



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 855 684  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		944 009	694 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>944 009</b>	<b>694 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		140 321	150 669
Annen driftskostnad		829 456	549 031
<b>Sum kostnader</b>		<b>969 777</b>	<b>699 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 768</b>	<b>-5 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		718	2 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>718</b>	<b>2 157</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>718</b>	<b>2 157</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 873</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 050	-2 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 874</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		34 722	47 463
Sum fordringer		34 722	47 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 169	151 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 169	151 027
Sum omløpsmidler		152 891	198 490
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 891</b>	<b>198 490</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 815	27 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 815</b>	<b>27 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 815</b>	<b>27 865</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 363	88 364
Skyldige offentlige avgifter		15 464	43 564
Annen kortsiktig gjeld		53 249	38 696
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 076</b>	<b>170 624</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>150 076</b>	<b>170 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 891</b>	<b>198 489</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503777

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 922 855 684  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Kristoffer Olstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 922 855 684  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		944 009	694 670
<b>Sum inntekter</b>		<b>944 009</b>	<b>694 670</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		140 321	150 669
Annen driftskostnad		829 456	549 031
<b>Sum kostnader</b>		<b>969 777</b>	<b>699 700</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 768</b>	<b>-5 030</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		718	2 157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>718</b>	<b>2 157</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>718</b>	<b>2 157</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 873</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 050	-2 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 874</b>



Organisasjonsnr: 922 855 684  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		34 722	47 463
Sum fordringer		34 722	47 463
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 169	151 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 169	151 027
Sum omløpsmidler		152 891	198 490
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 891</b>	<b>198 490</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 815	27 865
Sum opptjent egenkapital		2 815	27 865



Sum egenkapital	2 815	27 865
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	81 363	88 364
Skyldige offentlige avgifter	15 464	43 564
Annen kortsiktig gjeld	53 249	38 696
Sum kortsiktig gjeld	150 076	170 624
Sum gjeld	150 076	170 624
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>152 891</b>	<b>198 489</b>



Organisasjonsnr: 922 855 684  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91800.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12944.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	104744.00	

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





## Årsmøte 2023

2389 Sameiet Tjuvholmen 510-16





## **Til seksjonseierne i Sameiet Tjuvholmen 510-16 sameie (garasjesameiet)**

**Velkommen til årsmøte, mandag 15 mai 2023 kl. 17.00 i garasjen.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Tjuvholmen 510-16 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-16  
avholdes mandag 15 mai 2023 kl. 17.00 i garasjen.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. SAK FRA STYRET**

- A) Innkalling av kapital til nødvendig vedlikehold

Saken er tatt inn med eget vedlegg i innkallingen.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-16

Erling Moberg

Olof Hellstrand

Kent Salomon Plavnik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erling Moberg	Ekebergveien 1
Styremedlem	Olof Hellstrand	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Kent Salomon Plavnik	Dyna Brygge 5

### Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på epost: [tjuvholmen51016@outlook.com](mailto:tjuvholmen51016@outlook.com)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-16

Sameiet Tjuvholmen 510-16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922855684, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Sameiet består av 83 næringsseksjoner, i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjon 1-3, 6-33 og 36-39 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon.

Vårt sameie starter ved innkjøringsporten til kasse 3 i underetasje 4 (P4), og omfatter garasje plasser, boder, trappeløp i vår etasje og andel heis, samt dører ut til heisene. Driften av anlegget for skiltgjenkjenning samt den kommersielle utleien både på Odden og Holmen ivaretas p.t av Onepark på vegne av Tjuvholmen Parkering AS. Alle spørsmål knyttet til skiltgjenkjenning rettes direkte til Onepark.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er REVISOREN AS.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

## **STYRETS ARBEID**

Sameiet har i 2022 vært i ordinær drift. Styret har avholdt fem styremøter i perioden. Kent Plavnik har deltatt i parkeringsutvalget (PU) på vegne av vårt sameie. Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Styret har hatt mye arbeid med lekkasjen som oppstod ned til sameiet under oss i januar 2023. Styret har også gjort avtale med TD om at vann som samler seg ved snøfall og dras med bilene inn i garasjen blir sugd opp ved behov.

I tillegg har vi planlagt utskiftning av kjøreport og vi har gjennomført utskiftning av inngangsdører fra garasjen til heisen. Vi har også gjennomført etablering av undermålere til de som fortsatt benytter gammel el-bil lader i anlegget.

### **Garasjeanleggets tilstand og vedlikehold**

Det er konstatert et nødvendig vedlikeholdsbehov av felles innkjøring fra Filipstad ut til Holmen og nedkjøring til vårt sameie.

I parkeringshuset på Holmen er det betydelig slitasje på felles kjørebane og det er også avdekket behov for utbedring av sprekker og riss i skjøter mellom betongdekkene. Det er identifisert tilsvarende utbedringsbehov av noen skjøter i parkeringssameiene.

PU har arbeidet med å kartlegge omfang og kostnader for dette vedlikeholdsarbeidet. Se egen sak innmeldt av styret samt rapport fra undersøkelser som er gjort.

Styret gjennomførte periodisk renhold med årlig vask av garasjeanlegget i begynnelsen av mai 2022 og gjør det samme i 2023. I tillegg har vi gjennomført enkelte lettvaske av kjøresonen i løpet av vinteren for å få unna en del av det saltet biler tar med seg inn om vinteren. Denne ordningen vil bli videreført fremover og tatt inn i budsjettet.

Det har vært gjort tiltak tidligere ved at kjøreportens oppheng er forsterket og løftet noe. Etter dette har den hatt relativt bra driftsstabilitet, selv om den åpner sakte. Styret har også fått rapport fra Kone via TD om at kjøreporten behøver utbedring. Forventet kostnad er så stor (ca kr 50.000) at styret har innhentet tilbud fra flere leverandører og vil foreslå at hele kjøreporten skiftes ut i 2023 (se egen sak innmeldt sak fra styret). Flere av de andre parkeringssameiene har allerede byttet sine kjøreporter som ble montert samtidig som vårt anlegg.

Det ble etablert nye gule inngangsdører fra garasjeanlegget ut til heisene. Dørene åpnes med brikke uten kode.

### **Tjuvholmen Infrastruktur AS**

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

Sameiet Tjuvholmen 510-16



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

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 Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 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. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene. 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. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

#### **Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS**

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar.

#### **Parkeringsutvalget (PU)**

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene.

Sameiet Tjuvholmen 510-16



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styremedlem Kent Plavnik har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

Formålsparagrafen lyder som følger:

## § 2 Formål

Parkeringsutvalget (PU) er et samordnede organ for garasjesameiene som skal koordinere aktiviteter, avtaler, investeringer, driftskostnader og kostnadsfordelinger relatert til felles infrastruktur eller tjenester som påvirker flere eller alle næringssameiene i PU. Parkeringsutvalget skal videre være en del av Brukerforum hvor de skal utøve sin beslutningsmyndighet og gi synspunkter på saker eller forvaltning som påvirker garasjesameiene.

### Sameiet Tjuvholmen 510-7

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) som går forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen.

Innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebane og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeles en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker godkjent av styrene i alle parkeringssameiene.

I 2022 ble det dessverre avdekket et vedlikeholdsbehov i kjørebane som følge av bruk ute i 510-7 som vil bli utbedret i løpet av 2023 og vil kreve betydelige innbetaling fra alle parkeringssameier. Se egen sak fra styret også om denne saken.

### Parkeringsystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil.

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift. Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no). Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

Sameiet Tjuvholmen 510-16



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no). Denne informasjonen kan man også finne inne på Vibbo under Teamer.

### Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør MER for å gjøre dette (via nettstedet [www.no.mer.eco](http://www.no.mer.eco)).

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er nylig gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere og det ble ikke påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Ladeprisen er p.t kr 2.7 pr kwh. Det lades totalt i snitt 122 ganger pr måned og det lades i snitt 27 kwh hver gang man lader. Styret vurderer fortløpende om prisene skal reguleres opp eller ned basert på markedspriser.

### Gamle ladere

Det er 3 seksjoner som fortsatt er tilknyttet det faste strømmettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil. Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter blir belastet seksjonseier som bruker denne løsningen. Styret har etablert strømmåler til måling av forbruket på den enkelte enhet, for å følge opp følge og belaste for faktisk forbruket.

### Omsetningsbegrensning

Vedtektenes § 2 angir reglene for salg av garasje plasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten, fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

### Tauavtale Oslo - Kranbilservice AS

Det er inngått avtale mellom TA og med Oslo Kranbilservice som sameiet har tiltrådt. Brukere av anlegget kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på den plass man disponerer. Man er pålagt å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Utdrag fra avtalen:

*«Oslo Kranbilservice forplikter seg til å taue inn biler etter anmodning fra oppdragsgiver 24 timer i døgnet året rundt. Responstiden er maks 1 time, er bilen borte før Oslo*

Sameiet Tjuvholmen 510-16



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

*Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»*

## **Boder**

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene ut over de de faste veggene og at det generelt ikke er anledning til å montere faste installasjoner, f.eks. sykkel- eller kajakkstativ ol eller borre i vegg, gulv og tak. Det henvises til Ordensreglene.

## **Tvister**

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

## **Ordensregler**

Styret minner om sameiets ordensregler. Vi har svært få brudd på ordensreglene. Vi minner imidlertid om at løse gjenstander plassert på parkeringsplassen ikke er tillatt og vil bli fjernet.

## **Innbrudd og overvåkning**

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig.

Vi gjør oppmerksom på at det er etablert kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anlegget.

## **Brannsikkerhet**

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Avvik følges opp og utbedres løpende.

## **Forsikring - Gjensidige**

Vi har forsikringsavtale med Gjensidige via forsikringsmegler Marsh.

Vi er en del av en hovedavtale inngått mellom Gjensidige og Sameiet Tjuvholmen 510-7 som viderefakturerer de øvrige garasjesameiene på Tjuvholmen. Egenandel ved forsikrings saker er kr 25.000,-. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummer er 90112501. Det er også etablert styreansvarsforsikring.

Vi meldte inn en reklamasjon på de rissene/sprekkene som er påvist i garasjen, men disse ble avvist (se rapport fra forsikringsselskapet).

## **Årsregnskap 2022**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2022 viser et resultat på minus kr 25.050,-

Sameiet Tjuvholmen 510-16



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

### **Fellesutgifter og budsjett 2023**

Sameiets egenkapital pr 31.12.2022 er på kr 2.815,-. I tillegg har vi prisstigning på våre vedlikehold måtte styret pr 1.1.2023 økte fellesutgiftene med 15%.

Kostnadene og fordeling er basert på siste års drift samt nye inngåtte driftsavtaler og tilgjengelig informasjon nå.

Vi gjør oppmerksom på at sameiet ikke har oppsparte midler til eventuelle større kostnader som måtte påløpe.

Oslo, 4 mai 2023

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-16

Styreleder  
Erling Moberg /s/

Styremedlem  
Kent Plavnik /s/

Styremedlem  
Olle Hellstrand /s/

Sameiet Tjuvholmen 510-16



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter var til sammen kr 944 009.

### Kostnader

Driftskostnadene var til sammen kr 969 777

Driftskostnadene var høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak to forhold:

Kostnader ført i 510-7 ble kr 176t mot budsjett på kr 85t. Avviket skyldes i hovedsak ekstra kostnader til strøm til vifter kr 27t, for lite innbetalt 2021, kr 25t, forsikring, kr 19t og ekstra kostnad til innkjøring, kr 21t.

Kostnader til Tjuvholmen Drift ble kr 113.000 og var ved en inkurie ikke budsjettert. Beløpet er fordelt på to avtaler (en andel av fellesavtale for felles infrastruktur samt en avtale for vår egen vaktmestertjeneste i garasjen).

### Resultat

Årets resultat på - kr 25.050 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 815

Styret har iverksatt to tiltak for å bedre likviditeten i selskapet, både kalle inn ekstra kapital samt øke fellesutgiftene.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

Det ekstraordinære vedlikeholdet som det vil bli kalt inn kapital til fremgår ikke av budsjettet og er redegjort for i egen innmeldt sak fra styret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tjuvholmen 510-16.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Sameiet Tjuvholmen 510-16

### Uavhengig revisors beretning

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-16 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 25.050. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

#### *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 styret 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.



## Revisoren AS

---

### *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 3. mai 2023  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16**  
**ORG.NR. 922 855 684, KUNDENR. 2389**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	821 560	634 436	677 000	839 000
Ladeinntekter EL-bil		119 949	57 539	60 000	132 000
Andre inntekter	3	2 500	2 695	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>944 009</b>	<b>694 670</b>	<b>737 000</b>	<b>971 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-110 321	-18 619	-14 800	-115 000
Styrehonorar	5	-30 000	-37 550	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-13 750	-13 750	-14 000
Andre honorarer		0	-94 500	-75 000	0
Forretningsførerhonorar		-32 250	-44 125	-32 500	-33 000
Konsulenthonorar	7	-2 640	-7 550	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-135 943	-53 767	-115 000	-42 500
Forsikringer		0	0	-20 000	-32 000
Tjuvholmen 510-7		-176 637	-82 828	-85 000	-105 000
Tjuvholmen Infrastruktur AS	9	-176 626	-162 619	-170 000	-205 000
Tjuvholmen Drift AS		-113 259	-76 086	0	-120 000
Kostnader sameie		0	0	0	0
Energi/fyring	10	-165 415	-71 947	-115 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-16 187	-36 360	-28 000	-18 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-969 777</b>	<b>-699 700</b>	<b>-709 050</b>	<b>-879 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-25 768</b>	<b>-5 030</b>	<b>27 950</b>	<b>91 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	718	2 157	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>718</b>	<b>2 157</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-25 050</b>	<b>-2 874</b>	<b>27 950</b>	<b>91 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-25 050	-2 874		



**SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16**  
**ORG.NR. 922 855 684, KUNDENR. 2389**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 230	728
Forskuddsbetalte kostnader		31 492	0
Andre kortsiktige fordringer		0	46 735
Driftskonto OBOS-banken		107 719	120 497
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 158	30 240
Sparekonto OBOS-banken		292	290
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>152 891</b>	<b>198 489</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>152 891</b>	<b>198 489</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 815	27 865
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 815</b>	<b>27 865</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 908	37 961
Leverandørgjeld		81 363	88 364
Skyldige offentlige avgifter	13	15 464	43 565
Annen kortsiktig gjeld	14	9 341	735
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>150 077</b>	<b>170 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>152 891</b>	<b>198 489</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2023

STYRET I SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

Erling Moberg/s/

Olof Hellstrand/s/

Kent Salomon Plavnik/s/

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost garasje	670 640
Kapitalinnkalling	91 300
Tillegg EL	33 300
Felleskost bod	26 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>821 560</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Dører	2 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-84 375
Påløpte feriepenger	-8 606
Arbeidsgiveravgift	-17 339
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-110 321</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 640</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 541
Drift/vedlikehold elektro	-19 939
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 180
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 283
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-135 943</b>

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Diverse kostnader	-176 626
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-176 626</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-176 626****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-81 717
Andre fyringskostnader	-83 698
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-165 415</b>



**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-13 125
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-3 027
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 187</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	421
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>718</b>

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 158
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 306
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-15 464</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 606
Øvrig kortsiktig gjeld	-735
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 341</b>



## INKOMNE SAKER

Det er ikke innmeldt saker fra seksjonseierne. Styret har meldt inn én sak til årsmøtet.

### A) Innkalling av kapital til nødvendig vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

#### Bakgrunn:

Sameiet hadde ved utgangen av 2022 ca kr 2.500 i egenkapital. Sameiet har altså ikke reserver til uforutsette kostnader som måtte dukke opp.

Som tidligere varslet kommer det ekstraordinære kostnader til tiltak ute i p-huset her på Holmen på grunn av slitasje. Det gjelder kjørebane fra innkjøringen ved hotellet og nedover i p-huset. Vi har avdekket samme type problemstilling inne i vårt sameie som vi har blitt anbefalt å gjennomføre nå for å unngå fremtidige og større følgefeil. Det samme har de øvrige parkeringssameiene rundt oss. Vi har dessverre også fått en lekkasje fra vårt sameie ned til sameiet under oss (510-17) som vi nå utbedrer og som er knyttet til samme problemstilling.

#### Ekstraordinært vedlikehold

Som en del av vedlikeholdsarbeidet i parkeringshuset på Holmen er det gjennomført inspeksjoner av alle kjørebane og betongskjøter. Dette ble utført både i felles inn- og utkjøring samt inne i alle parkeringssameier.

For felles kjørebane er det stor slitasje i kjørebane ned til plan 3-4 hvor det er behov for å legge nytt kjøredekk som vil bli gjennomført. Det ble i tillegg avdekket et antall sprekker/riss mellom betongplatene i kjørebane hvor saltvann (klorider) fra biler har rent ned i sprekke. Dette må utbedres for å unngå at saltvann trekker inn i betongplatene som kan skade armeringsjernet over tid. Arbeidet relatert til sprekker/riss utføres separat som sikrer skjøtene uavhengig av kjøredekk.

Alle kjørebane inne sameiene også ble inspisert og selve kjørebane er stort sett i god stand, men det ble avdekket tilsvarende sprekker/riss mellom betongplatene i kjørebane for vårt sameie. Disse må utbedres på samme måte som i felles kjørebane.

Parkeringsutvalget (PU) har konsultert en uavhengig fagkyndig for å anbefale best mulig løsning på nødvendige arbeider. Videre er det er kun betongskjøter med konstaterte sprekker/riss som vil bli utbedret.

Det er innhentet samlet tilbud for alle sameier for å oppnå best mulig pris. Totalkostnaden for vårt sameie er estimert til ca. kr 800.000,- som inkluderer vår andel for felles kjørebane, og det arbeide som skal utføres i eget sameie. Dette inkluderer også arbeider knyttet til den lekkasjen vi har hatt ned til 510-17 som kommer fra ett av disse rissene som nå utbedres.

Se for øvrig vedlagte rapport fra Multiconsult som beskriver årsak og nødvendige tiltak.



Styret meldte for øvrig saken til vårt forsikringsselskap Gjensidige. Vi fikk avslag på dekning av kostnader til utbedringer men i rapporten ble det angitt at vi burde søke regress fra utbygger. Forsikringsrapporten følger vedlagt. Styret har gjentagne ganger prøvd å ta opp grunnlaget for å kunne kreve regress for kostnadene våre med forsikringsselskapet og recover som var på stedet og besiktiget skaden. På telefon har vi fått argumenter for at anlegget er relativt nytt, kan være setningsskader, på håndverkertjenester er det 10års garanti og burde noen ha visst dette tidligere og gjort tiltak.

Saken har vært behandlet i PU. Ingen av de øvrige parkeringssameiene har vurdert å søke regress for kostnader. Alle parkeringssameiene får betydlige kostnader til dette prosjektet og må også kalle inn kapital slik vi gjør.

Rapporten fra Multiconsult gir heller ingen støtte til at slitasjen på dekkene er noe man kan søke regress for. Vi anbefaler imidlertid alle til å lese avslaget og rapporten fra forsikringsselskapet samt rapporten fra Multiconsult som begge ligger vedlagt.

#### Utskiftning av kjøreport

Styret har også fått rapport fra Kone via Tjuvholmen Drift om at kjøreporten behøver utbedring. Forventet kostnad er på inntil ca kr 50.000. Styret har derfor innhentet tilbud fra flere leverandører på utskiftning av hele porten med motor og skinner. Prisene vi har innhentet er som følger:

Sameiet Tjuvholmen 510-16			
Utskiftning av kjøreport			
	Port Øst AS	Came	Kone
Ny kjøreport	93 500	161 157	236 979

Vi har bedt om tilbud på mest mulig lik port som vi har i dag, bare lettere og raskere.  
Det vi skal avklare før avtale inngås er servicevilkår, utrykningstid, referanse fra en allerede montert port og at TD manuelt må kunne åpne porten om den skulle låse seg i stengt posisjon.

Med beste tilbud på under kr 100.000,- foreslår styret at vi bytter ut til ny kjøreport med samme funksjonalitet som tidligere. Den blir lettere, raskere og leveres med full garanti.

Flere av de andre parkeringssameiene har allerede byttet sine gamle kjøreporter som ble montert samtidig som vår port.



## Utskiftning til LED-lys

Vi foreslår, som flere andre sameier allerede har gjennomført, en utskiftning av gamle lysarmaturer til led-armaturer i felles kjørebane i sameiet. Fra august 2023 blir det uansett ikke tillatt å produsere lysstoffrør til de gamle armaturene. Strømforbruket vil også bli redusert med overgang til led-armaturer. Kostnaden for utskiftning utgjør ca kr 45.000,-.

Tabellen under oppsummerer det styret planlegger av utgifter.

Sameiet Tjuvholmen 510-16		
Ekstraordinært vedlikehold 2023		
		Beløp
Ekstraordinært vedlikehold 510-7		339 611
Nødvendig vedlikehold i eget sameie		455 600
Delsum vedlikehold dekker		795 211
Bytte til ny kjøreport	100 000	
Skifte til led-armatur i fellesområder	45 000	145 000
Sum vedlikeholdskostnader		940 211
Utgjør pr seksjon (83 stk)		11 328
Foreslått innkalt pr seksjon		12 000
Og innbetaling slik		
q3-2023	6 000	
q4-2023	6 000	

Sameiet har ikke egenkapital til å gjennomføre alle disse nødvendige tiltakene uten kapitalinnkalling. Styret foreslår derfor å gjennomføre en ekstrainnkalling på kr. 10.000,- pr seksjon som vil bli fakturert sammen med felleskostnaden for 3.kvartal 2023 med kr 6.000, og tilsvarende i 4.kvartal 2023 med kr 6.000,-.

## Forslag til vedtak

Styret foreslår å kalle inn totalt kr 996.000 (kr 12.000 pr seksjon) til ekstraordinært vedlikehold, ny kjøreport og utskiftning til ledlys som nevnt over i 2023. Beløpene kalles inn med kr 6.000,- i 3.kvartal og kr 6.000,- i 4 kvartal.

Forslaget krever tilslutning fra mer enn halvparten av de fremmøtte for å bli vedtatt.

## Styrets anbefaling

Styret erkjenner at ekstra innkalling av kapital kan gi en økonomisk belastning for den enkelte sameier. Styret har derfor jobbet med ulike alternativer/scenarier for å finne løsninger som ikke vil kreve en ekstra innkalling av kapital, blant annet:

\* Å redusere kvaliteten på arbeidene, ved å kun gjennomføre helt nødvendige tiltak



\* En utsettelse av deler av arbeidene inntil vi igjen har en tilfredsstillende egenkapital til å dekke kostnadene gjennom driften

\* Bruk av all inneværende egenkapital for om mulig å dekke alle de ekstra kostnadene gjennom driftsbudsjettet nå. Vi har ikke tilgjengelig kapital så dette er ikke et alternativ.

Styret er av den oppfatning at ingen av de ovennevnte alternativene er gode for sameiet. Styret har hatt fokus på kost/nytte-effekt, og blant annet gjennomføre det ekstraordinære vedlikeholdet samlet med de øvrige parkeringssameiene for å oppnå best mulig pris på arbeidene.



Gjensidige 

Gjensidige Forsikring ASA  
Postboks 700 Sentrum  
0106 Oslo  
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Sameiet Tjuvholmen 510-7  
v/Marsh AS  
Boks 1623 Vika  
0119 Oslo

Din ref:	Din dato:	Vår ref:	Vår dato:
		90112501,1	01.02.2023

### Skade som ikke dekkes av bygningsforsikringen Skadedato: 06.01.2023

Vi viser til deres henvendelse og til skaderapport. Kopi av rapporten er vedlagt.

Det har ikke oppstått noe skade på bygning eller parkeringsdekke etter innmeldt hendelse. I henhold til skaderapporten skyldes hendelsen at snø fra biler smelter hvor det så danner seg vandammer på parkeringsdekke. Dette vannet renner så gjennom små sprekker/svinnsprekker i konstruksjonen.

Svinnsprekker er ikke en plutselig og uforutsett hendelse, og derfor ikke skade. Svinnsprekker er hendelser som ikke er omfattet av forsikringen.

I forsikringsbevisets del 1 fremgår det hvilke skader som dekkes av forsikringen og hvilke unntak/begrensinger som gjelder.

Forsikringen dekker ikke: Skade som kun består av flekker, riper, hakk, merker, svinnsprekker og avskallinger.

Fordi skaden faller utenfor det som dekkes av forsikringen, kan vi ikke utbetale erstatning.

Skaden er registrert i Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister. Se informasjon i forsikringsbeviset.

#### Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på telefon 915 03100 eller send e-post til [bygningprivat@gjensidige.no](mailto:bygningprivat@gjensidige.no) (husk vårt ref.nr i emnefeltet) dersom dere har spørsmål. Vennligst vis til vår referanse 90112501,1.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Morten Johansen

Vedlegg: Kopi av skaderapport




# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 1 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

## Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	90112501,1
Forsikringselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Morten Johansen
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Tjuvholmen 510-7 v/Marsh AS 0119 Oslo
Forsikringstype	N.bygg Pluss, Vannskade
Forsikringsform	P-hus under terreng: Fullverdi, 59.574.150
Egenandel	25000 - A
Skadestedets adresse	Holmen seksjon 510/16 tjuvholmen parkeringshus 0252 Oslo
GNR/BNR	510/16
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Dilal Intiaz (Vaktmester) tlf. 94124525 555@hotmail.com  Sameiet Tjuvholmen 510-7 (Kunde) tlf. 00000000 ebsc.norway@marsh.com  Jan Alexander Lindstrøm (Kontaktperson) tlf. 91643493 alexander.j.lindstrom@hotmail.com
Skadedato	06.01.2023
Besiktigelsesdato	24.01.2023



### Rapporten er basert på

Fysisk oppmøte

Video

Telefon



# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 2 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Habib Ibrahim	Vaktmester	94124525	bilal.imtiaz@newsec.no
Remi Johansen	Recover	95188821	rjo@recover.no

<b>Innbo-/løsreforsikring i samme selskap</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Garasje			

<b>Øvrig informasjon om objektet</b>
Parkeringshus holmen Plan minus 4 plan minus 6 (skade) Kvadrat og årstall må komme senere da kontaktperson ikke har denne infoen

Beskrivelse av skadet løssøre	
Objekt	Verdi



# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 3 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

Planskisse





# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 4 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

## Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m <sup>2</sup>	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
-----	--------	--------	--------	----------------	------	------	-----	-------------------

## Årsak til skade

<b>Type skade</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje	<input type="checkbox"/> Brann	<input type="checkbox"/> Innbrudd	<input type="checkbox"/> Ytre påvirkning
	<input type="checkbox"/> Glass	<input type="checkbox"/> Natur	<input type="checkbox"/> Øvrige:	
<b>Installasjon</b> Annen eller ukjent	<b>Kilde</b> Annen eller ukjent	<b>Årsak</b> Annen eller ukjent		

## Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

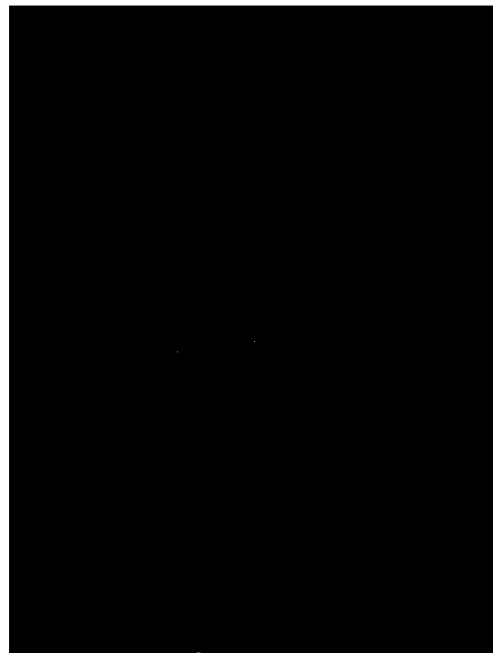
Skadedato: 06.01.23

### Hendelsesforløp:

Da det er kommet en del snø så tar bilene med seg snøen inn i parkeringshuset. Når bilene stopper forran porten så faller snøen av bilene. Snøen blir liggende på bakken for så å smelte. Smeltevannet tørker ikke opp og det blir liggende mye vann på gulvet. Når det kommer nok vann så renner det ned mellom sprekker i gulvet.

### Årsak:

Årsak er uvist.



store sprekker langs drageren



# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 5 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

## Når oppstod skaden

Skadedato korrekt:  Ja  Nei

Tidligere eller utviklet skade:  Ja  Nei

Dette er nok en skade som har pågått en stund, men har blitt synlig nå på vinteren

## Mulig regress?

Ja

Må være mulig stille regress her mot de som har bygget parkeringshuset.

## Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Tiltak som må gjøres er å få opp vannet som blir liggende. Parkeringshuset har driftsteknikere som kan gjøre dette.

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

## Skadeomfang

Her er ingen fysisk enn at vannet renner i etasjen under.

Det er ingen sluker som vannet kan renne til og det er heller ikke helning på gulvet mot en eventuell sluk.

Det at sprekker oppstår kommer av at når bygget ble bygget så kom det som moduler. Her må det være feil når modulene er blitt satt sammen og at det ikke er tatt høyde for setninger

## Reparasjonsbehov

### Spesielle betingelser:

## Igangsatt arbeid

Recover har vært på befaling



# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 6 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

## Beboelighet

**Beboelighet:** Ja

**Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:** NOK

**Annen info/alternativ løsning for beboelse:**

## Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

**Annen info:** Kunden ønsker å få reparert problemet

## Oppsummering

Der er prøvd å gjort tiltak med å få satt opp blekk mot veggen og varmekabler under blekket. Men det er ikke tett under blekket og vann renner inn

## Bilder av stedet

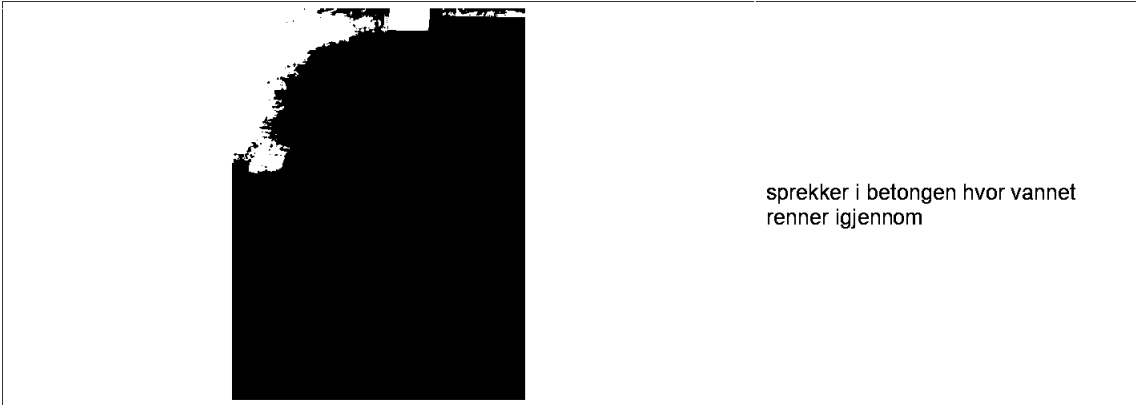




# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 7 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023

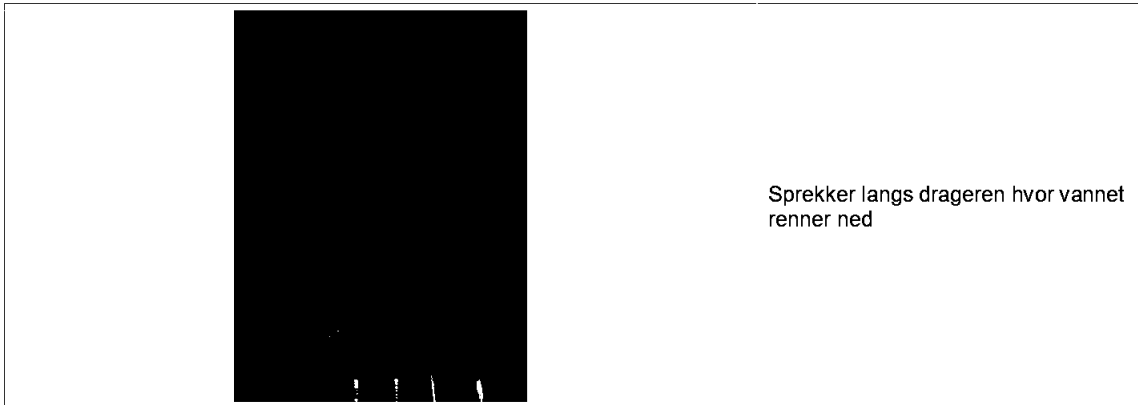




# RECOVER

Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Remi Johansen  
95188821  
Recover AS

Side: 8 (8)  
Skadenummer: 90112501,1  
Arbeidsnummer: 20238351  
Rapport opprettet: 27.01.2023



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Remi Johansen  
95188821  
rjo@recover.no  
Recover AS



Kontakt oss

Mottaker:  
Melding sendt  
Sendevet:  
Mottakers epost:

- Sameiet Tjuvholmen 510-7  
01.02.2023  
email  
ebsc.norway@marsh.com

Skade som ikke dekkes av forsikringen [90112501,1] Sameiet Tjuvholmen 510-7



Hei!  
Se vedlagte brev.

Ha en fin dag videre!

Vennlig hilsen  
Gjensidige Forsikring ASA

PERSONVERN OG SIKKERHET: Din sikkerhet og konfidensialitet er viktig for Gjensidige. Vi vil derfor aldri be deg oppgi personlige opplysninger via e-post - sånn som personnummer, kontonummer, brukernavn, PIN kode eller helseopplysninger. Dersom du mottar en e-post som ser ut til å være fra Gjensidige, hvor du blir bedt om å oppgi personlige opplysninger, ber vi deg ta kontakt med oss før du besvarer e-posten.

**Les mer om våre retningslinjer for sikker e-post.**



# Multiconsult

## NOTAT

Oppdrag	<b>Boligparkeringer tilhørende sameiene 510-8, 510-15, 510-16, 510-17 og 510-19</b>	Dokumentkode	10248811-01-RIB-NOT-001
Emne	Vurdering av behovet for utbedring av riss og støpe-skjøter i parkeringsdekker	Tilgjengelighet	Begrenset
Oppdragsgiver	Sameiene 510-8, 510-15, 510-16, 510-17 og 510-19	Oppdragsleder	Halvor Winsnes
Kontaktperson	Eivind Schackt	Utarbeidet av	Halvor Winsnes
Kopi		Ansvarlig enhet	Seksjon 10106030 - Tilstand og bygningsvern

### 1 Innledning

På oppdrag fra sameiene 510-8, 510-15, 510-16, 510-17 og 510-19 har Multiconsult vurdert behovet for utbedring av i første omgang riss i belegget på parkeringsdekkene i boligparkeringen på Tjuvholmen i Oslo. Bakgrunn for oppdraget er påviste riss i belegget, delvis også i kombinasjon med lekkasjer.

Hensikten med Multiconsults oppdrag har vært å anbefale et fornuftig omfang på utbedringsarbeidene.

Oppdraget har omfattet sameiene 510-8, 510-15, 510-16, 510-17 og 510-19. For parkeringsdekket i sameiet 510-8 og 510-16 har det blitt fortatt oppmeisling i et utvalg riss i belegget. I de øvrige sameiene har det kun blitt fortatt en registrering av riss i belegget.

### 2 Kontroll / oppmeisling

Når det gjelder sameiet 510-16 har det, foruten en innledende og orienterende befaring i januar (2023), blitt gjennomført kontroll 3 steder i overkant av parkeringsdekket. Kontrollen omfattet oppmeisling der det var riss i belegget på parkeringsdekket. Oppmeislingen ble utført 08.02.2023 av Oslo Murmesterbedrift. Plassering av prøvepunktene er angitt på vedlagte plantegninger. Prøvepunkt 1A og 1B ble valgt langs et riss der det var lekkasjer gjennom dekket, mens prøvepunkt 2 ble valgt langs et riss der det ikke var lekkasjer. Det er ikke foretatt en systematisk registrering av lekkasjer gjennom parkeringsdekkene. Det er likevel et klart inntrykk at det bare unntaksvis er lekkasjer gjennom dekkene.

Med noen ganske få unntak er alle riss i parkeringsdekkene orientert på tvers av parkeringsanleggets lengderetning. Noen steder var det riss tvers over hele kjørearealet, andre steder var det riss bare i deler av det. På tegningsunderlaget er rissene markert med en gul linje tvers over hele kjørearealet, uansett lengden på dem. For alle sameiene er registrerte riss vist med gule streker på plantegninger av parkeringsdekkene.

Alle riss er lokalisert over en underliggende drager i dekkekonstruksjonen. Tegning nr. 1 utarbeide av Aas-Jacobsen viser plan- og snitt av kasse 3, dekke over plan 4 (oppgitt som K4 på tegningen), seksjon 1 og 2. Tegningen viser at det er to typer skjøter i dekket over dragerne, én med en enkelt skjøt og én

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	Feb. 2023	Boligparkeringer tilhørende sameiene 510-8, 510-15, 510-16, 510-17 og 510-20 - Vurdering av behovet for utbedring av riss og støpe-skjøter i parkeringsdekker	H. Winsnes	J. Vetlesen	H. Winsnes

## Boligparkeringer på Tjuvholmen

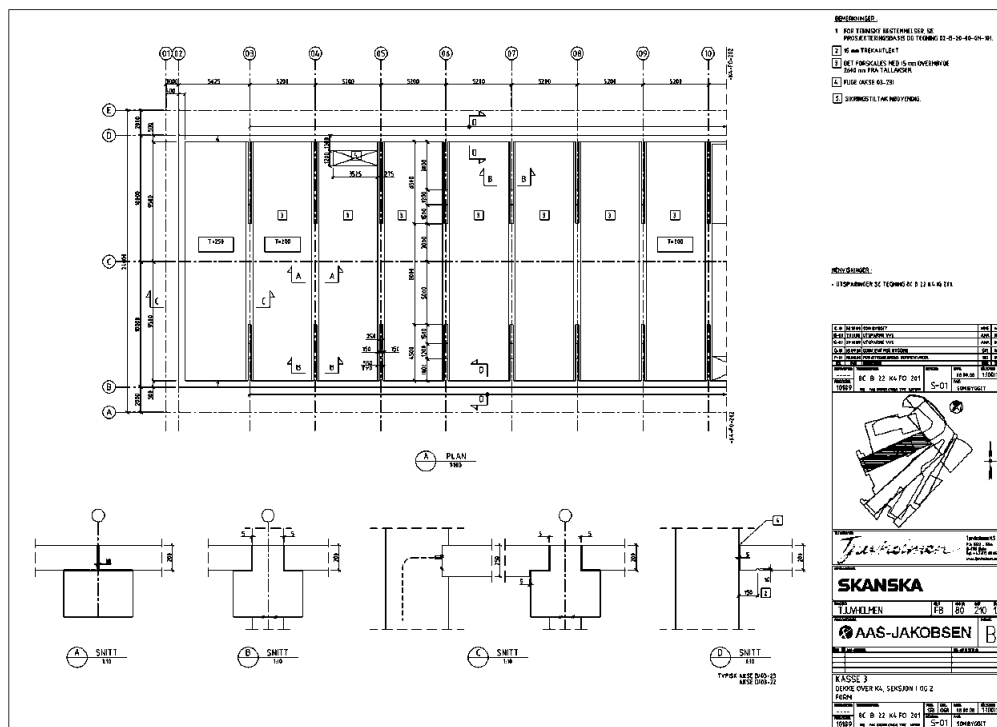
### Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker

med dobbeltskjøt. Den doble skjøten er over første drager fra endeveggen. I forbindelse med befaringene ble det, til tross dette, kun registrert ett riss over de første dragerne fra endeveggene. Det er ikke avklart hva som er årsaken til dette. Resterende skjøter i anlegget er enkle, og det er ett riss over disse.

I forbindelse med befaringen i sameiet 510-8 og 510-16 ble det meislet løs biter av betong i dekkekonstruksjonen for etterfølgende analyse av betongens innhold av klorider.

Oppreislingen viste at skjøten mellom de enkelte seksjonene av dekket er inntil ca. 5 mm. På tegningsunderlaget utarbeidet av Aas—Jacobsen bredden på skjøten målsatt til 10 mm.

Det ble ikke påvist armering i de oppmeislete skjøtene.



Tegning nr. 1: Tegningen er utarbeidet av Aas-Jacobsen, som prosjekterte senkekassene. Tegningen viser at det er to typer skjøter i dekkekonstruksjonen, én enkeltskjøt, se detalj A, og én dobbelt skjøt, detalj C.

I sameiet 510-16 er prøvepunktene merket 1A og 1B, og er fra samme skjøt i dekkekonstruksjonen. Det var lekkasjer gjennom skjøten til underliggende parkeringsplan. Lekkasjene var også foranledningen til at det ble gjennomført kontroll av riss. Prøvepunkt nr. 2 var fra et riss uten lekkasjer.

I sameiet 510-8 er prøvepunktet merket 4, og var fra et riss uten lekkasjer.

Foto nr. 1-6 ble tatt etter at belegget og deler av støpeskjøten var meislet opp. Bilder av alle tre skjøter viser at det ble lagt ut en lys sparkelmasse e.l. før dekket ble belagt.

Kontrollen viste at det stedvis var bom mellom den antatte sparkelmassen og underliggende betong. I mellomrommet mellom sparkelmasse og betong har det rent vann sideveis i forhold til skjøten.

## Boligparkeringer på Tjuvholmen

### Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker



Foto nr. 1: Prøvefelt 1A. Det var fukt langs deler av skjøten.

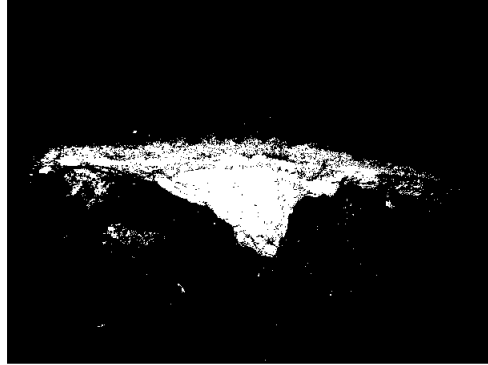


Foto nr. 2: Prøvefelt 1A. Det var en hvit, antatt sparkelmasse på begge sider av skjøten.



Foto nr. 3: Prøvefelt 1B. Det var fukt langs deler av skjøten.



Foto nr. 4: Prøvefelt 1B.

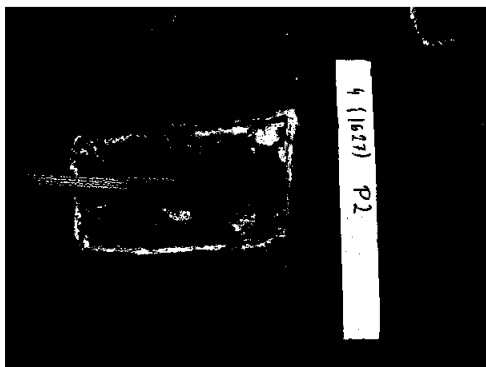


Foto nr. 5: Prøvefelt 2. det lå en underlagspølse for fuging i skjøten.

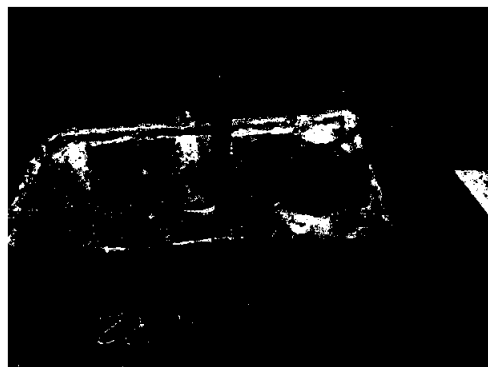


Foto nr. 6: Prøvefelt nr. 2.

Boligparkeringer på Tjuvholmen

Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker

### 3 Laboratorieundersøkelser

I Multiconsults laboratorium ble det foretatt analyser av kloridinnhold i medtatte betongbiter.

#### 3.1 Kloridanalyser

Resultatet av kloridanalysene er vist i vedlagte prøvingsrapport. Et utdrag er vist i tabell nr. 1. Plasseringen av prøvepunktene er vist på vedlagte plantegninger.

Prøve id.	Kloridinnhold	Kloridinnhold
	Cl <sup>-</sup> % av betongvekt	Cl <sup>-</sup> % av sementvekt
1A Betong mot fugen	0,083	0,58
1B Betong mot fugen	0,056	0,39
2 Betong mot fugen	0,012	0,08
4 Betong mot fugen	0,066	0,46

Tabell 1: Kloridinnhold i betongprøver

De analyserte prøvene av betong fra dekkene hadde et kloridinnhold mellom 0,08 og 0,58 prosent av antatt sementinnhold, da lagt til grunn et sementinnhold på 325 kg/m<sup>3</sup> betong og en densitet på 2.300 kg/m<sup>3</sup>. De høyeste kloridnivåene er i skjøten der det var lekkasjer.

NS-EN 206:2013+A2:2021+NA:2022 angir at maksimalt kloridinnhold ikke bør være høyere enn 0,4 prosent av antatt sementvekt. De analyserte betongbitene har et kloridinnhold som henholdsvis er litt høyere, på nivå med og vesentlig lavere enn standardens anbefalte øvre grense. I sum viser kloridanalysene at betongen i dekkekonstruksjonene er tilført klorider ut mot støpeskjøten der det er riss i belegget.

### 4 Vurderinger

Det er lagt til grunn at parkeringsdekket i sameiet 510-8 og 510-16 er representativt også for parkeringsdekkene i sameiene 510-15, 510-17 og 510-19. Dette er begrunnet med at konstruksjonene er like og at materialbruken sannsynligvis er den samme. Med dette som utgangspunkt gjelder etterfølgende vurderinger parkeringsdekkene i alle nevnte sameier.

#### 4.1 Klorider

Kloridinnhold i betong har bare en bestandighetsmessig betydning i den grad de omslutter innstøpt armering eller annet korrosivt metall. Betongen tar med andre ord ingen skade av kloridene.

Analysene har vist at betongen i skjøtene har opptatt klorider fra vann som har rent/trukket ned gjennom riss i belegget på parkeringsdekket. Det har ikke være mulig å registrere armeringsoverdekningen nede i risset. Det er likevel vurdert som sannsynlig at kloridnivået inne ved armeringen er lavere enn det analyseverdiene viser fordi prøvene ble tatt i overflaten. Det er derfor ikke vurdert som sannsynlig at klorider, eller for den delen av andre forhold, har resultert i armeringskorrosjon. Kloridanalysene har imidlertid vist at det er sterkt anbefalt å tette riss i belegget slik at betongen ikke tilføres ytterligere klorider. Gjennomføres det ikke tetting av rissene er det fare for at kloridnivået etter hvert blir så høyt at armeringskorrosjon initieres. Når det skjer vil omfanget av nødvendig utbedring bli vesentlig større enn bare å tette skjøtene. Da må det i tillegg utføres mekaniske reparasjonsarbeider, noe som omfatter frimeisling av korrodert armering, rengjøring og korrosjonsbeskyttelse av blottlagt armering samt gjenstøping av utmeislet betong.

Boligparkeringer på Tjuvholmen

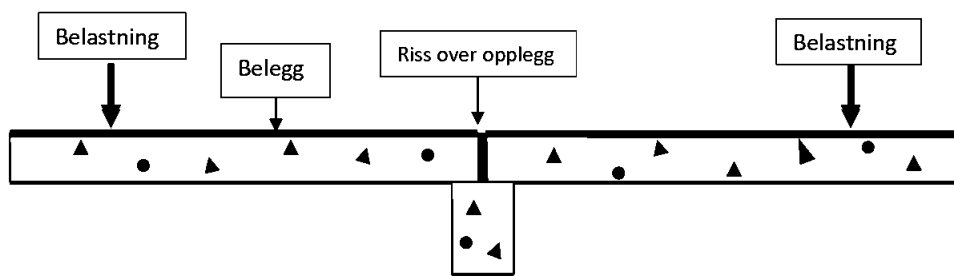
Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker

## 4.2 Opprissingen av belegget

Årsaken til rissene i belegget er vurdert å ha sammenheng med følgende forhold:

- Belegget på dekkene kan ikke oppta opptredende bevegelser fordi det ikke tilstrekkelig elastisk.
- Alle skjøtene i dekkene er plassert over underliggende dragere, se tegning nr. 2. Når biler kjører på dekkene blir det vibrasjoner og kanskje mindre nedbøyninger av dekkene midt i spennet mellom dragerne. Dette resulterer i at skjøtene åpner seg i toppen over opplegget.
- Eventuelle temperaturvariasjoner gjennom året kan ha bidratt til bevegelser som følge av kontraksjon og ekspansjon i dekkekonstruksjonen. Denne sykliske bevegelsen utløses i tilfellet i skjøtene. Denne forklaringen er vurdert som underordnet sammenholdt med vibrasjoner og nedbøyning av dekkene.

Det er vurdert som sannsynlig at fortsatt bruk av parkeringsanlegget vil resultere vibrasjoner og nedbøyning i parkeringsdekkene. Av den grunn må skjøtene mellom de enkelte delene av parkeringsdekkene kunne oppta bevegelser uten å risse opp. De foreslåtte utbedringene har dette som utgangspunkt.



Tegning nr. 2: Nedbøyning av dekkene midt i spennet på grunn av belastning fra bilene er vurdert som hovedårsaken til at det oppstår riss over oppleggene.

## 4.3 Prosjekteringsfeil/utførelsesfeil

Den samlede utførelsen av dekkene har ikke i tilstrekkelig grad tatt hensyn til at det ville bli bevegelser i støpeskjøtene over underliggende dragere. Fordi det etter all sannsynlighet har vært mange aktører involvert i prosjektet kan en plassering av ansvar ikke angis før det eventuelt gjennomføres undersøkelser omkring dette. Det gjennomførte kontrollen har ikke hatt fokus på å avklare forhold knyttet til dette. Til dette hører også at kassene begynner å bli så gamle at dette kan være vanskelig å avklare. I den grad dette skulle bli et tema hører også at graden av uaktksomhet skal være grov for å komme videre i eventuell ansvarssak.

## 5 Utbedringsarbeider

Utbedringsarbeidene er anbefalt å omfatte alle riss i dekkekonstruksjonene. I det alt vesentlige er dette riss langs skjøter i dekkekonstruksjonen over dragerne. Hvis det i tillegg avdekkes skader forårsaket av armeringskorrosjon under arbeidets gang må disse utbedres. Så langt er slike skader ikke observert. Fremgangsmåten for denne type arbeider er ikke nærmere beskrevet.

Boligparkeringer på Tjuvholmen

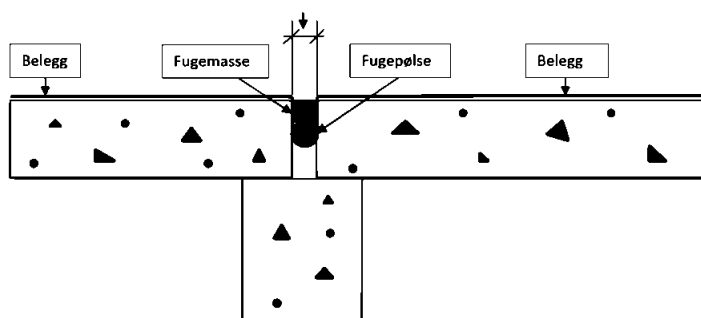
Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker

## 5.1 Utbedring av støpeskjøter og riss i belegget

Følgende utbedring er anbefalt:

- Den antatte sparkelmassen må meisles ut og fjernes.
- Rester av sparkelmasse og eventuelt annet materiale i sårkantene renses til betongen i dekkene er eksponert og rengjort.
- Belegget på begge sider av skjøten fjernes i en bredde på i utgangspunktet ca. 10 cm. Bredden justeres hvis det avdekkes forhold etter at belegget er fjernet som tilsier at det er nødvendig.
- Hvis det dokumenteres at heften blir god mellom nytt og eksisterende belegg kan eksisterende belegg slipes (ikke fjernes).
- Hvis skjøten er smal utvides den med vinkelsliper.
- Det bygges opp en ny avslutning av dekkekanten inn mot skjøten på begge sider. Om nødvendig limes mørtlen til eksisterende betong i dekket. Ytterhjørnet på mørtelen avrundes slik at nytt belegg som påføres ikke mister tykkelse over hjørnekanten.
- Det legges nytt polyuretanbelegg langs skjøten. Belegget føres ned i skjøten, til et nivå under fugepølsen.
- Det presses ned en fugepølse i skjøten som underlagt for etterfølgende fuging. Behovet for pølse kan variere avhengig av bredden på skjøten. På tegning nr. 3 er det medtatt fugepølse. Produktleverandørens anvisninger skal følges vedrørende geometri/form på endelig fuge.
- Sidekantene i skjøten primes.
- Skjøten fuges med elastisk fugemasse tilpasset formålet.
- På undersiden av dekket i kasse 3 plan 4, der det er lekkasjer gjennom dekket, må det foretas en utbedring. Dette omfatter fjerning av løs maling og overmaling etter at det er foretatt nødvendig forbehandling.

Før endelig løsning velges bør heften mellom nytt og eksisterende belegg kontrolleres. Hvis heften er god er det ikke nødvendig å fjerne eksisterende belegg langs skjøten. Da kan det nye belegget legges over eksisterende belegg etter at det er forbehandlet.



Tegning nr. 3: Prinsippskisse av fugeutbedring. Merk at belegget (grønne linjer) føres ned i fugen før den fylles med elastisk fugemasse.



Boligparkeringer på Tjuvholmen

Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker

## 6 Antall løpemeter riss

Antall løpemeter riss i de enkelte sameiene og samlet antall løpemeter for sameiene 510/8, 510/15, 510/16, 510/17 og 510/20 er oppgitt i tabell nr. 2. På vedlagte plantegninger er de enkelte rissene tegnet inn.

Kasse	Plan	Sameiet	Antall løpemeter riss
4	2	510/8	145 meter
4	4	510/8	128 meter
3	2	510/15	65 meter
3	4	510/16	136 meter
3	6	510/17	41 meter
4	8	510/19	121 meter
Sum			636 meter

Tabell nr. 2: Antall løpemeter riss



Boligparkeringer på Tjuvholmen

Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker

## Multiconsult

### Prøvingsrapport

Oppdrag	<b>Tjuvholmen – Felles parkeringsanlegg</b> <b>Måling av kloridinnhold i betongprøver</b>	Lab. nr.	<b>32/2023</b>
		Oppdrag nr.	<b>10249464-01</b>
		Rapportdato	<b>15.02.2023</b>
		Utarbeidet av	<b>Oddvar Muri</b>
		Kontrollert av	<b>Halvor Winsnes</b>
Oppdragsgiver	<b>Sameiet Tjuvholmen 510-16</b>	Deres ref.	
Etter avtale av	-	Prøvene merket	<b>Se resultatene</b>
Prøvene mottatt	<b>13.02.2023</b>		

#### 1. Metode

Kloridanalysene er utført som bestemmelse av syreløselig kloridinnhold ved potensiometrisk måling med kloridione-selektiv elektrode. Ekstraksjon er utført med Millchlor RCD Extraction Fluid. Kalibrering er utført med Millab Reference materials for chloride analysis, range 0,006 % – 0,47 %. Eventuelle verdier utenfor kalibrert område bestemmes ved ekstrapolasjon av kalibreringskurven og vil derfor være mindre nøyaktige.

#### 2. Prøveopplysninger

Det ble mottatt 4 betongprøver i form av avslåtte biter emballert i plastposer. Posene var merket som angitt under resultatene. Prøvenes vekt var i området 50-100 gram.

#### 3. Resultater

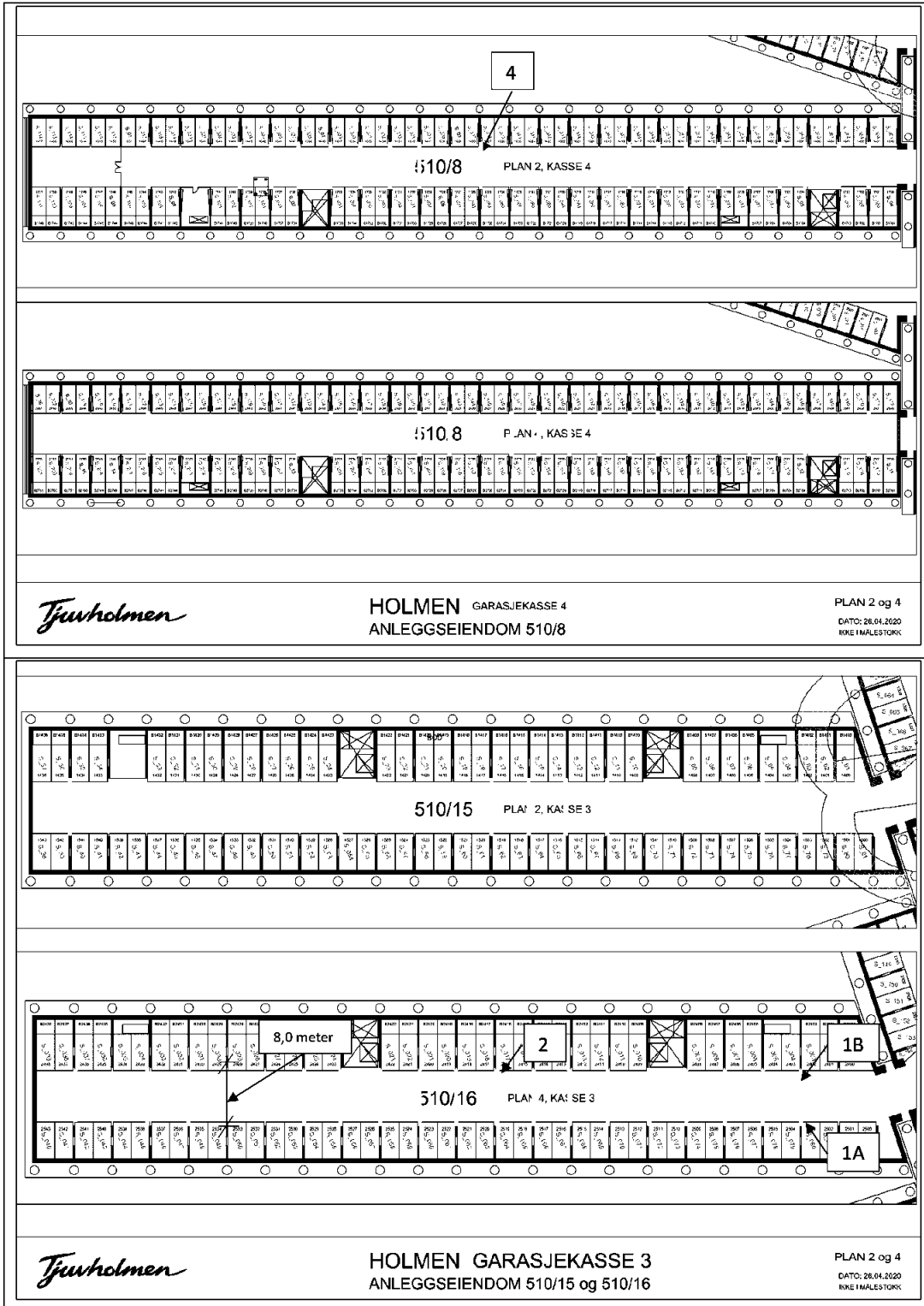
Resultatet av analyser utført 14.02.23.

Prøve id.	Kloridinnhold Cl <sup>-</sup> % av betongvekt
1A, betong fra mot fugen	0,083
1B, betong fra mot fugen	0,056
2, (2416) betong fra mot fugen	0,012
4, (1627) betong fra mot fugen	0,066



Boligparkeringer på Tjuvholmen

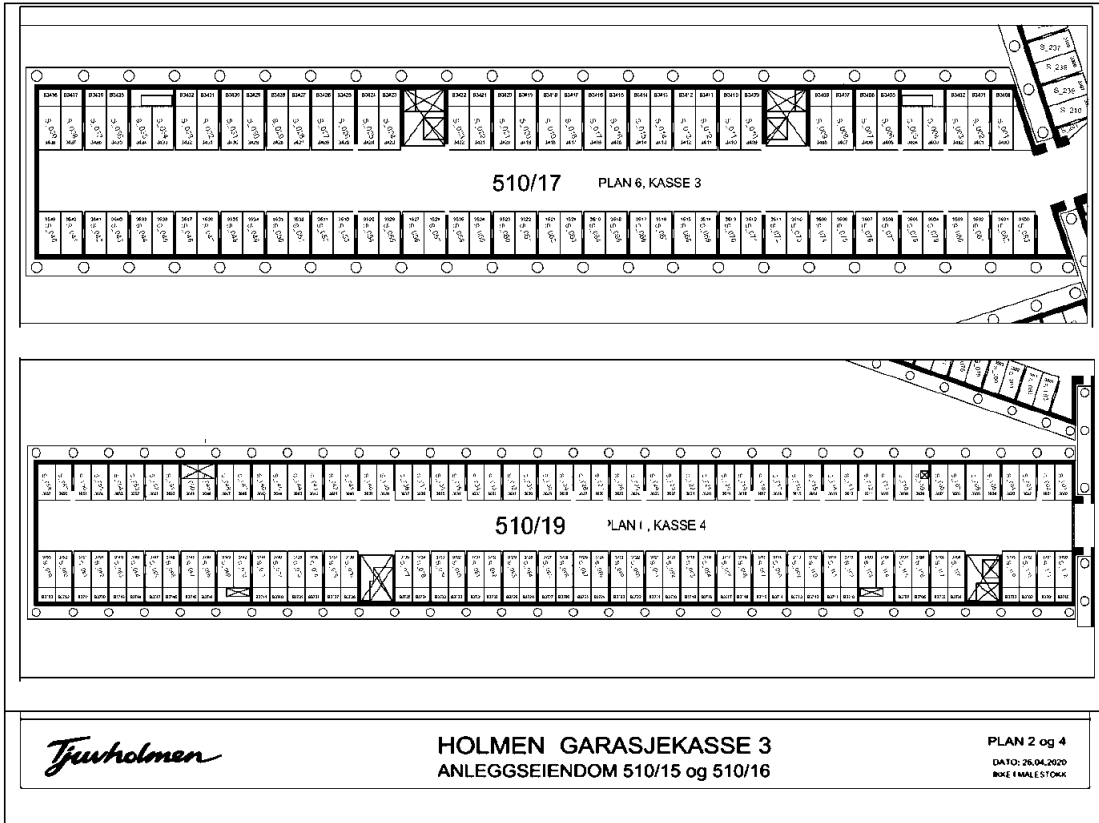
Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker





## Boligparkeringer på Tjuvholmen

### Vurdering av behovet for utbedring av belegg på parkeringsdekker





## Innstilling til valg av nytt styre og fastsettelse av styrehonorar

**Til:**

Årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-16

**Fra:**

**Styret**

Det ble ikke valgt noen valgkomite i fjor så styret har selv ivaretatt denne funksjonen seg selv denne gangen og har bestått av Kent Plavnik og Erling Moberg.

### Valg av tillitsvalgte

Styret har i inneværende periode bestått av følgende personer:

- Erling Moberg (for perioden 2022-2023)
- Kent Plavnik (for perioden 2022-2024)
- Olle Hellstrand (for perioden 2021-2023)

Det vil si at det er to ledige plasser i styret ved kommende valg.

Styremedlemmer som er på valg, har sagt at de kan ta gjenvalg. Vi har varslet at vi ønsker kandidater men ikke mottatt noen forslag fra seksjonseierne Vi foreslår derfor følgende;

- Som styreleder (for perioden 2023-2024) Erling Moberg
- Som styremedlem (for perioden 2023-2025) Olle Hellstrand

### Valg av valgkomite for neste år

Det foreslås følgende kandidater til valgkomiteen i 2024:

Kent Plavnik

### Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Styrets innstilling til årsmøtet er å vedta et styrehonorar på kr 40.000 som styret selv fordeler internt. Erling Moberg som innleid styreleder har fått sitt honorar via egen avtale og etter timelister godkjent av øvrige styremedlemmer.

For styret i Sameiet Tjuvholmen 510-16  
Svenn Torgersen og Erling Moberg



2389 Sameiet Tjuvholmen 510-16

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.