



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 091 384  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 496 932	6 234 643
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 496 932</b>	<b>6 234 643</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	99 090
Annen driftskostnad		6 354 856	5 506 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 526 006</b>	<b>5 605 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 075</b>	<b>629 464</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 446	24 571
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 446</b>	<b>24 571</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 446</b>	<b>24 571</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 628	654 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 114 345	796 290
Sum fordringer		1 114 345	796 290
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 802	991 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 802	991 252
Sum omløpsmidler		2 842 147	1 787 541
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 490 043	1 491 671
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 490 043</b>	<b>1 491 671</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 490 043</b>	<b>1 491 671</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 695	75 525
Annen kortsiktig gjeld		1 256 410	220 345
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 352 104</b>	<b>295 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 352 104</b>	<b>295 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 807450

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 091 384  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 496 932	6 234 643
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 496 932</b>	<b>6 234 643</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	99 090
Annen driftskostnad		6 354 856	5 506 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 526 006</b>	<b>5 605 179</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 075</b>	<b>629 464</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 446	24 571
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 446</b>	<b>24 571</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 446</b>	<b>24 571</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 628	654 035
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 114 345	796 290
Sum fordringer		1 114 345	796 290
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 802	991 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 802	991 252
Sum omløpsmidler		2 842 147	1 787 541
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 490 043	1 491 671
Sum opptjent egenkapital		1 490 043	1 491 671



Sum egenkapital	1 490 043	1 491 671
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	95 695	75 525
Annen kortsiktig gjeld	1 256 410	220 345
Sum kortsiktig gjeld	1 352 104	295 870
Sum gjeld	1 352 104	295 870
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





## Årsmøte 2022

SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 25. juni 2022

Selskapsnummer: 2376





## Velkommen til årsmøte i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. juni kl. 17:00 og lukker 25. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2376>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Digitalt årsmøte 22. juni 2022

Styret kaller inn til heldigitalt årsmøte 22. juni 2022, dette for å sikre at alle beboere får mulighet til å delta og stemme på saker.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Chip-låsesystem
6. Endring av husordensregler

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Roberto Santana og Karin Nergård velges.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2376 Sameiet Kanalen 1,3,5 22.06.2022.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Detaljert beskrivelse av saken i vedlagte dokument.

### Styrets innstilling

Styrearbeidet har økt betraktelig i perioden grunnet behov for en skjerpet styring og kontroll av sameiets økonomi, forretningsførsel, FDV og HMS, samt kontroll, oppfølging og konkurranseutsettelse av ulike leverandører.

Ut ifra en benchmarking (basert bl.a. på tilbakemeldinger fra OBOS) av styrehonoraret, sett i forhold til sammenlignbare sameier, både på Tjuvholmen og andre sameier, antallet leiligheter, kompleksitet og ikke minst arbeidet med etablering av gode økonomiske og øvrige styringssystemer både innenfor forvaltning, drift og vedlikehold, foreslår styret at honoraret for årsperioden økes fra nåværende kr. 150.000, - til total kr. 200.000, -

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000.

### Vedlegg

2. Styrehonorar 2021.pdf

Sak 5

## Chip-låsesystem

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte dokument for beskrivelse av saken.

### Forslag til vedtak

Det vedtas å installere kortlesere ved hovedinngang og bi-inngangsdører, med formål om å øke sikkerhetstilstanden i sameiet. Det vil bli utstedt to brikker per seksjon. Totalkostnad for ovennevnte løsning er kr. 130.000, -. Ved å benytte en grov estimering ut ifra antallet seksjoner (95), vil det beløpe seg til en kostnad i størrelsesordenen kr. 1.400 per seksjon, som forutsettes å bli innkrevd som en ekstraordinær husleieinnkreving i 2022.



## Vedlegg

3. Nøkkelkort.pdf

Sak 6

## Endring av husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å utføre små justeringer i husordensregler (vedlagt) på bakgrunn av henvendelser fra beboere og TD, for å redusere brannrisiko og unngå økte vedlikeholdskostnader.

Styret ønsker endringer i husordensregler ifm. røyking og bruk av åpen ild. Røyking er ønsket forbudt på takterrassen av tre grunner: 1. Sneipene blir kastet på gulvet på taket, for så å forårsake at slukene som er på takterrassen tetter seg. I år var samtlige sluk tette på grunn av sneiper etter røyking. Dette medfører stor fare for vannlekkasje og påvirker felleskost. 2. Innsig av friskluft til hele ventilasjonsanlegget er på siden som vender mot sittegruppen. Dette medfører at røyklukt forplanter seg i hele lufteanlegget. Dette har styret fått gjentatte henvendelser fra beboere om å få slutt på. 3. Brannrisiko. Det er også ønskelig å ikke tillate bruk av åpen ild, da vi tidligere har hatt brann i fellesarealer, som følge av bruk av åpen ild.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å utføre vedlagte justeringer i husordensreglene, for å redusere brannrisiko og vedlikeholdskostnader.

### Forslag til vedtak

Vedlagte endringer i husordensregler vedtas.

## Vedlegg

4. Husordensregler Kanalen 135.v5 docx.pdf



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Årsrapport 2022

### Generelle opplysninger om Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen

Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996091384, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Boligselskapet har følgende adresse: Kanalen 3, 0252 Oslo. Gårds- og bruksnummer: 210/40.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styrets leder<sup>1</sup>: Tom Roar Helgerud (fra 07.02.2022)  
Styret nestleder: Kari Anne Soltvedt  
Styremedlem: Trude Tingvoll (fra 07.02.2022)

Sameiet består 93 seksjoner fordelt på 2 næringsseksjoner og 91 boligseksjoner.

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

Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen har ingen ansatte.

Styret kan nås via Vibbo.

### Nøkkelinformasjon:

Forretningsfører<sup>2</sup>: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Regnskapsfører<sup>2</sup>: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Revisor: Revisoren AS  
Antall boenheter: 93  
Næringsenheter: 2  
Selskapsform: Sameie  
Likviditet: Meget god  
Teknisk kvalitet: Meget god

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

<sup>1</sup> Frem til 07.02.2022 var styrets leder, Laurits Stråbø.

<sup>2</sup> Sebra Forvaltning AS var boligselskapets forretningsfører fram til 30.06.2021. Fra 01.07.2021 overtok OBOS Eiendomsforvaltning AS forretningsførselen i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Økonomi

Styret er opptatt av å opprettholde en god og solid økonomi i sameiet, og samtidig holde de løpende felleskostnadene på et lavest mulig nivå. Styret har økt oppfølging av forretningsførsel og informert om at vi ønsker økt detaljgrad og kontroll på fordelingsnøkler, økt detaljeringsgrad av utgiftsposter, og utarbeidelse av sammenligningstall fra tidligere år. Styret har tidligere utarbeidet et innspill til TI brukerforum vedrørende kontroll av fakturagrunnlag fra TI.

Sameiet har en god økonomi, og likviditetssituasjonen til sameiet anses som god. Av økonomiske måltiltak vises blant annet til ekstraordinært årsmøte, 21.12.2020, hvor sameiet fikk en utløsningssum på kr. 750.000 for salg av fellesarealer til Watrium, dette ble i sin helhet innbetalt i 2021, og inngår nå i sameiets bufferkapital.

Styret byttet i 2021 forretningsførsel til OBOS. Dette ga oss generelt en kostnadsbesparelse på 38 % fra tidligere forretningsfører. I tillegg fikk vi innført et langt bedre styringssystem for dokumentasjon, oppfølging og kontroll, samt en ny samhandlingsplattform.

## Resultat 2021

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

Årets resultat på minus MNOK 1.628 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås disponert fra egenkapital.

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 496 932.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av fellesareal jf. vedtak på ekstraordinært årsmøte 21.12.2021.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 526 006.

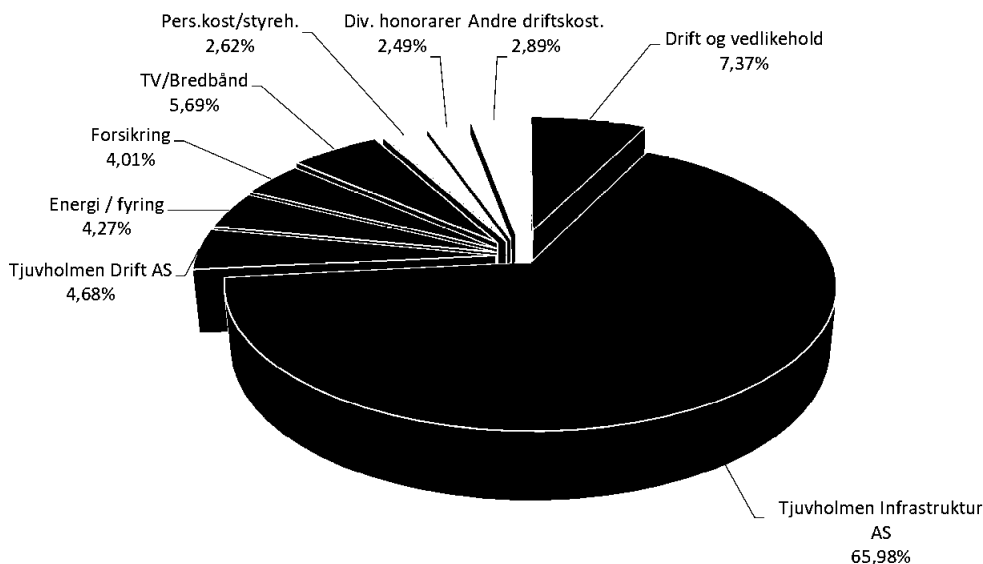
## Likviditet

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 490 043**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Sektordiagrammet under viser kostnadsfordeling i 2021:



Som det fremkommer av ovennevnte sektordiagram akkumuleres 65,98 % av sameiets kostnader for 2021 seg til andel av fellesregning fra Tjuvholmen Infrastruktur. Dette er kostnader som relaterer seg blant annet til sentralt vedlikehold, renovasjon, fjernvarme, snømåking, vakthold, gartner, kabel-tv mm.

Driftsrelaterte kostnader til Tjuvholmen Drift beløper seg til 4,68 % av sameiet kostnader for 2021. Dette relaterer seg til løpende vaktmesteroppgaver, vedlikehold av byggetekniske løsninger herunder heis mm.

Styret har anmodet TD om å skifte alle lyspunkter i fellesareal til LED-lys. Etter utskiftningen til LED-lys i fellesareal er strømforbruket redusert med ca. 30 %. I tillegg har styret besluttet at samtlige lyskilder i trappeganger skal skiftes ut til LED – lys, som et strøm- og kostnadsreduserende tiltak.

## Budsjett for 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 716 000** til løpende vedlikehold og serviceavtaler.

Kostnaden til Tjuvholmen Infrastruktur AS er stipulert til **kr 4 035 000** for 2022 og består av indirekte kostnader til felles infrastruktur på Tjuvholmen (ivaretar infrastruktur, felles installasjoner, renovasjon, fjernvarme, vakthold m.m.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

Posten til Tjuvholmen Drift er stipulert til **kr 304.000** for 2022 og gjelder all hovedsak teknisk forvaltning, som oppfølging av sameiets serviceavtaler i tillegg til løpende vaktmestertjenester for sameiet.

### Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører derfor stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022. På grunn av den midlertidige kompensasjonsordningen fra myndighetene budsjetterer styret med noe lavere energikostnader for 2022 sammenlignet med 2021, men dog høyere enn for tidligere år. Kostnadene til fjernvarme og ventilasjon budsjetteres via TI-kostnadene. Kostnadene til strøm for interne fellesområder er en egen post i budsjettet.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er stipulert til **kr 236 000**. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen.

### Lån

Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.628. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

##### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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.



## R e v i s o r e n   A S

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Strømmen 8. juni 2022  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 739 881	5 848 007	6 543 000	6 543 000
Andre inntekter	3	757 051	386 636	330 597	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 496 932</b>	<b>6 234 643</b>	<b>6 873 597</b>	<b>6 543 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-9 090	-21 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-90 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-14 750	-18 107	-13 125	-15 000
Forretningsførerhonorar		-142 800	-253 477	-147 601	-115 000
Konsulenthonorar	7	-5 207	-19 486	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-481 041	-1 352 808	-2 750 224	-716 000
Forsikringer		-261 834	-216 138	-263 123	-236 000
Kommunale avgifter		0	-496 212	-634 980	0
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)	9	-4 305 902	-1 036 161	0	-4 035 000
Tjuvholmen Drift AS (TD)		-305 199	0	0	-304 000
Energi/fyring	10	-278 457	-984 042	-1 418 105	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-371 285	-340 342	-350 862	-377 000
Andre driftskostnader	11	-188 382	-789 319	-966 091	-340 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 526 006</b>	<b>-5 605 179</b>	<b>-6 755 111</b>	<b>-6 670 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-29 075</b>	<b>629 464</b>	<b>118 486</b>	<b>-127 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	27 446	24 571	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>27 446</b>	<b>24 571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 628</b>	<b>654 035</b>	<b>118 486</b>	<b>-127 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 628			



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		218 670	24 066
Forskuddsbetalte kostnader		336 555	89 288
Andre kortsiktige fordringer	13	559 121	682 935
Driftskonto OBOS-banken		1 607 792	0
Sparekonto OBOS-banken		120 010	0
Innestående i andre banker		0	991 252
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	14	1 290 043	1 291 671
Annen egenkapital, sparing anoder		200 000	200 000
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 490 043</b>	<b>1 491 671</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		452 897	155 032
Leverandørgjeld		95 695	75 525
Annen kortsiktig gjeld	15	803 513	65 313
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 352 104</b>	<b>295 870</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 842 147</b>	<b>1 787 541</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.06.2022

Styret i Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Tom Helgerud /s/

Kari Anne Soltvedt /s/

Trude Tingvoll /s/



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	4 943 394
Felleskostnader næring, seksjon 1	1 100 000
Felleskostnader næring, seksjon 2	500 000
Næring, seksjon 1	-569 893
Næring, seksjon 2	-233 620
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 739 881</b>

Næringsseksjon 1 og 2 avregnes og har i 2021 betalt inn mer i felleskostnader enn det som er blitt fordelt på seksjonene av kostnader. Inntektene til seksjon 1 og 2 reduseres slik at den samsvarer med fordelt kostnad. Beløpet seksjonene har betalt for mye, kr 569 893 fra seksjon 1 og kr 233 620 fra seksjon 2 er bokført som kortsiktig gjeld i årsregnskapet jf. note 15.

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	3
Salg av fellesareal	750 000
Gamle kundefordringer	7 048
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>757 051</b>

Salg av fellesareal til seksjon 2 v/Watrium Tjuvholmen AS, jf. årsmøtevedtak 21.12.2020



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket kostnader knyttet til styremøter for kr 3 663, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
Andre konsulenthonorarer	-4 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 207</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 108
Drift/vedlikehold VVS	-10 658
Drift/vedlikehold elektro	-183 760
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 707
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 845
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-481 041</b>

**NOTE: 9**

**Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)**

**Kostnader Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)**

Bolig	-3 610 660
Næring, seksjon 1	-481 359
Næring, seksjon 2	-213 883
<b>SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)</b>	<b>-4 305 902</b>

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS 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-kostnadene pr. 31.12. hvert år. Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2021 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-278 457
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-278 457</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 296
Vaktmestertjenester	-14 699
Vakthold	-5 625
Renhold ved firmaer	-138 023
Kontor- og datarekvizita	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 663
Andre kontorkostnader	-159
Telefon, annet	-1 787
Porto	-12 813
Bank- og kortgebyr	-6 816
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 382</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter bank	48
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 673
Kundeutbytte Gjensidige	24 913
Andre renteinntekter	802
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 446</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fra Sebra Forvaltning AS	438
Tilgodehavende TI avregning 2021	558 683
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>559 121</b>

Tilgodehavende fra Tjuvholmen Infrastruktur skyldes høyere innbetaling av a konto enn fordelte kostnader i 2021. Sameiet har derfor mottatt en kreditnota på kr 558 683.

Denne kreditnotaen er bokført i resultatregnskapet. Kreditnota er fordring pr. 31.12.2021 da den ikke er oppgjort pr. 31.12.2021.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

**NOTE: 14**

**EGENKAPITAL**

**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andel opptjent egenkapital bolig	1 279 038	1 280 666
Annen egenkapital, sparing anoder (bolig)	200 000	200 000
Næring, seksjon 1	297	297
Næring, seksjon 2	10 708	10 708
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 490 043</b>	<b>1 491 671</b>

Sameiet vil i 2022 kreditere næringsseksjonene med henholdsvis kr 297 for seksjon 1, og kr 10 708 for seksjon 2. Gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020 Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Næring, seksjon 1	-569 893
Næring, seksjon 2	-233 620
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-803 513</b>

Gjelden til næringsseksjon 1 og 2 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader i 2021, jf. note 2.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

Resultatregnskapet pr. avdeling pr. 31.12.2021 (bolig/næring):

## 2376 - SE KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Telest	802376	812376	822376	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	4 943 394	1 100 000	500 000	6 543 394
ANDRE INNEKTER	686 176	34 125	36 750	757 051
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>5 629 570</b>	<b>1 134 125</b>	<b>536 750</b>	<b>7 300 445</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-19 151	-862	-1 036	-21 150
STYREHONORAR	-135 825	-6 825	-7 350	-150 000
REVISJONSHONORAR	-13 356	-871	-723	-14 750
FORR.FØRERHONORAR	-141 665	-7 118	-7 666	-156 449
KONSULENTHONORAR	-7 026	-353	-380	-7 759
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-689 177	-34 630	-37 294	-761 101
FORSIKRINGER	-239 651	-12 042	-12 968	-264 661
KOMMUNALE AVGIFTER	-106 397	-5 346	-5 758	-117 501
ANDRE ANLEGG	-2 761 825	-138 777	-149 453	-3 050 055
KOSTN. TIL FORDELING	-499 294	-25 089	-27 019	-551 402
ENERGI / FYRING	-604 767	-30 389	-32 726	-667 882
KABEL- / TV-ANLEGG	-371 285	0	0	-371 285
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-354 967	-17 837	-19 209	-392 012
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 944 385</b>	<b>-280 040</b>	<b>-301 581</b>	<b>-6 526 006</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-314 815</b>	<b>854 085</b>	<b>235 169</b>	<b>774 438</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>				
FINANSINNEKTER	24 852	1 249	1 345	27 446
RES. FINANSINNT/KOSTN.	24 852	1 249	1 345	27 446
<b>RESULTAT</b>	<b>-289 963</b>	<b>855 334</b>	<b>236 514</b>	<b>801 885</b>



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Avregning TI 2022:

Tjuvholmen Infrastruktur AS - 2021		Totalt			
Kanalene 1,3,5		Sum	H18 bolig	H18 Kontorer	H18 TBRH
Beløp eks. MVA		3 451 242	2 893 995	171 430	385 816
6570	Arbeidsklær/Verktøy	1 225	1 109	60	56
6300	Leie av driftssentral	32 693	29 604	1 603	1 486
6600	Forvaltning	39 860	36 094	1 954	1 812
6606	Konsulent tjenester	10 214	9 249	501	464
6610	Vedlikehold konstruksjoner	173 774	157 356	8 519	7 900
6611	Vedlikehold utstyr	8 684	7 864	426	395
6612	Vedlikehold VVS	62 665	41 778	1 159	19 728
6614	Vedlikehold EI	124 888	113 497	5 910	5 481
6617	Ventilasjon	331 856	298 731	17 187	15 939
6618	Renhold	18 536	16 785	909	843
6620	Elektrisitet	124 347	112 459	5 750	6 138
6623	Renovasjon	77 868	41 724	3 941	32 204
6624	Vaktmester	81 339	73 654	3 987	3 698
6626	Forsikring	10 946	9 912	537	498
6627	Vann avgift	179 865	133 314	358	46 194
6628	Off. Avgifter	47 695	47 695		
6629	Drift Alarm	34 829	31 538	1 707	1 583
6659	Kjøling	98 878	8 447	18 662	71 769
6632	Fjernvarme	839 281	681 761	43 108	114 411
6633	Snømaking	24 195	21 909	1 186	1 100
6634	Vakthold	320 875	290 558	15 730	14 587
6655	Skadedyrbekjempelse	1 846	1 672	91	84
6636	Uteareal	95 791	86 741	4 696	4 355
6652	Brann og beredskap	86 033	76 356	2 909	6 768
6701	Honorar revisjon	4 446	4 025	218	202
6901	Tele data	19 132	17 324	938	870
7790	Annen kost	322	292	16	15
6740	Driftsavtale honorar	599 157	542 548	29 371	27 238



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Organisering på Tjuvholmen

På Tjuvholmen er det en blanding av næring og bolig. På Holmen er det mest bolig, på Odden er det mest næring. Alle eiere på Tjuvholmen er representert i Tjuvholmen Infrastrukturs (TI) Brukerforum gjennom de respektive sameier. Til sammen er det 152 202 stemmer i BF. De ni boligsameiene har til sammen 58 431 stemmer (38,39%).

### 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. TI brukerforum møtes to ganger årlig og her møtes samtlige styreledere. Mellom TI og BF har man opprettet et Kontaktutvalg som møtes fire ganger årlig. To av boligsameienes styreledere møter i KU, Kanalen har ikke en representant i KU.

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.

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 Kim Andre Syversen (Newsec).

Styret har kun råderett over arealer som tilhører Sameiet Kanalen 1,3 og 5 (dvs. fra 1-12. etasje). Styret har ikke råderett over bod-/parkeringsareal og har begrenset påvirkning på fellestiltak på Tjuvholmen. Styret har ingen styringsrett overfor noen av seksjonene i sameiet utover det som er bestemt i vedtektene.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## STYRETS ARBEID I 2021/2022

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 15 ordinære styremøter. Styret har videre behandlet aktuelle saker fortløpende per e-post. Styret har i perioden 2021-2022 behandlet flere tyngre saker fra 2020, og tidligere år, som ikke ble ferdigstilt før nytt styre kom på plass, ved ekstraordinært årsmøte i februar 2022.

Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum («TI», møter mellom (ledere i) boligsameiene, Tjuvholmen Drift «TD», Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell) hvor saker av felles interesse orienteres, drøftes og besluttet. Styrets medlemmer har også løpende hatt kontakt med TI og TD for å håndtere saker tilhørende sameiet og dets drift.

Styret har det siste året intensivert arbeidet i Kanalen 1, 3 og 5. Bygget sto ferdig i 2010 og som følge av at bygget nå er nærmere 13 år gammelt, har styret startet opp arbeidet med å planlegge etablering av et langsiktig vedlikeholdsprogram. Formålet med dette er først og fremst å få orientert oss om hva som på kort, og litt lengre sikt, må vedlikeholdes, eller byttes ut. Styret ønsker en forutsigbar økonomisk driftsform, hvor vi anser en jevnt tilpasset husleie over tid, er bedre, enn alternativt større kostnadsøkning når de tyngre vedlikeholdskostnadene naturlig vil komme. For å få på plass et vedlikeholdsprogram vil det i løpet av juni 2022 bli utført en teknisk vurdering av bygget. Den vil ta for seg alt fra tilstand vedrørende tak, membran, ventilasjon, heiser, beis på trefasader, fliser, sluk mm. Ut ifra denne rapporten vil styret etablere et langsiktig vedlikeholdsprogram som vil gå flere år frem i tid. Alt basert etter en fornuftig og forutsigbar drift, hele tiden med tanke på kostnadseffektive og gode løsninger.

Ny styreleder som ble valgt i februar 2022, har fra og med mars i år, gjennomført flere møter mellom styreleder i Sameiet Kanalen 1,3,5 og ledelsen i Tjuvholmen Drift. Fokusområdet har vært på gjennomgang av hele byggets tekniske installasjonsløsninger mm. Hensikten med disse møtene var å få utarbeidet en ny driftsavtale, som klarere regulerer ansvar- og risikoområder, med fokus på Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV – system). Styret er opptatt av å sikre forsvarlig HMS i bygget og har i denne forbindelse fulgt opp flere HMS-avvik.

Foruten arbeidet med å få på plass et godt HMS- og styringssystem i sameiet, blir alle innkomne fakturaer nøye vurdert. Samspillet med ny forretningsfører OBOS er godt. Styret er spesielt opptatt av god og løpende dialog med forretningsfører, Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur. I dette arbeidet benytter styret sin formelle kompetanse innenfor økonomi, teknologi, sikkerhets- og risikostyring. Gjennom sin kompetanse benyttes eksterne konsulenter i svært liten grad, noe som medfører en svært kostnadseffektiv drift for sameiet.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

Av saker som har vært prioritert av styret sist år nevnes blant annet oppfølging av sameiets økonomi, løpende og inngåelse av nye driftsavtaler, forretningsførsel, drift og vedlikehold, styringssystem, samhandlingsplattform, oppfølging av utleiesaker og henvendelser fra beboere, samt byggarbeid i Kanalen 5. Økt aktivitet på Tjuvholmen har gitt sikkerhets- og støyutfordringer som styret har engasjert seg i. Beslutninger ved gjennomføring av tiltak er basert på kost-/nyttevurderinger. Styret har jobbet aktivt for å øke informasjonsflyt og transparens i perioden ved å dokumentere prosesser mer detaljert. Informasjon til beboere er fortløpende lagt ut på Vibbo.

## Heldigitalt årsmøte

På bakgrunn av flere henvendelser til styret, har styret besluttet å gjennomføre et heldigitalt årsmøte. Under forberedelse til årsmøtet har styret anmodet sameiere om å fremme forslag til saker som ønskes behandlet. Ved utløpet av fristen var det 0 innkomne saker.

## Administrasjon

I februar 2022 ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte der ny styreleder og nytt styremedlem ble valgt. Den nye styresammensetningen er nå representert med en bakgrunn innen fagområdene ledelse, økonomi- og risikostyring, teknologi og sikkerhet.

## Styringssystem og samhandlingsplattform

Styret har arbeidet med å digitalisere dokumentasjon av historisk karakter i sameiet, samt innført bedre informasjonsflyt til beboere. Styret har i 2021 opparbeidet et nytt styringssystem og samhandlingsplattform for sameiet. I tillegg har vi sørget for fortløpende informasjonsflyt på Vibbo, og sendt informasjonsbrev til beboerne med oppsummering av prioriterte saker.

Dokumentasjon i *Vibbo* (samhandlingsplattform)

Vibbo er sameiets samhandlingsplattform og informasjonskanal. Vibbo benyttes til å dele informasjon fra styret til beboere og gjør det enklere for beboere å ha oversikt over viktige temaer styret jobber med for sameiet, samt ta kontakt med styret ved behov. Beboere oppfordres til å lese informasjonen som er lagt under *Temaer* og holde seg oppdatert på nyheter på Vibbo.

Styret har i 2021-2022 lagt ut 60 ulike temaer knyttet til informasjon om sameiet. I 2021-2022 har styret hittil publisert 40 nyheter, og utarbeidet 3 informasjonsskriv, som er lagt ut på Vibbo, sendt til beboere per e-post, og satt opp på oppslagstavlen i inngangspartiet. Styret har i perioden i tillegg behandlet ca. 65 enkelthenvendelser fra beboere.

Samhandlingsplattformen blir oppdatert fortløpende og informasjon blir lagt ut på førstesiden. Viktig informasjon blir i tillegg sendt på e-post, utover dette er det opp til beboere selv å holde seg jevnlig oppdatert på informasjon om sameiet. Styret oppfordrer utleiere til å gi leietakere tilgang til Vibbo.

### Vibbo dekker følgende:

- Husordensregler og vedtekter. I 2022 utarbeidet også i engelsk versjon



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

- Temaer (eks: vedlikehold av leiligheten, styrets arbeid, informasjon om sameiet, regler for utleie, med mer)
- Nyheter/informasjon til beboere
- Kontaktinfo styret
- Kontaktinfo OBOS

Styret kan nås direkte ved å sende en melding på Vibbo.

Hvis du har annen postadresse enn boligens adresse, kan du melde dette til [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no). Endring av e-postadresse og mobilnummer meldes til samme e-post. Har du spørsmål, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00. Dokumentasjon i *Styrerommet*

Styrerommet er sameiets styringssystem. Her har kun styret tilgang. Alt arbeid blir dokumentert for å bevare historikken i sameiet og for å sikre kontinuitet ved utskiftning av styremedlemmer.

Styrerommet dokumenterer følgende:

- Årshjul, befæringsrapporter, konfidensiell korrespondanse (eks. ved utleie)
- Avtaler, instruksjer, prosedyrer, og arbeidsdokumenter
- Protokoll fra styremøter
- Korrespondanse med Tjuvholmen Drift, forretningsfører, leverandører og eksterne parter

### *Boligpermen*

Alle beboere har tilgang til boligpermen. Her finner beboere teknisk dokumentasjon om leiligheten. Tjuvholmen Drift ønsker henvendelser fra beboere via boligpermen dersom det er spørsmål/generelle henvendelser eller saker som ikke haster. Saker som haster, skal rapporteres direkte til [vakt@tjuvholmen.no](mailto:vakt@tjuvholmen.no) eller telefon: 23 11 88 90.

## **Vedlikehold**

Styret har i 2022 fulgt opp sameiets FDV-system og bedt TD om å ha økt fokus på dette fremover, da vi oppdaget flere avvik. Blant annet er teknisk befaring av bygget under konkurranseutsetting; denne vil danne grunnlaget for en vedlikeholdsplan og styrets prioriteringer av vedlikeholdstiltak fremover.

Utvendig heiskurv på takterrassen som fulgte med bygget som var tiltenkt til å utføre eksternt vedlikehold av bygget er besluttet fjernet, da heiskurven utgjør en sikkerhetsrisiko. Utbygger har ikke prosjektert en forsvarlig og praktisk løsning for å kunne utføre utvendig vedlikehold av bygget. Bygget er meget komplisert å manøvrere ift. vedlikehold grunnet dets konstruksjon og beliggenhet.

Informasjon om ventilasjon - rengjøring og vedlikehold i leilighetene er lagt ut på Vibbo; styret oppfordrer beboerne til å lese vedlikeholdsinformasjonen. Styret vil oppfordre beboerne til å undersøke for eventuelle lekkasjer under kjøkkenarmatur, bad og radiatorer (radiatorpakninger ble skiftet i 2019). Dersom leilighetseier reiser bort over lengre tid vil vi anbefale å skru av hovedkranen på kjøkken og bad, for å unngå evt. lekkasje.

Ordinært vedlikehold i leiligheten er alle beboere selv forpliktet til å sikre/utføre, således og tegne individuell innboforsikring.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Brannforebygging

Forskrift om brannforebygging som trådte i kraft i 2016 pålegger eieren av boliger/ fritidsboliger å sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent brannslukker utstyr som kan brukes i alle rom. Styret vil oppfordre nye leilighetseiere til å undersøke om leiligheten har skumapparat, evt. besørge dette. Skumapparatene som er levert fra sameiet ble bestilt i 2018, skumapparater skal skiftes ut hvert 5. år.

Når det gjelder brannslangen som fortsatt er montert i enkelte leiligheter, så ønsker styret å informere nye beboere om at denne ikke lengre er operativ da det ikke er utført vedlikehold (dersom leilighetseier ikke selv har utført nødvendig vedlikehold). Dersom denne fjernes skal det utføres av fagpersonell, slik at det ikke oppstår lekkasje.

Styret ønsker å minne beboerne på å jevnlig gjennomføre en funksjonstest og bytte batteri i røykvarsleren minst en gang i året. Det anbefales også å unngå å lade elektrisk utstyr om natten.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring** med polisenummer **83420023**.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

## Callinganlegg

Callinganlegget i sameiet ble defekt etter 12 år. Våren 2022 ble dette skiftet ut med et nytt system. Dette har økt funksjonalitet og brukervennlighet, samtidig som systemløsningen bidrar til å spare energi.

## Heis

Styret har meldt inn tekniske feil fortløpende til Tjuvholmen Drift og leverandør har utbedret dette. Styret oppfordrer beboerne til ikke å belaste heisen med utstyr/materiale. Dette ødelegger den elektroniske funksjonaliteten i heisene. Reparasjon av heisanlegg/installasjonsløsning er ekstremt kostnadskrevende. Styret vil oppfordre beboerne til å melde inn eventuelle avvik på heisen ved å kontakte Tjuvholmen Drift via boligpermen.

## Rens av tepper i fellesareal

Styret utførte grundig varmrens av tepper i fellesareal to ganger i fjor. I år ble arbeidet utført i mai. Dette arbeidet vil fremover bli utført årlig.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

## Vask av vinduer

I 2022 er det planlagt vask av fasade og vinduer blant annet etter langvarig byggearbeid i et næringsareal i sameiet. Vanlig praksis i sameiet er at det ikke blir gjennomført felles vask av vinduer, men at den enkelte leilighetseier besørger dette. Årsaken til dette er at vi ikke har en anbefalt kvalifisert leverandør som vil påta seg oppdraget på grunn av sikkerhetsrisiko/reduert fremkommelighet. Sameiet har tidligere fått skader på flere av vinduene som følge av felles vindusvask. Sameiet kan i ytterste konsekvens bli holdt ansvarlig for skader påført av leverandør, da vi har erfart dette tidligere. Styret vil komme tilbake til nærmere informasjon om denne saken.

## Sikkerhetstiltak

Styret er opptatt av sikkerhet i sameiet og har jobbet aktivt med sikkerhetstiltak på Tjuvholmen, sikkerhet er også et fast punkt på agendaen i styremøtene. Styret vurderte flere sikkerhetstiltak i 2020 som ble fulgt opp i 2021 og lagret på Vibbo.

I 2021 besluttet styret etter blant annet flere fester med uvedkommende besøkende, tilgrising i fellesarealer og utløsning av brannalarm, at takterrassen skulle stenges på natten. Av sikkerhetsmessige årsaker viderefører styret fjorårets praksis ved at **takterrassen stenges fra kl. 23.00-08.00 i perioden natt til 1.mai - 30.september.**

## Vurdering av ulike nøkkelsystemer

Styret har vurdert flere nøkkelsystemer med den hensikt å utføre sikringstiltak for økt sikkerhet i bygget. Det er utført en vurdering av ulike alternativer og en befarig for å se på mulighetene for sikringstiltak. Saken ble utsatt da det var ønskelig med en nærmere avklaring fra TD, parkeringssameiet 510-1 og Tjuvholmen Parkering. Utfordringene som gjør at det tidligere ikke er innført et nytt system i Kanalen gjelder krav til rømningsveier, sikkerhet ved strømbrydd og skallsikring. Styret mener allikevel at en chip-løsning fra blant annet hovedinngangen vil gi økt sikkerhet, da sameiet har erfaring med at nøkler er på avveie. Styret besluttet i 2021 at vi ønsker å etablere en chip-løsning; dette vil bli tatt opp på årsmøtet, og behandles i egen sak.

Når det gjelder nåværende nøkler så har Tjuvholmen Drift (TD) rekvisisjonsrett på systemnøkler; systemnøkler skal bestilles via TD i boligpermen. For bestilling av nøkler til hver enkelt leilighet utføres dette av beboerne selv. Dersom nøkkelen mistes kontaktes låsesmed. Beboer kan kontakte låsesmed direkte eller via Tjuvholmen Drift.

## Brudd på husordensregler

Styret har ved flere anledninger registrert brudd på husordensregler fra leietakere og besøkende, beboere har gitt uvedkommende tilgang til bygget. Styret har gjentatte ganger informert om sameiets regler og sikkerhetsrisikoen ved dette; sameiet har et felles ansvar for å sikre et sikkert og godt beboermiljø.

**Styret vil oppfordre beboere om å være OBS på at uvedkommende ikke får tilgang til bygget, da dette per i dag utgjør vår største sikkerhetsrisiko.**



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

Ved utleie vil styret oppfordre beboere til å være nøye med hvem dere leier ut leiligheten til, da flere av de uønskede hendelsene vi har hatt i sameiet har skjedd ifm. utleie. Styret har utarbeidet informasjon om utleie som er dokumentert på Vibbo. Styret har også fortløpende tatt tak i flere uønskede hendelser ifm. utleie. Utleiere er ansvarlig for at leietakere informeres om sameiets husordensregler; disse gjelder også for leietakere og besøkende. Styret vil informere om at det ikke er tillatt å blokkere rømningsveier; hensetting av sykler, barnevogner, m.m. er ikke tillatt i fellesareal/gang/rømningsvei. Det er ikke tillatt å plassere sko eller dørmatter i fellesareal.

## Avfallshåndtering

Hensetting av søppel andre steder enn i merkede containere i kjellerens søppelrom eller på anviste plasser i Tjuvholmens felles miljøstasjon er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i søppelrommet. Beboere/leilighetseiere som har behov for å kvitte seg med hvitevarer, møbler og/eller annet avfall som ikke kan plasseres i merkede containere eller Tjuvholmens felles miljøstasjon (i garasjelegget), bes å rådføre seg med Tjuvholmen Drift («TD») for å unngå at sameiet påføres unødige omkostninger.

## Systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen

Styret rettet flere henvendelser til TD, TI, kontaktutvalget og TI Brukerforum vedrørende felles sikkerhetstiltak på Tjuvholmen i 2021; henvendelsene omhandlet blant annet kvalitet, rutiner og nytteverdi av vakttjenesten. Styret har vært i kontakt med TD for å få klarhet i styrets påvirkningsgrad ift. vaktsselskapet, evaluering av kvaliteten på tjenesten, samt å undersøke muligheten for synergieffekter. Styrets innspill til systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen er sendt til TI og TI brukerforum, som behandler fellessaker på Tjuvholmen. Styret vil som nevnt fortsette å bruke sin påvirkningskraft for å sikre ivaretagelse av sikkerhetsledelse og vakthold på Tjuvholmen.

Securitas er engasjert av TI og styret har således ikke beslutningsmyndighet ift. valg av leverandør, siden dette er en felles tjeneste på Tjuvholmen. Allikevel kan nevnes at vi har meldt inn saker til Kontaktutvalget og TI brukerforum (som behandler felles saker på Tjuvholmen).

## Uønskede hendelser

Ved uønskede hendelser (støy/kriminalitet/bruk av rusmidler), er det i første omgang viktig at aktuelle hendelser rapporteres til vaktsselskap og/ eller meldes til politiet. Beboerne oppfordres til å ringe 02800 ved alvorlige uønskede hendelser, og umiddelbart anmelde kriminalitet, trusler og mistanker om bruk av narkotika.

## Støyreducerende tiltak

Fra kl. 23.00 skal det iht. sameiets husordensregler være ro i sameiet, styret oppfordrer beboere om til å vise hensyn til hverandre ift. støybelastning også på dagtid. Alle arrangementer med mer enn 10 personer skal meldes til styret.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

Styret har blant annet rettet henvendelse til næring på Tjuvholmen i et forsøk å fjerne kryssholter for å redusere tilrettelegging for båter utenfor Kanalen. Styret ønsker tiltak som reduserer støy i området rundt vårt sameie, til beste for beboere og næring.

Sameiet er opptatt av støyreduksjon, forebyggende tiltak innen sikkerhet og tiltak for å sikre et godt beboermiljø. Styret vil fortsatt jobbe aktivt med blant annet næring for å fjerne kryssholtene montert langs Kanalen.

## Parkerings- og bodareal

Parkerings- og bod areal er ikke sameiets fellesareal og styret har dermed ikke råderett til å utføre tiltak i disse arealene, disse tilhører Tjuvholmen Parkering, Sameiet Tjuvholmen 510-1 (garasje Odden), Tjuvholmen Infrastruktur og noen av arealene er delt med sameiet Sjøgangen. Styret oppfordrer beboere til å påse at din innboforsikring også dekker innhold i ekstern bod.

## Utleie

Styret har utarbeidet informasjon om utleie i sameiet med oversikt over regelverk og vedtekter; dette er lagret på Vibbo. I forbindelse med utleie av leiligheter er leilighetseier/utleier ansvarlig for å informere leietaker om informasjon fra styret og relevant informasjon lagret på Vibbo, sameiets husordensregler, samt å følge opp at leietaker overholder sameiets husordensregler, vedtekter og gjeldende lovverk for utleie/fremleie. Leilighetseier plikter å følge opp at utleier ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet. Styret ønsker å minne utleiere på sameiets vedtekter §2 fjerde avsnitt som sier «... leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering».

Styret har rett til å sende advarsel til seksjonseier for brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler. Ved vesentlig mislighold fra beboer/seksjonseier, kan sameiet utføre salgspålegg og eventuelt krav om fravikelse/utkastelse, jfr. Eierseksjonsloven. § 38 første ledd: «Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.»

## Inn-/utflytting av leilighetene

Styret har utarbeidet informasjon om inn-/utflytting i sameiet; dette er lagret på Vibbo. Vennligst merk at leilighetseier er ansvarlig for oppussing og utbedring av skader ved inn-/utflytting, samt oppussing (eksempler på dette er skade på heis ved overbelastning og uvøren bruk, skrapet og riper på vegger og tepper i fellesareal). Dette gjelder selv om boenheten er utleid. I slike tilfeller vil styret sende regning til ansvarlig leilighetseier for å holde felleskostnadene nede.

Leilighetseier er ansvarlig for å sørge for at skilting er i samsvar med gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet. Ureglementert merking vil bli fjernet.

## Byggearbeidet i forbindelse med næringslokale – Watrium

Den største og mest arbeidskrevende saken styret har arbeidet med i 2021 og 2022 har vært utbyggingsprosjektet knyttet til kontorseksjon, Kanalen 5, tilhørende Watrium. Styret bemerker at det i forkant av omfattende utbyggingsprosjekt, som dette prosjektet refererer seg til å utgjøre, bør



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

det som hovedregel gis god og tilstrekkelig informasjon til styret og øvrige sameieinteressenter. Prosjekter som berører hele sameiet og i særlig grad boligseksjonen, er det helt avgjørende med god informasjonsflyt. I forkant av byggarbeidene i Kanalen 5 må det sies at styret dessverre ikke har mottatt tilstrekkelig informasjon fra utbygger. Blant annet ble det ikke gitt informasjon om omfang og varighet av utbyggingsprosjektet.

Av mangler som styret gjerne skulle ha fått seg forelagt av utbygger på et langt tidligere tidspunkt kan nevnes en mer helhetlig prosjektplan, som spesielt omhandlet størrelsen på utbyggingsprosjektet, kompleksitet, omfang, støynivå, HMS og øvrig utbyggingsrisiko. Styret har av denne grunn sett behovet for å avholde flere møter, som har medført en bred korrespondanse med Watrium. Styret har uttrykt sameiets synspunkter i særlig grad beboernes interesser, som har levd under et omfattende utbyggingsprosjekt over en lengre tidsperiode.

Styret har i fremforhandlet intensjonsavtale med utbygger presisert at samtlige kostnader ved dette prosjektet, inkludert takst og kostnader knyttet til seksjons endringer, dekkes fullt ut av kjøper. I tillegg har styret gjort Watrium oppmerksom på at fellesutgiftene må økes proporsjonalt med økningen av arealene. Styret har informert Watrium om at de er ansvarlig for å ivareta alle formelle og regulatoriske forhold knyttet til utbygging av arealet, alle typer kostnader relatert til dette prosjektet, blant annet regulering, prosjektering og seksjonering mm.

Styret ønsker å takke alle berørte parter, og i særlig grad boligseksjonen, for utvist tålmodighet i denne utbyggingsperioden. Saker ift. støy og kostnader ble fulgt opp fortløpende i 2021.

## Skadedyr

I 2022 ble det registrert et tilfelle av skjeggkre i en leilighet i 4. etasje. Styret iverksatte straks flere tiltak. Saken ble lagt ut på Vibbo, styret var i dialog med eier, TD, ulike skadedyrfirma og det ble iverksatt tiltak i fellesarealer (feller ble utplassert). Det er ikke registrert andre tilfeller enn skadedyr inne på badet i den ene leiligheten. Tilfellet ble håndtert via skadedyrfirma engasjert av leilighetseiers innboforsikring.

**Merk at beboere har meldeplikt til Styret dersom det oppdages skadedyr i den enkelte leilighet** (skjeggkre, sølvkre, kakerlakker, osv.). Vennligst gi beskjed til styret dersom det oppdages skadedyr i fellesareal, for å forhindre spredning i bygget. Det er større sannsynlighet for å bekjempe skadedyr og forhindre spredning dersom dette blir oppdaget tidlig og strakstiltak blir iverksatt. **Leilighetseiere som leier ut leiligheten plikter å informere leietakere om dette.**

Leilighetseier skal straks kontakte sitt forsikringselskap (innbo) for å sørge for at skadedyrene bekjempes lokalt. Dersom det er et mer omfattende problem, vil styret utføre systemtiltak via sameiets boligforsikring. Styret oppfordrer beboere til å sørge for at bekjempelse av skadedyr er inkludert i innboforsikringen.

## Avslutning

Styrets arbeider uti ifra en målsetning om at det skal være godt å bo i Kanalen 1, 3 og 5. Driftsformen er hele tiden å søke en kostnadseffektiv drift. Dette medfører at alle løpende driftsrelaterte avtaler blir nøye gått gjennom. Kvalitet, driftsleveranse, service, pris og stabilitet i leveransen er noen styret vektlegger.



2376 Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen  
Organisasjonsnummer 996 091 384  
Årsrapport og årsregnskap 2021

Styret har fokus på å opprettholde et trivelig, sikkert og godt bomiljø, opprettholde standard og nivå på fellesarealer og unngå store og uforutsette økninger i månedlige felleskostnader. I denne sammenheng vil styret oppfordre samtlige leilighetseiere og beboere til å behandle fellesarealer (inngang, heiser, korridorer, takterrasse og utemøbler m.m.) som om det var en del av ens egen leilighet. Beboere oppfordres til å rydde på plass møbler etter bruk og ta med personlige eiendeler når takterrassen forlates, samt å informere gjester om dette.

Beboere og leilighetseiere oppfordres videre til fortløpende å melde feil eller mangler ved bygget eller dets installasjoner via [boligperm.no](https://boligperm.no). Bruk av dette verktøyet vil sikre Tjuvholmen Drift informasjon om hvilke saker som bør prioriteres og samtidig være en viktig del av fremtidig dokumentasjon.

Styret legger fortløpende ut informasjon til beboere på Vibbo. Den enkelte leilighetseier må selv oppdatere kontaktinformasjon og sørge for at eventuelle leietakere gis tilgang til samhandlingsplattformen; dette er viktig for at beboere skal motta informasjon fra styret som sendes digitalt.

Styret minner om at hver enkelt beboer bidrar til beboermiljøet og at ditt bidrag er av betydning for å skape et sikkert og godt miljø i sameiet.



## Styrehonorar

Styret har det siste året intensivert arbeidet i Kanalen 1, 3 og 5.

For å belyse nærmere styrets økte fokusområder i inneværende periode vises det til spesielt til årsrapport for 2022.

I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 15 ordinære styremøter. Styret har videre behandlet aktuelle saker fortløpende per e-post. Styret har i perioden 2021-2022 behandlet flere tyngre saker fra 2020, og tidligere år, som ikke ble ferdigstilt før nytt styre kom på plass, ved ekstraordinært årsmøte i februar 2022.

Kanalen 1, 3 og 5 sto ferdig i 2010. Bygget er av meget god teknisk kvalitet. Antallet boenheter er 93, i tillegg er det 2 næringseiendommer. Som følge av at bygget nå er nærmere 13 år gammelt, har styret startet arbeidet med å planlegge etablering av et langsiktig vedlikeholdsprogram. Formålet med dette er først og fremst å få orientert oss om hva som på kort, og litt lengre sikt, må vedlikeholdes, eller byttes ut. Styret ønsker en forutsigbar økonomisk driftsform, hvor vi anser en jevnt tilpasset husleie over tid, er bedre, enn alternativt større kostnadsøkning når de tyngre vedlikeholdskostnadene naturlig vil komme.

For å få på plass et slikt vedlikeholdsprogram vil det i løpet av juni 2022 bli utført en teknisk vurdering av bygget. Den vil ta for seg alt fra tilstand vedrørende tak, membran, ventilasjon, heiser, beis på tre fasader, fliser, sluk mm. Ut ifra denne rapporten vil styret etablere et vedlikeholdsprogram som vil gå flere år frem i tid. Alt basert på en fornuftig og forutsigbar drift, med fokus på kostnadseffektive løsninger.

Styrets arbeider ut ifra en målsetning om at det skal være godt å bo i Kanalen 1, 3 og 5. Driftsformen er å søke en kostnadseffektiv drift. Dette medfører at alle løpende driftsrelaterede avtaler i år vil bli gått gjennom. Kvalitet, driftsleveranse, service, pris og stabilitet i leveransen er noen styret vektlegger.

Foruten arbeidet med å få på plass et godt HMS, og styringssystem i sameiet, blir alle innkomne fakturaer nøye vurdert. Samspeilet med ny forretningsfører OBOS er meget bra. Styret er spesielt opptatt av god og løpende dialog med foretteningsfører, Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur. I dette arbeidet benytter styret sin formelle kompetanse innenfor økonomi, teknologi og sikkerhet- og risikostyring. Eksterne konsulenter benyttes i liten grad, noe som medfører en svært kostnadseffektiv drift for sameiet.

På bakgrunn av ovennevnte forhold har styrets arbeid økt vesentlig det siste året.

Ut ifra en benchmarking av styrehonoraret, basert bl.a. på tilbakemeldinger fra OBOS og innhenting av informasjon fra andre sameier av samme størrelse, (både på Tjuvholmen og andre sameier), ligger honorarene i størrelsesordenen fra kr. 1.900.- og kr. 3.250.- pr. leilighet. Til sammenligning ligger styrehonoraret i vårt sameie pt. på kr. 1.612, -.

Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 har totalt 93 seksjoner inkludert 2 næringsseksjoner. Kompleksitet og ikke minst arbeidet med etablering av gode økonomiske- og øvrige styringsbaserte systemløsninger, både innenfor forvaltning, drift og vedlikehold, foreslår styret at honoraret for årsperioden økes fra nåværende kr. 150.000, - til total kr. 200.000, - (en økning på kr. 50.000, -).

### Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for perioden settes til kr. 200.000, - Styret fordeler honoraret seg imellom.





## Nøkkelt, chip-lås tilgang

Styret i Kanalen 1, 3 og 5 har over en lengre periode arbeidet med å øke sikkerheten i vårt sameie. Blant annet er det flere systemnøkler som er på avveie. Dette gjør vårt bygg lettere utsatt for tyveri, hærverk mm.

Styret har vurdert flere ulike løsninger for å optimalisere effektive og varige driftsløsninger med å sikre chip-låsetilgang inn til vårt sameie, med formål om å øke sikkerheten. Samtidig er det flere beboere som ser stor nytte av å gå over til en «automatisert» løsning, som gjør at behovet for nåværende fysiske systemnøkkel blir borte.

I sakens anledning kan nevnes at selv med innføring av ovennevnte løsning, vil vi ikke kunne sikre bygget helt optimalt. Mye av bakgrunnen til dette er at vi ikke kan installere nevnte løsning i kjelleretasje, grunnet rømningskrav, samt at arealene ikke eies av vårt sameie, men er delt med andre aktører (derav blir skallsikring en utfordring). Allikevel anser styret at ved å sikre tilgang inn fra hovedinngang (bakkeplan), vil det kunne redusere uønsket tilgang inn i bygget.

Vi har henvendt oss til flere andre sameier på Tjuvholmen som har innført samme type løsning som den vi nå vurderer. Flere kan melde om svært gode resultater, hvor det blant annet kan rapporteres, fra Securitas, om at sikkerhetsbrudd som følge av at uønsket tilgang inn i bygget er vesentlig redusert etter at chip-lås ble innført.

## Løsningsforslag

For de av våre beboere som har parkeringsplasser, er de fleste kjent med nåværende chip-løsning inn til garasjelegget.

Stanley er den eneste leverandøren av kort/brikkeløsning som er knyttet til områdets generelle sikkerhetssystem. Valg av en annen leverandør er mulig, men deres løsninger vil ikke være kompatibel med systemet Securitas bruker i dag. Styret vurderer at for å oppnå et godt og varig sikkerhetsresultat, vil vi måtte støtte oss til allerede godt utprøvde systemløsninger, som fungerer stabilt over tid.

## Leveransebeskrivelse

Ved installasjon av løsningen vil det bli utstedt to brikker per seksjon. Det er Securitas som mottar bestilling fra seksjonseier, gjennom Boligperm.

Seksjonseier har mulighet til å bestille flere brikker utover nevnte to brikker. Brikker/kort koster pt. kr. 125,- ink. mva pr. stk. Disse bestilles av seksjonseier på Boligperm gjennom å sende en ny henvendelse, og velge kort og nøkler- bestilling i fagområde.

## Oppdatering

Brikkene må oppdateres hvert år. Påminnelse for oppdatering blir sendt ut på Boligperm i god tid før brikkene løper ut. Oppdatering av disse blir gjort av Securitas etter henvendelse.



## **Kostnadsestimat**

Som nevnt har styret arbeidet over en lengre periode med nevnte sak. Vi har benyttet vår forhandlingsposisjon gjennom å støtte oss til allerede eksisterende driftsløsning på Tjuvholmen. Dette har gjort det mulig å forhandle frem gunstige løsninger.

Det vil samlet bli installert kortlesere ved hovedinngang og bi-inngangsdører. Det vil som nevnt bli utstedt to brikker per seksjon.

Totalkostnad for ovennevnte løsning er totalt kr. 130.000, -.

Ved å benytte en grov estimering ut ifra antallet seksjoner (93), vil det beløpe seg til en kostnad i størrelsesordenen kr. 1.400 per seksjon, som forutsettes å bli innkrevd som en ekstraordinær husleieinnkreving i 2022.

## **Oppsummering**

Som følge av blant annet økt fokus på ivaretagelse av sikkerhet i vårt sameie, ønsker styret å tilråde at chip-løsning blir etablert.

En kostnad i størrelsesordenen kr. 1.400 per seksjon, vil sikre en tryggere og mer hensiktsmessig systemløsning for hele sameiet.

## **Forslag til vedtak:**

Det vedtas å installere kortlesere ved hovedinngang og bi-inngangsdører, med formål om å øke sikkerhetstilstanden i sameiet. Det vil bli utstedt to brikker per seksjon.

Totalkostnad for ovennevnte løsning er kr. 130.000, -.

Ved å benytte en grov estimering ut ifra antallet seksjoner (93), vil det beløpe seg til en kostnad i størrelsesordenen kr. 1.400 per seksjon, som forutsettes å bli innkrevd som en ekstraordinær husleieinnkreving i 2022.



Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALEN 1, 3 OG 5

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.

Sist endret ord. sameiermøte 26.4.2017.

Endring foreslått på ordinært årsmøte 22.06.22

### 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 FELLESAREALER

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer og på takterrassen. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder, foran hovedinngang og på felles takterrasse. 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 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. Dørmatter er ikke tillatt plassert i

1/6



## Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

- fellesareal og må plasseres på innsiden av egen inngangsdør. Personlig utsmykning av fellesarealer er ikke tillatt.
- 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.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.
- 2.9 Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler og puter skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å bruke grill på takterrassen. Punkt 5.1 og 5.2 vedrørende Ro og orden gjelder også på takterrassen.

Dersom det er ansamlinger med flere enn 6 personer på takterrassen, skal dette varsles via e-post til styret samt nabovarsel på tavlen i gangen minst 24 t i forveien. Sameiets beboere kan ikke reservere hele eller deler av takterrassen eller beslaglegge så stor del av takterrassen at en er til hinder for andre brukere av takterrassen. Dersom andre beboere ønsker å benytte takterrassen har en ikke eksklusivitet eller mulighet til å benytte mer enn én sittegruppe.

Besøkende kan kun benytte terrassen og fellesområder når de er i følge med beboere.

Fakler, fyrverkeri og all bruk av åpen ild er forbudt på eller i nærheten av fellesarealer, som for eksempel foran dørpartier eller på takterrassen.

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.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

### 3 BALKONGER

2/6



Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse for andre beboere, eller som kan falle ned fra balkongene og bli utgjøre en risiko for forbigående ved sterk vind, evt. blåse over kanten skal ikke henges opp på balkongen. Blomsterkassero.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 ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger o.l. på balkongene.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter

formaterte: Ikke Sperret etter / Knepet etter



## Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

- 3.5 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill, kun tilkoblet ekisterende gassanlegg. Dette må utføres av autorisert fagpersonell. Det er tillatt å benytte elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere. All bruk av
- 3.6 åpen ild på egen balkong er forbudt.
- 3.7 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og dette må ikke endre fasadens utseende.
- 3.8 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.
- 3.9 Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

## 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 Tjuvholmen Drift ved tett avløp.
- 4.3 Det er ikke tillatt å ha åpne dører fra leiligheten ut til felles ganger.

## 5 RO OG ORDEN



## Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

- 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 til kl. 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. Dog må overnevnte punkt 5.1 og 5.2 overholdes.
- 5.4 Av hensyn til vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i fellesarealene (jmf. punkt 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 Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.



Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

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

## 6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

## 7 ANTENNE

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. 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, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

## 8 SØPPEL

- 8.1 Husholdningsavfall:  
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 unødvendig forsøpling og lukt i anleggene.
- 8.2 Papiravfall:  
Papp/papiravfall skal kastest i container merket for dette formålet.
- 8.3 Øvrig avfall:  
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

6/6



Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

## 9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 9.4 Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare.

## 10 SYKLER

- 10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper og lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel.

## 11 DYREHOLD

- 11.1 Dyrehold er ikke tillatt.
- 11.2 Dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller.

## 12 GARASJE

- 12.1 Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 12.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vask av biler o.l.).

## 13 PARKERING OG KJØRING

- 13.1 Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet 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 hastighet. Rusing av motor og

7/6



## Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

tomgangskjøring bør unngås, 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. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- 15.2 Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiers leilighet har fått utlevert husordensreglene.

### 16 ENDRINGER

- 16.1 Sameiermøte 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 sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 17.2 Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få 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.

### 18 BRANNSIKKERHET

- 18.1 Beboer plikter å gjøre seg kjent med brannslukningsutstyret og vedlikeholdsinstruksene i Boligpermen. Se nettsiden: <http://boligpermen.fdvweb.no>.

formaterte: Skrift 13 pkt, Fet

Formatert: Normal, Ingen punktmerking eller nummerering

8/6



Sameiet Kanalen 1, 3 og 5

18.2

Sprinkelkiler: -i hver leilighet skal det ligge en kile. Det er beboeren sin plikt å gjøre seg kjent med hvor denne ligger til enhver tid. Dette for å forhindre store vannskader i de tilfeller denne blir utløst ved uhell på eget ansvar.

formaterte: Skrift: 13 pkt

Formatert: Table Paragraph, Linjeavstand: Nøyaktig  
14,7 pkt.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 25.06.22

**Selskapsnummer:** 2376 **Selskapsnavn:** SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Roberto Santana og Karin Nergård velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000.

For

Mot

**Sak 5 Chip-låsesystem**

Det vedtas å installere kortlesere ved hovedinngang og bi-inngangsdører, med formål om å øke sikkerhetstilstanden i sameiet. Det vil bli utstedt to brikker per seksjon. Totalkostnad for ovennevnte løsning er kr. 130.000, -. Ved å benytte en grov estimering ut ifra antallet seksjoner (95), vil det beløpe seg til en kostnad i størrelsesordenen kr. 1.400 per seksjon, som forutsettes å bli innkrevd som en ekstraordinær husleieinnkreving i 2022.

For

Mot

**Sak 6 Endring av husordensregler**

Vedlagte endringer i husordensregler vedtas.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.