sameiet har ingen ansatte.

#### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Bori AS er sameiets forretningsfører.  
Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### **EIENDOMMEN**

Tjuvholmen Servicesameie er et tingsrettslig sameie som er registret i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 993 385 980. Sameiet består av i alt 89 andeler, og hver sameier er således innehaver av 1/89 av Serviceområdet (seksjon 4 i eierseksjonssameiet F3).

#### **RETTLIG RÅDIGHET**

Sameierandel i Serviceområdet kan kun overdras i forbindelse med overdrageles av tilknyttet seksjon i sameiet Tjuvholmen F3 og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Sameieandelen kan ikke pantsettes.

#### **SAMEIETS LÅN**

Sameiet har ikke lån.

#### **VAKTMESTERTJENESTE**

Vaktmestertjenestene utføres av Tjuvholmen Drift AS.

#### **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med ikrafttredelse 1. januar 1997.

## Tjuvholmen Servicesameie

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Tilsvarende legges til grunn for tingsrettslige sameier. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom ovennevnte punkt i årsberetningen.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i servicesameiets lokaler. Andelseierne og styret har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

### **FORSIKRING**

Servicesameiets eiendeler (innvendig inventar) er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringsnummeret er 79723949.

### **STYRETS ARBEID**

I perioden fra 010622 er det avholdt 7 styremøter frem til 311222, og 5 styremøter pr. 15.04.23. I tillegg er det gjennomført 6 arbeidsmøter og et Ekstraordinært Årsmøte 29 november.

Styreleder har i tillegg hatt løpende kontakt med styremedlemmer, seksjonseiere, vertskapet, forretningsfører og Selvaag for å være orientert om det som skjer og hvilke saker som opptar sameierne. I saker som omhandler næringsseksjoner har vi hatt god kontakt med Styret-Sameiet F3.

#### **De viktigste sakene styret har arbeidet med er:**

##### **- Forretningsfører**

Sebra Forvaltning, nå BORI BBL, er sameiets forretningsfører inntil avtalen blir avsluttet fra en av partene.

Styreleder har hatt jevnlig og god kontakt med Elin Skilbrei samt Jørn Vidar Lillestrand, ved Elin Skilbrei forfall. I 2022 har Elin Skilbrei arbeidet med sameiets daglige økonomi og forretningsførsel, Sebra Forvaltning, samt et ekstraordinært årsmøte den 29.11.22.

Tjuvholmen Servicesameie

### **- Vaktmestertjenester**

Tjuvholmen Drift AS utfører vaktmestertjenester i sameiets lokaler med takterrassen. Styret og vertskapet samarbeider godt med disse.

Styret vil bemerke at vi prøver så langt det er mulig å ordne opp i ting selv, for å spare sameiet for utgifter i forbindelse med småjobber som oppstår i serviceområdet/takterrassen.

Tjuvholmen Servicesameie

### **- Utleieordningen**

Selskapslokalene og møterommene i sameiets fellesområde, leies ut til kommersiell eller privat bruk. Utleievirksomheten administreres av vertskapet, en ordning som fungerer godt. Innskjerpningen av reglementet har virket og det har vært få uheldige situasjoner ved utleie i løpet av 2022.

**Ved utleie har Styret behov for å understreke viktigheten av å overholde alle punkter i utleiereglementet, og bruk av Serviceområdet f.eks. ryddig og unødig støy etter kl. 23, samt at gjestene ikke skal ta i bruk andre deler av Serviceområdet enn kjøkken og selskapslokale. Det er ikke tillatt å røyke utenfor selskapslokalet ved utleie. Den som leier selskapslokalet, er ansvarlig for å se til at gjester overholder dette.**

Styret har ikke endret prisen på leie av selskapsrommet i 2022 til festlige sammenkomster. Prisen er heller ikke endret ved leie til kommersiell virksomhet. Dette gjelder der selskapsrommet leies ved den hensikt å drive kommersiell virksomhet, dvs. firmaer, lag, foreninger, klubber etc.

### **- Vakthold**

Securitas har foretatt inspeksjon av felleslokalene allerede kl. kl 23 og kl 24 for å forebygge eventuelle uønskede situasjoner. Det har virket. I den grad det er forhold man bør gripe inn i, har styret presisert at Securitas skal varsles og stå for inngripen. Styret skal ta tak i eventuelle episoder i etterkant, etter at rapport er mottatt fra Securitas.

Ekstra inspeksjon av takterrassen.

Det er avtalt ekstra inspeksjon 17. mai og 31. desember

I tillegg er det avtalt med Securitas at de fra 1. mai til 31. august tar en runde opp til takterrassen på kveldstid.

Serviceområdet er stengt fra kl. 23.

Den som leier Selskapsrommet, må se til at alle gjester kommer seg ut innen kl 24, samt etterlater seg selskapsrom og kjøkken i ryddig tilstand.

### **- Takterrassen**

I januar 2023 ble takterrassen totalt renoveret. Det var entreprenørfirma Flyt som stod for arbeidet og Styret er fornøyd med resultatet.

Sittegruppene er skjermet med blomsterkasser, som er beplantes og gir et hyggelig inntrykk. Terrassen blir renholdt 2 ganger pr uke i sommersesongen, og blomster blir vannet. Det er vertskap og representanter fra styret som gjør dette

Takterrassen stenges kl 23. Beslutningen har sitt utspring i uroligheter i mv tidsintervallet kl 23 til kl 24. Dette har vært et gjentakende problem og er svært sjenerende for de sameiere som bor nærmest takterrassen.

### **- Aktiviteter**

Vertskapet, beboere og styret har i samarbeid kommet med mange gode innspill om ulike aktiviteter. Dette har vært middager, fårrikål - aften, julebord, skrei- aften, delikatesseaften, tapas og vinsmaking. I Mars var hele 14 sameiere ute og spiste felles middag på Restaurant Sjømagasinet Tjuvholmen.

Styret vil takke vertskapet, Heidi Krogh for de initiativ som er gjort i denne perioden.

### **Serviceområdet.**

Styret har kjøpt inn hjertestarter. Denne er montert oppe på veggen like ved resepsjonen. Hjertestarterkurs er gjennomført.

Styret har oppgradert treningsrommet med ny treningsbenk.

Det var skade på glass skyvedør i fellesareal. En påminnelse, glass skyvedørene i fellesområdet er svært kostbare og må behandles med forsiktighet ved bruk.

Styret er informert om at det stadig forsvinner glass, kopper, kjeler mm fra storkjøkkenet. Det er ikke tillatt å ta med dekketøy, glass, bestikk eller annet ut fra serviceområdet og ber beboere respektere dette. Svinnet må sameiet supplere med nytt, som koster sameiet penger. Styret har vurderer ulike tiltak, og dersom dette er lovlig, kan vi vurdere å sette opp et kamera.

Organisering av serviceområdet og Ny Serviceavtale har i hele perioden vært en gjentakende sak i alle styremøter. Styret har lagt ned vesentlig arbeid for å sonde markedet for alternative andre gode leverandører av samme tjeneste som det Selvaag Bolig leverer. Dette for å være sikre på at den service vi betaler for, blir levert til beste pris.

Samtidig har vi vært i flere møter med Anders Haavik, (Selvaag Bolig) for å forhandle oss frem til en avtale som innebærer:

## Tjuvholmen Servicesameie

1. Lavere kostnader
2. Kortere oppsigelsestid på inngått kontrakt
3. Ny kontrakt må innebære at det er Styret sammen med sameiere, som bestemmer over utforming av lokalene og de inntekter dette kan inndrive med utleie av både selskapsrom og ved å invitere inn naboer i F3.
4. Beholde gjesteleiligheten.

Styret har i hele perioden vært i dialog med Anders Haavik, (Selvaag Bolig) for å imøtekomme et tilbud vi kan akseptere.

Etter nøye vurdering av alle forhold rundt de avtaleforslag vi har mottatt, har Styret landet på at Bemanningsbyrået ISS er likeverdig leverandør til en lavere kostnad for sameiet.

Den 29 november ble det gjennomført et Ekstraordinært Årsmøte der disse saker var på agenda.

- Vurdering av nytt teknisk utstyr i Selskapsrommet. Styret fikk anledning til å investere i nytt teknisk utstyr, begrenset oppad til 30 000 kr. Her har styret avventet med å kjøpe inn nytt utstyr pga at seksjonen venter en større kostnad i forbindelse med rehabilitering av pågående vannlekkasje i store deler av bygget, F3.
- Vurdering av rehabilitering av dekket- plating/ takterrassen. Flyt har gjennomført og ferdigstilt sitt arbeid januar 2023.
- Valg av ny serviceavtale. Styret kommer tilbake i nytt årsmøte med skjematisk presentasjon av de aktuelle tilbudene/avtalene.

### **- Diverse vedlikehold**

Styret har vært i kontakt med vertskapet og beboere for innspill til forfallende arbeid i Serviceområdet. Vi vil se på forbedringer etter at ny Serviceavtale er bestemt av årsmøtet.

Utbedringer har blitt gjennomført, som nye knotter på skyvedør, maling, sparkling mm

Styret har selv gjennomført fortløpende utbedring av slitasje eller skader på møbler, vegger mm.

Servicesameiet har god økonomi. Sammen med forretningsfører Sebra Forvaltning har vi sett igjennom utgiftene og konkludert med at vi serviceavgiften settes til lavere enn det som er forventet av indeksregulert økning, ellers i samfunnet for året 2023.

Tjuvholmen Servicesameie

**Styret arbeider aktivt med å holde kostnadene så lave som mulig og dermed så lav serviceavgift som mulig.**

Styret vil bemerke at vi har svært god økonomistyring og fremmer sak til årsmøtet der vi ber generalforsamlingen om fullmakt til å innbetale i sin helhet, det sameiet skylder i forbindelse med rehabilitering av vannlekkasjen i bygget.

**REGNSKAPET FOR 2022**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften året 2022 viser et overskudd på kr 166 866

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

Inntektene i 2022 var på kr 2 197 267 som er kr 56 843 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes høyere leieinntekter fra serviceområdet enn budsjettet.

Kostnadene i 2022 var på kr 2 036 232 som er kr 278 192 lavere enn budsjettet. Avviket skyldes i hovedsak lavere driftskostnader.

Arbeidskapital per 31.12.2022 er kr 847 664 som er lik egenkapitalen.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser i regnskapsåret som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

**BUDSJETT 2023**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2023. Budsjettet for 2023 er vedlagt denne innkallingen.

Oversikten gir et forventet negativt resultat på kr 84 954.

Tjuvholmen Servicesameie

Oslo, 05.04.2023

Styret  
i  
Tjuvholmen Servicesameie

Gunn Berit Lilleheim /s/  
Styreleder

Stein Ødegård /s/  
Styremedlem

Terje Gjelsten /s/  
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/  
Styremedlem

**Tjuvholmen Servicesameie**

**2022**

## Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		845 300	897 120	825 414
Andre inntekter		18 360	15 000	17 645
Diverse inntekter		1 333 607	1 341 990	1 279 324
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>2 197 267</b>	<b>2 254 110</b>	<b>2 122 383</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	57 050	79 870	51 345
Driftskostnader	4	1 851 483	1 857 446	1 645 031
Vedlikeholdskostnader	5	9 565	245 000	5 620
Honorarer	6	84 155	80 408	68 569
Forsikringer		0	9 200	5 354
Andre kostnader	7	33 901	42 500	55 060
Tap på fordringer		78	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 036 232</b>	<b>2 314 424</b>	<b>1 830 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 035</b>	<b>-60 314</b>	<b>291 405</b>
Finansinntekter	8	5 831	0	1 432
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>5 831</b>	<b>0</b>	<b>1 432</b>
<b>Resultat</b>		<b>166 866</b>	<b>-60 314</b>	<b>292 837</b>

# Tjuvholmen Servicesameie

## Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		11 953	60 047
Andre kortsiktige fordringer	9	58 605	40 245
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	28 234	34 727
Bank	11	948 350	927 507
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 047 142</b>	<b>1 062 526</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 047 142</b>	<b>1 062 526</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		847 664	680 798
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>847 664</b>	<b>680 798</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		129 528	330 290
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 733	51 439
Annen kortsiktig gjeld		5 217	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>199 478</b>	<b>381 728</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 047 142</b>	<b>1 062 526</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 047 142	1 062 526
Kortsiktig gjeld		199 478	381 728
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>847 664</b>	<b>680 798</b>

Oslo, 11.04.2023  
Styret for Tjuvholmen Servicesameie

Gunn Berit Lilleheim  
Styreleder

John Larsen  
Styremedlem

Terje Magnus Gjelsten  
Styremedlem

Stein Ødegård  
Styremedlem

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

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

### Egenkapital

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

### Inntekter

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

### Note 2 | Inntekter

Felleskostnader	845 300
Andre inntekter	18 360
Diverse inntekter	1 333 607
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 197 267</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	7 050
Styrehonorar	50 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>

### Note 4 Driftskostnader

Anskaffelser/leie inventar og utstyr	34 163
Bomiljø-vakthold	118 763
Felleskostnader til Sameiet F3	300 846
Gass - ikke til avregning	15 464
Serviceavgift til Selvaag Pluss Services	1 331 464
Strøm/nettleie	50 783
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 851 483</b>

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernanlegg	2 426
Vedlikehold bygninger	6 612
Vedlikehold uteanlegg	527
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>9 565</b>

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	13 775
Forretningsførsel	57 880
Revisjonshonorar	12 500
<b>Sum honorarer</b>	<b>84 155</b>

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

**Note 7 Andre kostnader**

Bankgebyr	5 045
Datakostnader	2 751
Diverse kostnader	2 154
Porto/kopi/arkiv	2 000
Styremøter	21 241
Øreavrunding	-11
Årsmøte	720
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>33 901</b>

**Note 8 Finansinntekter**

Annen renteinntekt	5 831
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>5 831</b>

**Note 9 Andre kortsiktige fordringer**

Andre kortsiktige fordringer	58 605
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>58 605</b>

**Note 10 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader**

Periodiserte kostnader	28 234
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>28 234</b>

**Note 11 Bankinnskudd**

Driftskonto Boligbanken	948 350
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>948 350</b>

**Note 12 Egenkapital**

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	680 798	166 866	847 664
<b>Sum egenkapital</b>	<b>680 798</b>	<b>166 866</b>	<b>847 664</b>

## Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	907 200	845 300	897 120	825 414
Andre inntekter	15 000	18 360	15 000	17 645
Diverse inntekter	1 341 990	1 333 607	1 341 990	1 279 324
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 264 190</b>	<b>2 197 267</b>	<b>2 254 110</b>	<b>2 122 383</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	79 870	57 050	79 870	51 345
Driftskostnader	1 901 266	1 851 483	1 857 446	1 645 031
Vedlikeholdskostnader	245 000	9 565	245 000	5 620
Honorarer	80 508	84 155	80 408	68 569
Forsikringer	0	0	9 200	5 354
Andre kostnader	42 500	33 901	42 500	55 060
Tap på fordringer	0	78	0	0
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 349 144</b>	<b>2 036 232</b>	<b>2 314 424</b>	<b>1 830 978</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-84 954</b>	<b>161 035</b>	<b>-60 314</b>	<b>291 405</b>
Finansinntekter	0	5 831	0	1 432
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>5 831</b>	<b>0</b>	<b>1 432</b>
<b>Resultat</b>	<b>-84 954</b>	<b>166 866</b>	<b>-60 314</b>	<b>292 837</b>

---

**Protokoll fra**  
**ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2023**

**Tjuvholmen Servicesameie**

Ordinært sameiermøte 2023 i Tjuvholmen Servicesameie ble avholdt onsdag 19.aprili kl 19:00 i Servicesameiets selskapsrom.

Til stede var 21 andelseiere, samt 37 andelseiere representert ved fullmakt.  
Totalt var 58 andelseiere representert.

I årsmøtet har hver andel 1 stemme.

**1. KONSTITUERING**

**A) Valg av møteleder:**

Som møteleder ble foreslått Gunn Berit Lilleheim

**Vedtak: Godkjent**

**B) Valg av referent og protokollvitne:**

Som referent ble foreslått Jørn Vidar Lillestrand fra forretningsfører BORI BBL.

**Vedtak: Godkjent**

Som protokollvitner ble foreslått Tone Krange og Jørgen Nørstenæs

**Vedtak: Godkjent**

**C) Godkjenning av stemmeberettigede:**

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmakts blankett som bevis for at vedkommende andelseier var representert.

**Vedtak: Godkjent**

**D) Godkjenning av møteinnkallingen:**

Forslag til vedtak:

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

**Vedtak: Godkjent med kommentar**

Iflg sameieavtalen skal det velges 3 styremedlemmer som skal velges for et år av gangen.  
Sak 5 flyttes til siste punkt på agendaen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Forslag til vedtak:

Den fremlagte årsberetning fra styret for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

**Vedtak: Tatt til etterretning**

**3. ÅRSREGNSKAPET 2022**

Forslag til vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et overskudd på kr 166.866 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 ble foreslått satt til kr 70 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak: Vedtatt.**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

**(Sak Flyttes til siste punkt)**

**6. SAKER FRA STYRET**

**1. Ny Serviceavtale**

Ny Serviceavtale fra 01.05.2023. Serviceavtale med Selvaag Pluss Service opphører 30.04.23. Styret har mottatt tilbud på ny avtale fra Selvaag Pluss Service og Bemanningsbyrået ISS. Se vedlegg 1 og 2.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler årsmøtet i Tjuvholmen Servicesameie om samtykke, til å inngå ny serviceavtale med Bemanningsbyrået ISS. Denne avtalen vil gi sameiet en vesentlig større fleksibilitet og økonomisk frihet.

**Bemerkninger i møtet:**

Det ble bemerket at formell oppsigelse av gjeldende avtale ikke var foretatt i tråd med hveken sameieavtalen, eller gjeldende avtale med Selvaag Pluss service. Avtalen med Selvaag Pluss Service løper således videre i et år, frem til 30/4-2024, hvoretter den opphører uten ytterligere oppsigelse.

**Vedtak: Styret trekker saken på bakgrunn av informasjon som har fremkommet.**

## 2. Betaling av vannskade

Styret ber om fullmakt fra årsmøte til å betale vår del av rehabiliteringen av vannskaden i sameiet i sin helhet når faktura foreligger.

### Bemerkninger i møtet:

Det ble bemerket at saken må bero på en misforståelse. Et eventuelt vedtak om å åpne for å delinnfri andel av seksjonens lån i Sameiet Tjuvholmen F3 (F3) må fattes i årsmøtet til F3.

**Vedtak: Styret trekker saken på bakgrunn av informasjon som har fremkommet.**

## **7. SAKER INNKOMMET FRA SEKSJONSEIERE**

### **7. INNKOMNE SAKER FRA SEKSJONSEIERE**

Det er innkommet følgende forslag til vedtektsendring fra: Rieke Willgohs Knudsen, Hosein Shorabi, Henrik Jordal, og Stig Traavik;

**1. Forslag til vedtak:** Styremedlemmer skal være eiere og beboere av leilighet med tilgang til serviceområdet.

**Styrets Innstilling:** *Styret ønsker å følge Brønnøysund Registeret sin veileder, og råder beboermøtet til å forkaste forslaget til forslagsstillerne.*

### Bemerkninger i møtet:

Det ble bemerket at sameiet ikke har vedtekter, kun en sameieavtale. For å endre på sameieavtalen kreves en annen formell fremgangsmåte, enn det som er fremmet som sak til møtet.

**Vedtak: Forslagsstiller trekker saken på bakgrunn av informasjon som har fremkommet.**

**2. Forslag til vedtak:** Styremedlemmer skal normalt ikke sitte mer enn tre perioder sammenhengende.

**Styrets Innstilling:** *Styret ønsker å følge Brønnøysund Registeret sin veileder, og råder beboermøtet til å forkaste forslaget til forslagsstillerne.*

### Bemerkninger i møtet:

Det ble bemerket at sameiet ikke har vedtekter, kun en sameieavtale. For å endre på sameieavtalen kreves en annen formell fremgangsmåte, enn det som er fremmet som sak til møtet.

**Vedtak: Forslagsstiller trekker saken på bakgrunn av informasjon som har fremkommet.**

**3. Forslag til vedtak:** Styret bes utrede mulighetsrommet for fortsatt utleieleilighet og fremlegge sitt forslag på neste årsmøte, evt for et ekstraordinært årsmøte. Det bør utredes om sameiet kan kjøpe leiligheten, om det finnes modeller hvor en gruppe beboere kjøper leiligheten, eller om Selvaag (evt med justerte priser og modell for utleie) kan stille den til fortsatt disposisjon for beboeres gjester.

**Styrets innstilling til sak 3:**

Styret ønsker videre å gi sin tilslutning til utredning av sak 3 fra forslagsstillerne.

**Vedtak: Vedtatt**

**8. VALG AV TILLITSVALGTE (Sak Flyttet fra punkt 5)**

Følgende tillitsvalgte er på valg:

Styreleder, Gunn Berit Lilleheim

Styremedlem, Terje Magnus Gjelsten

Styremedlem, Stein Ødegård

Styremedlem, John H. Larsen (valgt på sameiermøtet i 2022 for to år)

Samtlige har sagt seg villige til å fortsette.

I tillegg stiller Tone Krange som kandidat til styret.

**Bemerkninger i møtet:**

Det ble bemerket at styret iht sameieavtalen skal bestå av 3 personer og velges årlig. Sameiermøtet vedtok å velge styre i tråd med gjeldende sameieavtale.

Etter benkeforslag stiller følgende kandidater til valg:

**Som Styreleder:** Gunn Berit Lilleheim og Espen Sverre Huseby

**Vedtak: Som styreleder for et år ble Espen Huseby valgt.**

Som styremedlemmer til to styreplasser stilte følgende kandidater:

Stein Ødegård

John H. Larsen

Tone Cecilie Krange

Ingrid Petersson Nørstenæs

Tove Høeg

**Vedtak: Som styremedlemmer for et år ble følgende to kandidater valgt:**

**Tone Cecilie Krange og Ingrid Petersson Nørstenæs**

Møtet ble hevet 20:54.

Oslo, 19.april 2023

---

Møteleder  
Gunn Berit Lilleheim

---

Referent  
Jørn Vidar Lillestrand

---

Protokollvitne  
Tone Krange

---

Protokollvitne  
Jørgen Nørstenæs

**Etter valget på ordinært årsmøte 19. april 2023 har styret i Tjuvholmen Servicesameie følgende sammensetning:**


Styreleder: Espen Huseby 2023-2024  
Styremedlem: Tone Krange 2023-2024  
Styremedlem: Ingrid Petersson Nørstenæs 2023-2024

## Protokoll ordin...

Name  
**Nørstenæs, Jørgen Halfdan**

Date  
**2023-04-20**

Identification

 Nørstenæs, Jørgen Halfdan

Name  
**Lillestrand, Jørn Vidar**

Date  
**2023-04-20**

Identification

 Lillestrand, Jørn Vidar

Name  
**Krange, Tone Cecilie**

Date  
**2023-04-20**

Identification

 Krange, Tone Cecilie

Name  
**Lilleheim, Gunn Berit**

Date  
**2023-04-24**

Identification

 Lilleheim, Gunn Berit



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

## VEDTEKTER

Fastsatt ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 04.11.2008

Endret av sameiermøtet den 13.5.2009

Endret av sameiermøtet 21.1.2010

Endret av årsmøtet 24. april 2018

Endret av ordinært årsmøte 31.august 2020

### § 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen F3 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210 bnr.36 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Av boligseksjonene er til sammen 89 tilknyttet Pluss-konseptet, heretter kalt Pluss-seksjonene. Pluss-seksjonene eier i et tingsrettslig sameie en av næringsseksjonene – seksjon nr. 4, heretter kalt Serviceseksjonen, hvor forskjellige servicetjenester for Pluss-seksjonene utføres på basis av en serviceavtale (heretter kalt Serviceavtalen) inngått for 10 år, med rett til fornyelse for 5 år. Pluss-seksjonene skal ha rett til å resekjonere Serviceseksjonen til boligseksjoner ved utløpet av Serviceavtalen, dersom de måtte ønske det. De øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for de vedtak på årsmøte dette måtte nødvendiggjøre.

De øvrige 3 næringsseksjonene er avsatt til butikk/restaurant (seksjon nr. 1 og 2) og kontor (seksjon nr. 3).

### § 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret der dette er bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige 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.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Kortidsutleie i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Kortidsutleie er definert som utleie i mindre enn 30 dager. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte kortidsleieforhold til sameiets styre.

### § 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er rettighetshavere til på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme

Med "næringsdelen" menes de fellesarealer som naturlig hører til næringsseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for "boligdelen".

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

I den utstrekning Pluss-seksjonene har egne ordninger og ikke benytter seg av fellesordningene, skal Pluss-seksjonene ikke delta i kostnadsfordelingen av slike fellesordninger.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)

De kostnader som faller på Serviceseksjonen skal fordeles mellom Pluss-seksjonene ut fra sameieandelen i det tingsrettslige sameiet.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§ 4 Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, 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.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

#### **§ 5 Styret**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 – 5 medlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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 representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

## **§ 6 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. 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 som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjuе dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. 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.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning. Endring av § 1 nest siste avsnitt krever tilslutning fra Pluss-seksjonene for å anses vedtatt.

## **§ 7 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.

## **§ 8 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører.

## **§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.**

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/området arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen.

Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dette gjelder ikke for næringsseksjonene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour

med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

### **§ 10 Særlige regler vedrørende terrasser samt fellesarealer**

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseiere er forpliktet til å sørge for at terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/utearealer. Grilling på terrasser/balkonger/utearealer er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Tjenesteleverandøren som betjener Serviceseksjonen skal ha vederlagsfri rett til å avholde arrangementer i gårdshagen, som er fellesareal. Sameiets styre skal varsles i god tid om slike arrangementer. For arrangementene gjelder Sameiets husordensregler og de øvrige retningslinjer som styret i Sameiet fastsetter.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

### **§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse**

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

### **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3  
**SAMEIET - TJUVHOLMEN F3**

Etasje	Seksjon nr	Leilighetsnummer Næringslokale	Bruksenhetens areal Hovedareal BRA	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller	Tilleggsdel bestående av Hvis NEI ikke tilleggsdel
1	1	Næring 33-1	610	N	610 / 15 103	Butikk
1	2	Næring 32-1	1117	N	1 117 / 15 103	Butikk
2	3	Næring 33-2	526	N	526 / 15 103	Kontor, (B) - 2 terr og 1 balkong
2	4	Næring 32-2	347	N	347 / 15 103	Lobby S Pluss, (GB) terr og takterr, bod
2	5	32-2-5	60	B	60 / 15 103	Nei
2	6	31-2-1	83	B	83 / 15 103	(B) - Balkong
2	7	31-2-2	88	B	88 / 15 103	(B) - Balkong
2	8	31-2-3	62	B	62 / 15 103	(B) - Balkong
2	9	31-2-4	86	B	86 / 15 103	(G) - Terrasse
2	10	32-2-6	92	B	92 / 15 103	(G) - Terrasse
2	11	34-2-5	107	B	107 / 15 103	(B) - Balkong
2	12	34-2-1	127	B	127 / 15 103	(B) - Balkong
2	13	34-2-2	75	B	75 / 15 103	(B) - Balkong
2	14	34-2-3	86	B	86 / 15 103	(B) - Balkong
2	15	34-2-4	96	B	96 / 15 103	(B) - Balkong
3	16	33-3-5	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
3	17	33-3-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
3	18	33-3-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
3	19	33-3-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
3	20	32-3-1	68	B	68 / 15 103	(B) - Balkong
3	21	32-3-2	44	B	44 / 15 103	Nei
3	22	32-3-3	135	B	135 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
3	23	32-3-4	135	B	135 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
3	24	32-3-5	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
3	25	31-3-1	88	B	88 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
3	26	31-3-2	100	B	100 / 15 103	(B) - Balkong
3	27	31-3-3	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
3	28	31-3-4	105	B	105 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
3	29	32-3-6	92	B	92 / 15 103	(B) - Balkong
3	30	32-3-9	105	B	105 / 15 103	(B) - Balkong
3	31	33-3-1	70	B	70 / 15 103	(B) - Balkong
3	32	33-3-2	46	B	46 / 15 103	Nei
3	33	33-3-3	39	B	39 / 15 103	Nei
3	34	33-3-4	72	B	72 / 15 103	(B) - Balkong
3	35	34-3-5	100	B	100 / 15 103	(B) - Balkong
3	36	34-3-1	249	B	249 / 15 103	(B) - Balkonger
3	38	34-3-3	86	B	86 / 15 103	(B) - Balkong
3	39	34-3-4	96	B	96 / 15 103	(B) - Balkong
4	40	33-4-5	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
4	41	33-4-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
4	42	33-4-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
4	43	33-4-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
4	44	32-4-1	68	B	68 / 15 103	(B) - Balkong
4	45	32-4-2	49	B	49 / 15 103	(B) - Balkong
4	46	32-4-3	135	B	135 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
4	47	32-4-4	135	B	135 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
4	48	32-4-5	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
4	49	31-4-1	88	B	88 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
4	50	31-4-2	100	B	100 / 15 103	(B) - Balkong
4	51	31-4-3	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
4	52	31-4-4	197	B	197 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
4	53	32-4-9	105	B	105 / 15 103	(B) - Balkong
4	54	33-4-1	70	B	70 / 15 103	(B) - Balkong
4	55	33-4-2	46	B	46 / 15 103	Nei
4	56	33-4-3	39	B	39 / 15 103	Nei
4	57	33-4-4	72	B	72 / 15 103	(B) - Balkong
4	58	34-4-5	92	B	92 / 15 103	(B) - Balkong
4	59	34-4-1	134	B	134 / 15 103	(B) - Balkong
4	60	34-4-2	102	B	102 / 15 103	(B) - Balkong
4	61	34-4-3	86	B	86 / 15 103	(B) - Balkong
4	62	34-4-4	96	B	96 / 15 103	(B) - Balkong
5	63	33-5-5	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
5	64	33-5-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
5	65	33-5-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
5	66	33-5-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
5	67	32-5-1	68	B	68 / 15 103	(B) - Balkong
5	68	32-5-2	49	B	49 / 15 103	(B) - Balkong
5	69	32-5-3	125	B	125 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
5	70	32-5-4	126	B	126 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
5	71	32-5-5	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
5	72	31-5-1	88	B	88 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
5	73	31-5-2	100	B	100 / 15 103	(B) - Balkong
5	74	31-5-3	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
5	75	31-5-4	193	B	193 / 15 103	(B) - 2 Balkonger

5	76	32-5-9	99	B	99 / 15 103	(B) - Balkong
5	77	33-5-1	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
5	78	33-5-2	46	B	46 / 15 103	Nei
5	79	33-5-3	39	B	39 / 15 103	Nei
5	80	33-5-4	72	B	72 / 15 103	(B) - Balkong
5	81	34-5-5	85	B	85 / 15 103	(B) - Balkong
5	82	34-5-1	125	B	125 / 15 103	(B) - Balkong
5	83	34-5-2	102	B	102 / 15 103	(B) - Balkong
5	84	34-5-3	86	B	86 / 15 103	(B) - Balkong
5	85	34-5-4	96	B	96 / 15 103	(B) - Balkong
6	86	33-6-5	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
6	87	33-6-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
6	88	33-6-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
6	89	33-6-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
6	90	32-6-1	68	B	68 / 15 103	(B) - Balkong
6	91	32-6-2	49	B	49 / 15 103	(B) - Balkong
6	92	32-6-3	344	B	344 / 15 103	(B) - 3 Balkonger
6	93	32-6-5	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
6	94	31-6-1	88	B	88 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
6	95	31-6-2	100	B	100 / 15 103	(B) - Balkong
6	96	31-6-3	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
6	97	31-6-4	105	B	105 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
6	98	32-6-6	87	B	87 / 15 103	(B) - Balkong
6	99	33-6-1	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
6	100	33-6-2	46	B	46 / 15 103	Nei
6	101	33-6-3	39	B	39 / 15 103	Nei
6	102	33-6-4	72	B	72 / 15 103	(B) - Balkong
6	103	34-6-5	77	B	77 / 15 103	(B) - Balkong
6	104	34-6-1	116	B	116 / 15 103	(B) - Balkong
6	105	34-6-2	102	B	102 / 15 103	(B) - Balkong
6	106	34-6-3	86	B	86 / 15 103	(B) - Balkong
6	107	34-6-4	96	B	96 / 15 103	(B) - Balkong
7	108	33-7-5	122	B	122 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
7	109	33-7-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
7	110	33-7-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
7	111	33-7-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
7	112	32-7-1	68	B	68 / 15 103	(B) - Balkong
7	113	32-7-2	49	B	49 / 15 103	(B) - Balkong
7	114	32-7-3	125	B	125 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
7	115	32-7-4	126	B	126 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
7	116	32-7-5	67	B	67 / 15 103	(B) - Balkong
7	117	31-7-1	185	B	185 / 15 103	(B) - 3 Balkonger
7	118	31-7-4	98	B	98 / 15 103	(B) - Balkong
7	119	32-7-6	87	B	87 / 15 103	(B) - Balkong
7	120	32-7-9	88	B	88 / 15 103	(B) - Balkong
7	121	33-7-1	59	B	59 / 15 103	(B) - Balkong
7	122	33-7-2	46	B	46 / 15 103	Nei
7	123	33-7-3	39	B	39 / 15 103	Nei
7	124	34-7-2	425	B	425 / 15 103	(B) - 3 Balkonger
8	125	33-8-5	122	B	122 / 15 103	(B) - Balkong
8	126	33-8-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
8	127	33-8-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
8	128	33-8-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
8	129	32-8-1	57	B	57 / 15 103	(B) - Balkong
8	130	32-8-2	86	B	86 / 15 103	(B) - Balkong, og takterr på 65,1kvm
8	131	32-8-3	88	B	88 / 15 103	(B) - Balkong, og takterr på 67,7kvm
8	132	32-8-4	88	B	88 / 15 103	(B) - Balkong, og takterr på 67,7kvm
8	133	32-8-5	56	B	56 / 15 103	(B) - Balkong
8	134	31-8-1	148	B	148 / 15 103	(B) - Balkong, takterr på 32,9kvm
8	135	31-8-4	171	B	171 / 15 103	(B) - 2 Balkonger, takterr på 58,6vm
8	136	32-8-7	58	B	58 / 15 103	(B) - Balkong
8	137	32-8-8	205	B	205 / 15 103	(B) - Balkong
8	140	33-8-2	46	B	46 / 15 103	Nei
8	141	33-8-3	39	B	39 / 15 103	Nei
8	142	34-8-5	126	B	126 / 15 103	(B) - Balkong, takterr, på 40,6 kvm
8	143	34-8-2	223	B	223 / 15 103	(B) - 3 Balkonger, takterr, på 99,6kvm
9	144	33-9-5	122	B	122 / 15 103	(B) - Balkong
9	145	33-9-6	37	B	37 / 15 103	(B) - Balkong
9	146	33-9-7	44	B	44 / 15 103	(B) - Balkong
9	147	33-9-8	50	B	50 / 15 103	(B) - Balkong
9	148	33-9-1	119	B	119 / 15 103	(B) - 2 Balkonger
9	149	33-9-3	74	B	74 / 15 103	(B) - Balkong
			15 103		15 103 / 15 103	

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET TJUVHOLMEN F3**  
**Vedtatt i sameiemøte den 31.05.2022**

**1 INNLEDNING**

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

**2 FELLESAREAL**

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1. etg., eller kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.5 I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

### **3 BALKONGER**

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5 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 samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

### **4 LEILIGHETER**

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tett avløp.
- 4.3 Det er ikke tillatt å luften fra leiligheten ut til felles ganger.

### **5 RO OG ORDEN**

- 5.1 Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 5.2 I tidsrommet kl 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer.
- 5.4 Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

- 5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6 Sameiet har vedtatt regler for ombyggingsarbeider som vedlegges husordensreglene som vedlegg 1. Reglene anses som en del av husordensreglene.
- 5.7 Mating fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

## **6 SKILT OG OPPSLAG**

- 6.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

## **7 ANTENNE**

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

## **8 SØPPEL/KILDESORTERING**

- 8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig forspøling og lukt i anleggene.
- 8.2 Øvrig avfall:  
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## **9 BOD**

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## **10 SYKLER**

- 10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

## **11 DYREHOLD**

**11.1** Forsvarlig dyrehold er tillatt, skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

## **12 GARASJE**

**12.1** Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.

**12.2** Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

## **13 PARKERING OG KJØRING**

**13.1** Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel, for eiers regning.

**13.2** Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## **14 TRYGGHET**

**14.1** For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

**14.2** Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

## **15 MELDEPLIKT**

**15.1** Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

**15.2** Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

## **16 ENDRINGER**

**16.1** Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

## **17 SANKSJONER**

**17.1** Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

**17.2** Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og

overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

# REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER I SAMEIET TJUVHOLMEN F3

*Vedtatt på ordinært årsmøte 31.05.2022*

Sameiet Tjuvholmen F3 (Sameiet F3) består av 146 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i tillegg til fellestekniske areal/bodområder i kjeller. Sameiets styre har gitt Tjuvholmen Drift AS (Tjuvholmen Drift) fullmakt til å håndheve nedenstående regler for ombyggingsarbeider i sameiet.

Uteområdet på Tjuvholmen er privat eiet, men offentlig regulert. Arbeider på uteområdet følger forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.

## **PROSJEKTERING/PLANLEGGING**

Sameiet har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Tjuvholmen Drift hvis inngrepet påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Tjuvholmen Drift skal konfereres hvis det er usikkerhet om et planlagt tiltak er et søknadspliktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.
2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1600. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.
3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder varsle alle berørte naboer på hensiktsmessig møte.

Varsel om planlagte ombyggingsarbeider skal være utsendt minst 7 dager før ombyggingsprosjektet starter opp. I varselet skal følgende fremgå:

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseiere (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
- Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.

- I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.
  - Tidsplan skal vedlegges varselet.
4. Ved særlig støyende arbeider som eksempelvis pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to (2) timer, deretter må det være opphold i minst én (1) time. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Tjuvholmen Drift/Styret om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

Særlig støyende arbeider varsles minst 3 virkedager før utførelse. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene inngår som en del av varslede ombyggingsarbeider under punkt 3, eller om det oppstår behov for å gjennomføre særskilt støyende arbeider som ikke er knyttet opp mot et byggeprosjekt. Hvis særskilt støyende arbeider skal gjennomføres over flere dager, er det tilstrekkelig å sende varsel 3 virkedager før arbeidet starter første dag med spesifisering av hvilke dager arbeidene forventes utført.

5. Arbeider som er søknadsppliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styre og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.
6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.
7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.
8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Tjuvholmen Drift rett til å stanse arbeidene.

### *Kontaktmøte med Tjuvholmen Drift AS*

Tjuvholmen Drift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Tjuvholmen. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Tjuvholmen Drift er konsultert og tillatelse er gitt, ref. punkt 1.

Før arbeidene igangsettes skal Tjuvholmen Drift kontaktes. Avhengig av omfanget avholdes et møte hvor man kan gå igjennom prosjektet, premisser for gjennomføring og sikre god informasjonsutveksling.

Tjuvholmen Drift skal bl.a. ha navn og kontaktmulighet med ansvarlig på arbeidsstedet uansett arbeidets omfang.

Påføres de anlegg Tjuvholmen Drift har ansvar for skade eller funksjonsforstyrrelser, vil

utbedringsarbeidene kunne faktureres de ansvarlige.

\*\*\*\*\*

## VEDTEKTER

### TJUVHOLMEN SERVICESAMEIE

ORG.NR. 993385980

Rettighetshavere til eiendomsrett: Gnr. 210, bnr. 36, snr. 4 i Oslo - Serviceseksjonen

Hjemmel til eiendomsrett tinglyst: 25.05.2010

Sameieavtalen opprinnelig opprettet av (Tjuvholmen Pluss KS og Selvaag i 2008)

Vedtektsendringen erstatter vedtektene i tidligere Sameieavtale og er godkjent av ekstraordinært sameiermøte den 25.10.2023

#### 1. NAVN, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

**Tjuvholmen Servicesameie** består av 90 ideelle andeler som er tilknyttet «**Serviceseksjonen**» **snr. 4** i Sameiet Tjuvholmen F3(næringsseksjon) og eiere i et tings rettslig sameie mellom innehaverne av seksjonsnummere listet i vedlegg 1 jfr. pkt. 2, **Sameierne**. Servicetjenestene tilknyttet Serviceseksjonen utføres på basis av en Serviceavtale. *Sameierne skal ha rett til å reseksjonere Serviceseksjonen til boligseksjon dersom de måtte ønske det.*

Servicesameiets formål er å tilrettelegge for ytelsen av servicetjenester ved å stille lokaler til disposisjon for leverandør av servicetjenester og å forvalte avtaleforholdene i tilknytning til servicetjenestene.

Formålet med vedtektene er å regulere bruken av Serviceseksjonen, Sameiernes rettigheter og plikter for øvrig med hensyn til Serviceseksjonen, samt Sameiernes forpliktelser og rettigheter i forhold til tjenesteleverandør, herunder plikt til å betale serviceavgift og driftstilskudd.

#### 2. SAMEIEANDEL

I felleskap omtalt som Sameierne:

Listet opp i vedlegg 1. oppdatert pr. september 2023 og oppdateres fortløpende av forvalter i tråd med reseksjoner i eierseksjonssameiet som berører de opplistede boligseksjonene i F3 – ref. vedlegg 1.

#### 3. FAKTISK RÅDERETT – BRUK AV SERVICESEKSJONEN

Sameiegjenstanden skal benyttes til drift av valgt leverandør. Serviceseksjonen skal stilles til rådighet for tjenesteleverandør ref. til enhver tid gjeldende serviceavtale.

Serviceseksjonen 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 Sameiere.

#### 4. RETTSLIG RÅDERETT

Sameieandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av tilknyttet seksjon og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Sameieandelen kan ikke pantsettes.

#### 5. KOSTNADER, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utgifter til drift og vedlikehold av Serviceområdet, herunder:

- Tekniske anlegg
- Strøm og oppvarming
- Offentlige skatter og avgifter
- Forsikring og vakthold
- Renhold

Andel felleskostnader til **Eierseksjonssameiet Tjuvholmen F3** mv. (heretter kalt «**Driftstilskuddet**») skal fordeles likt mellom Sameierne. Andel driftstilskudd skal innbetales av Sameierne over felleskostnadene for Tjuvholmen Servicesameie. Servicesameie v/Styret har ansvar for vedlikehold av Serviceseksjonen og sameiegjenstanden til enhver tid er i en slik forsvarlig stand at Servicesameie oppfyller sine forpliktelser etter vedtekter og ordensregler i Eierseksjonssameiet (F3) og etter den avtale som inngås med tjenesteleverandør. Styret skal sørge for at det føres regnskap som viser utgifter til drift og vedlikehold.

Driftstilskuddet skal fastsettes for et år av gangen basert på budsjett utarbeidet av styret i Servicesameie.

5% av Driftstilskuddet avsettes til vedlikeholdsfond. Vedtak om å benytte vedlikeholdsfondet skal fattes av sameiermøte. Maksimum NOK 25 000,- av fondet kan Styret disponere uten vedtak i sameiermøte til løpende utskifting og innkjøp av dagligdags inventar (service, duker, bestikk, lamper o.l.)

Sameier som misligholder plikten til å betale sin andel av driftskostnader har ikke rett til å benytte Serviceområdet i henhold til Serviceavtalen, eller til å oppholde seg på Serviceområdet.

## **6. SAMEIERMØTE**

Sameiermøte er Servicesameiets øverste organ. Den enkelte Sameier har møte og stemmerett på sameiermøte, og den enkelte sameieandel har en stemme. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Utbedringer, investeringer mv. utover ordinært vedlikehold og andre ekstraordinære utgifter som overstiger 5% av årlig Driftstilskudd (heretter Ekstraordinært Driftstilskudd) krever samtykke fra 2/3 av møtende Sameiere. Den enkelte Sameier plikter å foreta innbetaling av andel Ekstraordinært Driftstilskudd etter vedtak på sameiermøte. Andel Ekstraordinært Driftstilskudd forfaller til betaling 14 dager etter at Sameierne skriftlig er orientert om sameiermøtets vedtak. Beslutning om ekstraordinært Driftstilskudd som overstiger 5% av årlig Driftstilskudd kan bare fattes en gang pr. kalenderår.

Forlengelse av Serviceavtale, oppsigelse av Serviceavtale, skifte av leverandør av Serviceavtale, ekstraordinær oppjustering av serviceavgift etc. krever samtykke fra 2/3 av de møtende Sameierne. Oppløsning av Servicesameie kan vedtas med 9/10 flertall av møtende Sameier på det ordinære sameiermøte. Oppløsning av Servicesameie kan bare vedtas i forbindelse med utløp eller oppsigelse av Serviceavtalen.

Ordinært sameiermøte avholdes innen 30 juni hvert år. Sameiermøte innkalles av styret i Servicesameie. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig datert fullmakt. Ekstraordinært sameiermøte avholdes ved behov. Sameiermøte skal innkalles med minst 8, høyst 20 dagers skriftlig varsel til den enkelte Sameier. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinært sameiermøte og om frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret.

Det skal velges en møteleder som har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteledere og minst en av de tilstedeværende Sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for Sameierne.

## **7. STYRET**

Servicesameie skal ha et Styre bestående av 3 medlemmer. Sameiermøte kan velge varamedlemmer. Styrets leder velges for 2 år av gangen og øvrige styremedlemmer velges for 1 år av gangen, med mindre sameiermøte ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan velges. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Serviceseksjonen, ivareta og forvalte Servicesameiets interesser i forhold til den avtale som til enhver tid er inngått med tjenesteleverandør, og ellers sørge for forvaltningen av Servicesameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet, herunder representere Servicesameiet overfor Eierseksjonssameiet. Styret skal videre besørge innkreving av andel Driftstilskudd fra den enkelte Sameier, samt sørge for at det til enhver tid er tegnet forsikring på Serviceseksjonen.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. Utleie av seksjon**

Utleie av seksjon fritar ikke seksjonseier fra sine forpliktelser som sameier, herunder plikten til å betale andel Driftstilskudd og til å betale andel Serviceavgift. Ved utleie må sameier og leietaker av bruksenhet melde fra til tjenesteleverandørs resepsjonist som informerer styret.

## **9. LOV OM SAMEIE AV 18 JUNI 1965 NR. 6**

Sameielovens bestemmelser kommer til anvendelse så langt ikke annet følger av bestemmelser i denne sameieavtale. Sameielovens paragraf 10 (rett til avhendelse) og paragraf 15 (oppløsning) gjelder ikke.

## **10. TVISTER**

Enhver tvist om forståelsen av denne avtalen eller om forholdet mellom sameierne skal søkes løst i minnelighet. Dersom en minnelig løsning ikke oppnås, skal tvisten avgjøres ved ordinær rettergang.

## Seksjon i F3

S	4	lobby 32-2						
S	5	32-2-5	S	49	31-4-1	S	93	32-6-5
S	6	31-2-1	S	50	31-4-2	S	94	31-6-1
S	7	31-2-2	S	51	31-4-3	S	95	31-6-2
S	8	31-2-3	S	52	31-4-4	S	96	31-6-3
S	9	31-2-4	S	53	32-4-9	S	97	31-6-4
S	10	32-2-6	S	54	33-4-1	S	98	32-6-6
S	16	33-3-5	S	55	33-4-2	S	99	33-6-1
S	17	33-3-6	S	56	33-4-3	S	100	33-6-2
S	18	33-3-7	S	57	33-4-4	S	101	33-6-3
S	19	33-3-8	S	63	33-5-5	S	102	33-6-4
S	20	32-3-1	S	64	33-5-6	S	115	32-7-4
S	21	32-3-2	S	65	33-5-7	S	116	32-7-5
S	22	32-3-3	S	66	33-5-8	S	117	31-7-1
S	23	32-3-4	S	67	32-5-1	S	118	31-7-4
S	24	32-3-5	S	68	32-5-2	S	119	32-7-6
S	25	31-3-1	S	69	32-5-3	S	124	34-7-2
S	26	31-3-2	S	70	32-5-4	S	132	32-8-4
S	27	31-3-3	S	71	32-5-5	S	133	32-8-5
S	28	31-3-4	S	72	31-5-1	S	134	31-8-1
S	29	32-3-6	S	73	31-5-2	S	135	31-8-4
S	30	32-3-9	S	74	31-5-3	S	136	32-8-7
S	31	33-3-1	S	75	31-5-4	S	151	Utskilt fra snr 134
S	32	33-3-2	S	76	32-5-9			
S	33	33-3-3	S	77	33-5-1			
S	34	33-3-4	S	78	33-5-2			
S	40	33-4-5	S	79	33-5-3			
S	41	33-4-6	S	80	33-5-4			
S	42	33-4-7	S	86	33-6-5			
S	43	33-4-8	S	87	33-6-6			
S	44	32-4-1	S	88	33-6-7			
S	45	32-4-2	S	89	33-6-8			
S	46	32-4-3	S	90	32-6-1			
S	47	32-4-4	S	91	32-6-2			
S	48	32-4-5	S	92	32-6-3			

Internetbank

Sameiet Tjuvholmen F3  
Gladengveien 1  
0661 Oslo

**BoligBanken ASA**

Storgata 14  
2000 Lillestrøm

Dato 8. november 2023

Bedriftslån annuitet

Side 1 av 3

Registreringsnummer 9666

Org.nr. 914827841

Kontonummer 9666.01.48504

## Nedbetalingsplan

Lån nr. 9666.01.48504

### Lånevilkår

Avtalt restgjeld f.t.	NOK 11.497.321,27
Låneform	serielån
Nominell rente før endring	6,85 %
Ny nominell rente	7,10%
Ny effektiv rente	7,34%
Renteberegning	etterskuddsvis
Kapitalisering	hver månedsultimo
Løpetid	28 år 5 mnd
Innfrielsesdato	30.04.2052
Første forfall	30.11.2023
Terminlengde	hver månedsultimo
Terminbeløp u/omk	NOK 65.440,23
Terminomkostninger f.t.	NOK 0,00

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

## Låneforløp

Oversikten gjelder inntil rente og andre vilkår endres og forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregningen er det ikke tatt hensyn til eventuelle forsinkelsesrenter, purreomkostninger eller restanser.

Dato	Terminbeløp	Rente	Termin omkostninger	Avdrag	Restgjeld
08.11.2023	0,00	0,00	0,00	0,00	11.497.321,27
30.11.2023	65.440,23	65.440,23	0,00	0,00	11.497.321,27
31.12.2023	69.330,42	69.330,42	0,00	0,00	11.497.321,27
SUM 2023	134.770,65	134.770,65	0,00	0,00	11.497.321,27
31.01.2024	69.147,11	69.147,11	0,00	0,00	11.497.321,27
29.02.2024	64.680,29	64.680,29	0,00	0,00	11.497.321,27
31.03.2024	69.140,99	69.140,99	0,00	0,00	11.497.321,27
30.04.2024	66.910,64	66.910,64	0,00	0,00	11.497.321,27
31.05.2024	103.359,21	69.140,99	0,00	34.218,22	11.463.103,05
30.06.2024	100.929,72	66.711,50	0,00	34.218,22	11.428.884,83
31.07.2024	102.947,66	68.729,44	0,00	34.218,22	11.394.666,61
31.08.2024	102.741,88	68.523,66	0,00	34.218,22	11.360.448,39
30.09.2024	100.332,30	66.114,08	0,00	34.218,22	11.326.230,17
31.10.2024	102.330,33	68.112,11	0,00	34.218,22	11.292.011,95
30.11.2024	99.934,03	65.715,81	0,00	34.218,22	11.257.793,73
31.12.2024	101.918,78	67.700,56	0,00	34.218,22	11.223.575,51
SUM 2024	1.084.372,94	810.627,18	0,00	273.745,76	11.223.575,51
SUM 2025	1.194.061,09	783.442,45	0,00	410.618,64	10.812.956,87
SUM 2026	1.164.913,14	754.294,50	0,00	410.618,64	10.402.338,23
SUM 2027	1.135.759,19	725.140,55	0,00	410.618,64	9.991.719,59
SUM 2028	1.106.640,65	696.022,01	0,00	410.618,64	9.581.100,95
SUM 2029	1.077.446,29	666.827,65	0,00	410.618,64	9.170.482,31
SUM 2030	1.048.297,42	637.678,78	0,00	410.618,64	8.759.863,67
SUM 2031	1.019.143,51	608.524,87	0,00	410.618,64	8.349.245,03
SUM 2032	990.024,07	579.405,43	0,00	410.618,64	7.938.626,39
SUM 2033	960.831,44	550.212,80	0,00	410.618,64	7.528.007,75
SUM 2034	931.681,73	521.063,09	0,00	410.618,64	7.117.389,11
SUM 2035	902.527,83	491.909,19	0,00	410.618,64	6.706.770,47
SUM 2036	873.407,49	462.788,85	0,00	410.618,64	6.296.151,83
SUM 2037	844.216,61	433.597,97	0,00	410.618,64	5.885.533,19
SUM 2038	815.066,06	404.447,42	0,00	410.618,64	5.474.914,55
SUM 2039	785.912,12	375.293,48	0,00	410.618,64	5.064.295,91
SUM 2040	756.790,94	346.172,30	0,00	410.618,64	4.653.677,27
SUM 2041	727.601,81	316.983,17	0,00	410.618,64	4.243.058,63
SUM 2042	698.450,35	287.831,71	0,00	410.618,64	3.832.439,99
SUM 2043	669.296,43	258.677,79	0,00	410.618,64	3.421.821,35
SUM 2044	640.174,36	229.555,72	0,00	410.618,64	3.011.202,71
SUM 2045	610.986,97	200.368,33	0,00	410.618,64	2.600.584,07
SUM 2046	581.834,66	171.216,02	0,00	410.618,64	2.189.965,43
SUM 2047	552.680,75	142.062,11	0,00	410.618,64	1.779.346,79
SUM 2048	523.557,80	112.939,16	0,00	410.618,64	1.368.728,15
SUM 2049	494.372,16	83.753,52	0,00	410.618,64	958.109,51
SUM 2050	465.218,98	54.600,34	0,00	410.618,64	547.490,87
SUM 2051	436.065,02	25.446,38	0,00	410.618,64	136.872,23

Dato 8. november 2023

Bedriftslån annuitet

Side 3 av 3

Registreringsnummer 9666

Org.nr. 914827841

Kontonummer 9666.01.48504

<b>Dato</b>	<b>Terminbeløp</b>	<b>Rente</b>	<b>Termin omkostninger</b>	<b>Avdrag</b>	<b>Restgjeld</b>
SUM 2052	138.883,60	2.011,37	0,00	136.872,23	0,00