



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 605 947	3 406 470
Sum inntekter		3 605 947	3 406 470
Kostnader			
Lønnskostnad		746 209	831 110
Annen driftskostnad		2 631 051	2 066 600
Sum kostnader		3 377 260	2 897 710
Driftsresultat		228 686	508 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 817	29 636
Sum finansinntekter		61 817	29 636
Annen finanskostnad		782	
Sum finanskostnader		782	0
Netto finans		61 034	29 636
Resultat før skattekostnad		289 720	538 396
Årsresultat		289 720	538 396
Totalresultat		289 720	538 396
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 720	538 396
Sum overføringer og disponeringer		289 720	538 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		86 004	
Andre fordringer		215 619	519 228
Sum fordringer		301 623	519 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 739	2 081 886
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 739	2 081 886
Sum omløpsmidler		2 934 362	2 601 115
SUM EIENDELER		2 934 362	2 601 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 190 110	1 900 390
Sum opptjent egenkapital		2 190 110	1 900 390
Sum egenkapital		2 190 110	1 900 390
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		337 077	283 706
Skyldige offentlige avgifter		86 461	102 172
Annen kortsiktig gjeld		320 714	314 846
Sum kortsiktig gjeld		744 252	700 725
Sum gjeld		744 252	700 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 934 362	2 601 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410697

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 605 947	3 406 470
Sum inntekter		3 605 947	3 406 470
Kostnader			
Lønnskostnad		746 209	831 110
Annen driftskostnad		2 631 051	2 066 600
Sum kostnader		3 377 260	2 897 710
Driftsresultat		228 686	508 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 817	29 636
Sum finansinntekter		61 817	29 636
Annen finanskostnad		782	
Sum finanskostnader		782	0
Netto finans		61 034	29 636
Resultat før skattekostnad		289 720	538 396
Årsresultat		289 720	538 396
Totalresultat		289 720	538 396
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 720	538 396
Sum overføringer og disponeringer		289 720	538 396



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		86 004	
Andre fordringer		215 619	519 228
Sum fordringer		301 623	519 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 739	2 081 886
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 632 739	2 081 886
Sum omløpsmidler		2 934 362	2 601 115
SUM EIENDELER		2 934 362	2 601 115
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 190 110	1 900 390
Sum opptjent egenkapital		2 190 110	1 900 390



Sum egenkapital	2 190 110	1 900 390
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	337 077	283 706
Skyldige offentlige avgifter	86 461	102 172
Annen kortsiktig gjeld	320 714	314 846
Sum kortsiktig gjeld	744 252	700 725
Sum gjeld	744 252	700 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 934 362	2 601 115



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2390

Sameiet Tjuvholmen 510-1



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-1

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, The Thief, møterom i 9. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag: Godkjenning vedlikeholdsprosjekt.
8. Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt
9. Forslag: Endring husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i fysisk møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i fysisk møte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023_.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.



Sak 7

Forslag: Godkjenning vedlikeholdsprosjekt.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet et forslag til nødvendig vedlikehold i hele parkeringsanlegget med bytte av dekke i kjørebane og p-plasser inkl. anleggsvei, og maling av vegger.

Flere anbud er innhentet fra ulike tilbydere hvor Oslo Epoxybelegg AS er valgt som entreprenør for gjennomføring. Budsjett for hele prosjektet er totalt kr 8.675.681 hvorav kr 1.686.250 er relatert til anleggsveien (felles kjørebane) mm. som skal dekkes av Tjuvholmen Infrastruktur.

Styret har vurdert ulike finansieringsløsninger for prosjektet. Det fremmes 2 forslag til finansiering. Enten lånefinansiering med kroner kr 5.000.000 sammen med en engangsinnbetaling fra seksjonseiere på kr 2.000.000 som motsvarer kr 6.135 pr seksjon. Alternativt kan prosjektet lånefinansieres i sin helhet med kr 7.000.000.

Sameiet har mottatt lånetilbud fra Handelsbanken og OBOS Banken hvor betingelsene er de samme med 6,95% i nominell rente, en etableringskostnad på kr 10.000, og løpetid på 10 år. Ved en belåning på 5 millioner motsvarer det en høyning av felleskostnadene med kr 180/mnd. for dekning av renter og avdrag, ved en belåning på 7 millioner kr 250/mnd.

Prosjektet er planlagt med oppstart uke 22 og vil pågå til slutten av september 2024.

Nærmere redegjørelse av vedlikeholdsprosjektet framgår i årsrapporten for 2023 under styrets arbeid og punktet «Vedlikeholdsprosjekt» med vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprosjektet med et budsjett på kr 8.675.681 hvorav kr 6.989.431 er sameiets andel av budsjettet.

Vedlegg

2. 510-1 Budsjett Vedlikeholdsprosjekt.pdf
3. Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf

Sak 8

Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt
- Mot Forslag: Finansiering vedlikeholdsprosjekt

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Opptak av lån på kr 5.000.000 og en egenandel på kr 2.000.000 som motsvarer kr 6.135 pr seksjon
2. Opptak av lån på kr 7.000.000

Sak 9

Forslag: Endring husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I seksjon 3 gjøres et tillegg i andre setning med «eller TD sin hjemmeside» da skilt også kan bestilles direkte fra Tjuvholmen Drift sin hjemmeside.

Under seksjon 13. fjernes siste setning «de som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk» da denne type ladere har utgått.

Oppdaterte ordensregler er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i henhold til forslaget

Vedlegg

4. Ordensregler Sameiet Tjuvholmen 510-1_2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Schackt	Bygdøynesveien 26
Styremedlem	Erik Riise	Olav Selvaags Plass 4
Styremedlem	Asle Strand	Lille Stranden 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på tjuvholmen51001@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet består av 377 seksjoner.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

510 1

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

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid

Ordinært årsmøte ble avholdt den 23. mai 2023. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 12 desember 2023 hvor nytt styre ble valgt bestående av Asle Strand og Erik Riise som styremedlemmer, og Eivind Schackt som innleid styreleder. Det nye styret har avholdt 2 styremøter siden ekstraordinært årsmøte. I tillegg har det vært løpende dialog mellom styrets medlemmer.

Det nye styret har kommet godt i gang, men har ikke kunnet følge opp alt. Vi har fokusert på det viktigste som er som er gjengitt under. Det primære har vært videreføring av vedlikeholdsprosjektet inkl. gjennomgang og forhandlinger av mottatte tilbud, planlegge gjennomføring, og utført tester. Ytterligere informasjon framgår i eget punkt under «Vedlikeholdsprosjekt».

Vi har hatt løpende drift med en del avvik som påkjørsel av porten til F1 ved flere tilfeller i forbindelse med arbeider, samt påkjørsel av infrastruktur i taket ved innkjøringen fra Filipstad. Hovedproblemet ved innkjøringen er kjøretøy som ikke overholder høydebegrensingen på 2.10m selv med et nytt høydevarslingssystem. Alle påkjørsler følges opp med de som har forårsaket skaden for kostnadsdekning. Vi har for tilfellet 2 aktive saker mot 3. part gjennom Gjensidige, og 2 påkjørsler av Oda. Porten til F1 skal repareres for skader etter påkjørsler, kostnaden dekkes av Canica og Tjuvholmen Drift.

Vi har byttet den ene kjøreporten inn til F3, men det ble levert feil port som ikke var perforert for luftgjennomstrømning. Ny port vil bli levert. Kjøreporten til F2-Venstre skal også byttes, men er forsinket fra leverandør. Begge porter vil bli byttet i løpet av våren. Alle porter har løpende serviceavtaler og gjenstående porter (F2-Høyre og utkjøringen til F3) vil bli byttet ved behov.

Etter gjennomgang av brannvernstrutiner ble det avdekket at tidligere FG kontroller av sprinkleranlegget ikke omfattet bod og søppelområder. Dette blir nå gjennomført og utført periodisk videre fremover.

Styret har gått igjennom sameiets strømmålere og funnet en del avvik. Det viste seg at vi betalte for en strømmåler som ikke er forbruk i vårt sameie, vi bruker derimot strøm fra andre strømmålere som vi ikke blir fakturert for, og el-bil ladere i F1-Syd er ikke knyttet til våre el-bil målere. Alt blir rettet og skal være på plass fra 1. mai 2024.

Det har pågått og pågår en del arbeider i sameiet som er knyttet til eiendommer over bakken. Dette gjelder det store arbeidet med ventilasjonsanlegget til Canica i F1-Nord, ny strømtilførsel for kjøling til Bolette Brygge 1 AS, og kjøling til næringslokale for Selvaag. De 2 sistnevnte har vært gjennomført i F2-Venstre. Styret har fulgt opp alle arbeider inkl. nødvendige krav til gjennomføring, ingen kostnader knyttet til arbeidet er belastet sameiet. Canica skal dekke alle tilbake stillingskostnader etter arbeider i F1-Nord.

Sameiet har totalt 286 lysarmaturer i parkeringsanlegget som begynner å nærme seg slutten på sin levetid. De ble byttet til LED for ca. 6 år siden og har en forventet levetid på ca. 50.000 timer. Noen armaturer har slukket og blitt byttet, så styret har startet en prosess med å innhente tilbud på bytte av alle armaturer alternativt innmat til armaturene. Det skal også vurderes installasjon av lyssensorer som kan forlenge



levetiden. Da vi har mange armaturer vil dette være en større vedlikeholdskostnad, preliminært estimat er 300-400K.

Det er tatt fram nye maler for p-plass skilter som kan bestilles gjennom Tjuvholmen Drift

Styret har innført månedlig vask av alle kjørebener i perioden oktober til mars og fjerning av overvann ved behov. Denne tjenesten utføres av P.A. Eiendomsservice.

Da vi skal gjennomføre et større vedlikeholdsprosjekt med planlagt oppstart i uke 22, forutsatt godkjenning av årsmøtet, er det ikke planlagt en vår vask i år. Dette gjelder ikke F1-Syd hvor arbeidet allerede er utført, her vil vår vask gjennomføres i begynnelsen av mai.

Styret har gått igjennom både vedtekter og ordensregler og ser ikke noe behov for endringer av vedtekter. Det er foreslått å gjøre noen mindre endringer i ordensreglene som ligger til vedtak. Når styret ser fremtidige behov for endringer eller tilføyelser vil det bli foreslått for årsmøtet.

Det har blitt foreslått å skilte innkjøringen til de ulike områdene i sameiet (F1, F2-Venstre, F2-Høyre og F3). Styret har ikke vurdert dette som nødvendig, men har lagt ut en oversikt på Vibbo med kart og hvilke p-plasser som tilhører respektive felt.

Laderegnskap

I 2023 var det en ladeomsetning på kr 369,335 med et overskudd på kr 22.868. Akkumulert overskudd siden oppstart i 2021 er kr 10.822. Som nevnt ovenfor inngår ikke kostnader for strømforbruk av ladere i F1-S, men dette vil bli rettet fra 1.mai. Sameiet har 2 dedikerte målere for ladestrøm.

Ladeprisen er for tilfellet kr 2 pr kWt og styret vil løpende justere prisen basert på utviklingen av strømkostanden. Laderegnskapet skal ikke drives med overskudd, men det skal bygge opp en reserve på 75K på sikt for fremtidige vedlikeholdsbehov.

Vedlikeholdsprosjekt

Styret fikk i 2021 utarbeidet en tilstandsrapport med vedlikehold vi ble anbefalt å følge opp fremover. Som tidligere informert ble ikke dette arbeidet igangsatt før lekkasjesaken ble avsluttet.

Planlegging av vedlikehold ble igangsatt i 2023. Det er behov for bytte av dekke, både i kjørebener og parkeringsplasser, maling av vegger, samt avretting av dekket i visse områder for å lede bort vann. For å vurdere tilstanden på dekket og valg av løsning, ble det foretatt prøvepigging og gjort analyser som er gjennomført av Multiconsult med bistand fra Oslo Murmester.

Multiconsult utarbeidet en rapport som er vedlagt innkallingen. Enkelt summert viser rapporten at vi har for høye verdier av klorider (saltvann) i betongen under kjøredekket som på sikt kan skade armeringen i betongen. Saltvannet kommer fra biler som tar med seg veisalt inn i anlegget. Det er ikke påvist noen korrosjonsskader på armeringen pr i dag, og ved legging av nytt dekke vil forhindre vi ytterligere tilføring av klorider.



Utover klorider i betongen er det synlige slitasjeskader mange steder inkl. områder hvor det tidligere toppsiktet med polyuretan er slitt bort. Vegger og stolper behøver også et nytt malingsstrøk som vil gjennomført samtidig med legging av nytt dekke. Ved alle overganger mellom gulv og dekke vil det bli lagt nye hulkiler med dekkbeskyttelse 10-15 cm opp på veggene.

Det er innhentet 5 tilbud fra ulike aktører og styret har hatt bistand av Newsec Prosjekt ved utarbeidelse av anbudsunderlag og innhenting av tilbud. Av tilbyderne ligger 4 aktører på et veldig høyt kostnadsnivå (15,2-25,6 MNOK), men en aktør var vesentlig billigere med et kostnadsestimat på 7MNOK. Dette er Oslo Epoxy som er spesialister på belegning av dekke og de driver kun med belegningsarbeider. Øvrige tilbydere er seriøse aktører, men har vurdert grunnarbeidet og valg av løsninger på en annen måte. Oslo Epoxy vil også sette inn et større team og gjennomføre arbeidet på 12 uker mot 25-49 uker for øvrige tilbydere.

Styret har sammen med Newsec Prosjekt gjort nøye vurderinger av Oslo Epoxy for å sikkerstille at de kan levere iht mottatt tilbud. Det er i tillegg gjennomført flere møter, befaringer, bakgrunnssjekker og de har gjennomført testbelegning på 2 områder i sameiet. Multiconsult har bistått styret med kvalitetssikring av utførte tester og gitt godkjenning av testbelegningen.

Til orientering vil det legges polyuretan dekke innenfor kjøreportene med 5mm tykkelse i kjørebane, og 3mm på p-plasser. I anleggsveien og kommersiell parkering vil det legges akryl. Før dekket kan legges vil gammelt dekke slipes. Valg av akryl i anleggsveien er knyttet til trafikkavvikling hvor dette herder mye raskere (i løpet av noen timer), men polyuretan behøver 3 dager for å herde. Ulempen med Akryl er det det lukter kraftig når det legges. Begge belegg har samme kvalitet når det kommer til slitestyrke.

Det vil være behov for flytting av biler når arbeidet skal utføres og alternativ parkering vil være i p-huset på Holmen (plan 7 og 8). Arbeidet vil deles opp i 5 områder som er F1, F2-Venstre, F2-Høyre og 2 x F3. For kunne avvike logistikken med flytting av biler vil det være en uke opphold mellom oppstart og ferdigstillelse av ulike områder.

Det vil bli gjennomført avretting av noen få områder og p-plasser hvor det samles mye vann. Dette vil ikke gjelde p-plasser generelt som i dag har vann på sine plasser, det ville medført en vesentlig kostnadsøkning i prosjektet.

Planlagt oppstart er i uke 22 og ferdigstillelse innen utgangen av september. Belegning i anleggsveien er planlagt i løpet av uke 28-31 når trafikken er som lavest på Tjuvholmen og vil foregå på natten.

Styret har gjort et budsjett for prosjektet som inkluderer en sammenstilling av mottatt tilbud, prosjektledelse, kostnader for alternativ parkering, og en sikkerhetsbuffer for uforutsette kostnader. Budsjetter er vedlagt (Budsjett Vedlikeholdsprosjekt). Totalt er kostnaden for prosjektet 8.675.681 hvorav andel kostnader for anleggsvei mm. vil dekkes av Tjuvholmen Infrastruktur, det motsvarer kr 1.686.250. Estimert kostnad for sameiet er således kr 6.989.431.

Kostnader som skal dekkes av TI må godkjennes av Brukerforum i juni.



Prosjektet er foreslått finansiert ved et låneopptak på 5 millioner, og en egenandel fra seksjonseiere på 2 millioner som motsvarer en engangsinnbetaling på kr 6.135 pr seksjon. Alternativt kan hele prosjektet finansieres ved låneopptak på 7 millioner. Begge alternativer er fremlagt for beslutning i årsmøtet.

Styret har innhentet lånetilbud fra OBOS banken og Handelsbanken. Begge tilbyr en nominell rente på 6,95% og et etableringsgebyr på kr 10.000 med en nedbetalingstid på 10 år. Ved en belåning på 5 millioner motsvarer det en økning av felleskostnaden pr seksjonseier på kr 180/mnd for dekning av renter og avdrag, ved 7 millioner kr 250/mnd.

Sameiet har totalt 377 seksjoner hvorav 326 seksjoner er p-plasser. Det er kun p-plass seksjoner som blir belastet kostnader for prosjektet.

Utover fremlagt budsjett har det så langt påløpt kr 520.929 fra 3. part i vedlikeholdsprosjektet hvorav kr 453.754 er kostnadsført i 2023, og kr 85.875 viderefakturert Tjuvholmen Infrastruktur. Kostandene er relatert arbeid utført av Newsec Project, Multiconsult og Oslo Murmester.

Lekkasjer

Det er løpende overvåking av tidligere lekkasjer som ble utbedret i 22/23. Ved kontroll i desember 2023 var det kun registret fuktighet på et sted. Ny kontroll ble gjennomført uke 14 i 2024 hvor det var 8 steder med registret fuktighet. Totalt er det 79 punkter som følges opp hvert kvartal. Styret vil løpende følge opp aktive punkter med fukt og vurdere nødvendige tiltak samt følge opp med ansvarlig overliggende eiendom.

Rambøll har på vegne av TI utført en kartlegging av områder på Tjuvholmen med potensielle eller pågående lekkasjer. Deres rapport er samkjørt med Multiconsult som bistod sameiet i forbindelse med den store lekkasjesaken. TI har nå etablert en egen lekkasjegruppe som skal følge opp alle lekkasjer slik at nødvendig oppfølging og arbeider koordineres. Det skal i tillegg utarbeides et forslag på hvordan lekkasjer og kostnader knyttet til utbedringer skal håndteres. Dette vil bli presentert i Brukerforum for godkjenning når det er klart.

Det har vært utført et større arbeide ved Sjømagasinet pga. lekkasjer inn i deres lokaler, det medførte også lekkasje inn i bod området til sameiet. Det større arbeidet er slutført, men det gjenstår noen arbeider da det fortsatt er vanninntrenging hos Sjømagasinet.

I forbindelse med kartleggingen til Rambøll ble det avdekket en vannlekkasje i rømningsveien til p-anlegget for Aker Brygge som kommer opp på Tjuvholmen. Lekkasjen ligger i et område som er en del av eiendommen til vårt sameie. Eventuelle kostnader for utbedring vil dekkes av TI. Det arbeides med å avdekke årsak til lekkasjen og det er pågående dialog mellom TI og Aker Brygge.

Det har vært en mindre lekkasje av overflatevann i p-anlegget gjennom en dør til et lager som tilhører Salmon. Lekkasjen er midlertid utbedret, og avretting i området utenfor døren vil bli gjennomført i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet.



Retningslinjer for styrearbeid

Styret har 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.

Styret som ble valgt ved ordinært årsmøte 2023 stilte sine plasser til disposisjon i november, og nytt styre ble valgt ved ekstraordinært årsmøte 12. desember 2023. Under er det satt opp en oversikt over påløpte honorarer i 2023.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 Honorering av styret 2023

Kategori	Periode	Beløp
Styreleder	01.01.23-12.12.23	401 650
Styreleder konsulent*	01.06.23-30.11.23	212 969
Sum styreleder		614 619
Timeforbruk styreleder**		395
Styremedlemmer (3)	23.05.22-23.05.23	145 000
Styremedlemmer (4)	23.05.23-12-12.23	150 000
Sum styremedlemmer		295 000
Styrehonorar totalt		909 619

*) Inkl. mva

**) Hvorav 118 timers konsulentarbeid

Øvrige honorarer er ekskl. arb.avg.

(x) Antall styremedlemmer

Styret valgte etter ordinært årsmøte 2023 å dele opp honoreringen til styreleder hvor timer direkte relatert til styrearbeidet ble honorert som styreleder, og prosjektarbeid i sameiet ble honorert som konsulenthonorar fra styreleders selskap. Honoraret som konsulent er «Styreleder konsulent» i tabellen ovenfor og inkluderer merverdiavgift (mva.).

Det er inngått en avtale med ny styreleder som er basert på honorering etter medgått tid, avtalen følger samme prinsipper som tidligere. For perioden 13.12.2023 til 31.03.24 er det godkjent 73 timer som er honorert med kr 102.200 ekskl. arb.avg. Kostnaden er belastet regnskapet i 2024. Det vil ikke være en oppdeling av honorar og konsulentarbeid for styreleder. Det er foreslått et samlet honorar for øvrige styremedlemmer på kr 50.000 som fordeles internt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 190 110.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 289.720. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 5. april 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 985 124	2 994 406	2 985 000	2 985 124
Ladeinntekter EL-bil		448 293	401 554	444 000	400 000
Andre inntekter	3	172 530	10 510	0	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		3 605 947	3 406 470	3 429 000	3 485 124
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-92 214	-485 210	-400 000	-308 070
Styrehonorar	5	-689 400	-300 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 500	-16 000	-20 000
Andre honorarer		35 404	-45 900	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-85 778	-82 468	-90 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-488 084	-259 874	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-638 367	-310 709	-980 000	-655 000
Forsikringer		-163 024	-201 405	-220 000	-220 000
Tjuvholmen Infrastruktur		-306 704	-231 241	-310 000	-325 000
Tjuvholmen Drift AS		-411 156	-348 021	-350 000	-400 000
Energi/fyring		-413 995	-509 996	-500 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-107 944	-107 386	-110 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 377 260	-2 897 710	-3 196 000	-3 014 070
DRIFTSRESULTAT		228 686	508 760	233 000	471 054
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	61 817	29 636	0	40 000
Finanskostnader	11	-782	0	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 034	29 636	0	39 000
ÅRSRESULTAT		289 720	538 396	233 000	510 054
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		289 720	538 396		



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	12	22 503	7 672
Kundefordringer		86 004	0
Forskuddsbetalte kostnader		192 584	267 201
Andre kortsiktige fordringer	13	532	244 356
Driftskonto OBOS-banken		1 405 076	861 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 368	69 273
Sparekonto OBOS-banken		1 187 295	1 151 114
SUM OMLØPSMIDLER		2 934 362	2 601 115
SUM EIENDELER		2 934 362	2 601 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 190 110	1 900 390
SUM EGENKAPITAL		2 190 110	1 900 390
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 276	104 695
Leverandørgjeld		337 077	283 706
Skyldige offentlige avgifter	14	86 461	102 172
Påløpte kostnader		40 688	0
Annen kortsiktig gjeld	15	200 750	210 151
SUM KORTSIKTIG GJELD		744 252	700 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 934 362	2 601 115



12

Sameiet Tjuvholmen 510-1

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.04.2024
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Eivind Schackt /s/

Erik Riise /s/

Asle Strand /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**

Garasjeleie	2 985 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 985 124

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjon	300
Diverse	159 361
Strøm	1 000
Tilskudd	11 869
SUM ANDRE INNETEKTER	172 530

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-92 214
SUM PERSONALKOSTNADER	-92 214

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 689 400.

Det er i tillegg utbetalt honorar til Erling Moberg og kjøpt konsulenttjenester fra Moberg Eiendom AS, jfr note 7.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 633
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 706
Multiconsult Norge AS	-126 588
Moberg Eiendom AS	-212 969
Andre konsulenthonorarer	-108 189
SUM KONSULENTHONORAR	-488 084

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-366 575
Drift/vedlikehold VVS	-909
Drift/vedlikehold elektro	-64 723
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 305
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-638 367

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 355
Renhold ved firmaer	-52 872
Andre fremmede tjenester	-24 530
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kontorkostnader	-1 015
Telefon, annet	-15 935
Bank- og kortgebyr	-3 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 944



NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 501
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 007
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 120
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINNTEKTER	61 817

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-782
SUM FINANSKOSTNADER	-782

NOTE: 12

RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser på felleskostnader	25 443
Tap på krav	-2 940
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	22 503

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Thuvholmen infrastruktur	532
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	532

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-40 368
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 093
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-86 461

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar - utbetales 2024	-200 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-200 750



ØVRIG INFORMASJON

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet består av 377 seksjoner. Av disse er 326 rene parkeringsseksjoner. De 51 øvrige seksjonene er bod arealer, lager, tekniske rom og søppelrom.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune under Odden på Tjuvholmen. Gårds- og bruksnummer: 510 1

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

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte. Styreleder er innleid.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Bjørnar Sollie og Sameiets revisor er REVISOREN AS.

Vibbo

Dere kan finne informasjon om parkeringssameiet og din p-plass/plasser ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din p-plass, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg kan du kommunisere med styret. Styret arbeider med å legge ut relevant informasjon til våre seksjonseiere på Vibbo.

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 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. Avtalen med TD er vil bli gjennomgått og reforhandlet ved behov.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Tjuvholmen Drift AS ivaretar sameiets ansvar for oppfyllelse av ovennevnte krav.

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. Det avholdes fire PU møter pr år. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styreleder Eivind Schackt og styremedlem Asle Strand har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

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. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette gjennom www.boligperm.no. Denne informasjonen finnes også 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 bestille el-bil lader og knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør MER for å gjøre dette. Nærmere informasjon finnes på Vibbo.

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 gjennomført årlig kontroll av hele anlegget i 2023 inkludert ladere og det ble kun påvist en mindre feil som er rettet.

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.

Omsetning av garasjeplasser

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

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplasse til ny eier, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene.

Taueavtale

Det er inngått avtale med Oslo Kranbilservice som man kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på din plass. Styret ber deg uansett om å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Informasjon om dette står også på Vibbo. 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 Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»

Boder og tekniske anlegg

Det er et stort antall boder, tekniske rom, søppelrom etc i vårt parkeringssameie. Dette er funksjoner som benyttes av mange av de sameiene som står oppå vårt sameie. Det er anlegg som er seksjonert og ikke omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt. Spørsmål knyttet til disse arealene må man rette til styre i eget boligsameie.

Tvister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Merking av p-plass.

Alle p-plasser skal ha lik mal for skilting. Skilt til parkeringsplass bestilles hos Tjuvholmen Drift AS via <https://tjuvholmendrift.no/webshop>.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Det er få brudd på ordensreglene i sameiet, men styret har ved flere anledninger har måttet benytte taueavtalen og få borttauert biler som har stått ulovlig parkert.

Vi påminner alle at det ikke er tillat å lagre eller oppbevare gjenstander på eller rundt parkeringsplasser.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Odden. 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 inngått avtale via forsikringsmegler Marsh med Gjensidige om bygning-, rettshjelp- og styreansvarsforsikring. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Egenandel ved forsikringssaker er kr.25.000,-. Polisenummeret er 90112398. Avtalen reforhandles sammen med de øvrige parkeringsameiene på Tjuvholmen.



BUDSJETT VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

P-anlegg Odden - Tjuvholmen 510-1



Firma:	Oslo Epoxy
---------------	-------------------

Beskrivne poster	m2	kr/m2	Pris
F1 Nord	1,456	414	602,139
F2 Venstre	993	412	409,012
F2 Høyre	1,302	416	542,148
F3	3,285	417	1,369,014
Kjørevei	1,612	519	836,288
Komersiell del	878	428	375,989
2mm ekstra i alle kjørebaner	3,884	162	629,208
Akryl i kjørebanen og komersiell del	2,162	139	300,518
Øvrige arbeider (se spesifikasjon)	1	250,700	250,700
Maling	1	266,640	266,640
Total sum eks.mva	9,526	586	5,581,656
Mva 25%			1,395,414
Total sum ink.mva			6,977,070

Prosjektledelse (Newsec Project AS)			217,000
Leie p-plasser Holmen (Tjuvholmen Parekering AS)			350,000

**Disse postene leveres ikke av entreprenør*

OPPSUMMERT	SUM
Totalentreprenør	5,581,656
Prosjektledelse	173,600
Leie p-plass	280,000
Usikkerhet/uforutsett 15%	905,288
Totalsum eks.mva	6,940,544
Mva 25%	1,735,136
Totalsum ink.mva	8,675,681



SPESIFIKASJONER - Budsjett vedlikeholdsprosjekt

Kjørevei/ 2mm kjørebener/Akryl - Andel Tjuvholmen Infrastruktur

Beskrivne poster	m2	kr/m2	Pris
Kjørevei	1,612	519	836,288
2mm ekstra i alle kjørebener	1,612	162	261,144
Akryl i kjørebener og komersiell del	1,612	139	224,068
Beskyttelse av stålføtter fjernvarme	50	550	27,500
Totalsum eks.mva			1,349,000
Mva 25%			337,250
Total ink.mva.			1,686,250

Detaljer - øvrige arbeider

Beskrivne poster	m2	kr/m2	Pris
Beskyttelse av stålføtter fjernvarme	50	550	27,500
Stålbekyttelse ventilasjonsanlegg	1	9,000	9,000
Avretting p-plasser	180	890	160,200
Rehabilitering veggstubb	1	6,000	6,000
Øy komersiell del	1	48,000	48,000
Sum øvrige arbeider eks.mva			250,700



Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	Sameiet Tjuvholmen 510-1	Dokumentkode	10250165-01-RIB-NOT-001
Emne	Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten	Tilgjengelighet	Begrenset
Oppdragsgiver	Sameiet Tjuvholmen 510-1	Oppdragsleder	Halvor Winsnes
Kontaktperson	Erling Moberg	Utarbeidet av	Halvor Winsnes
Kopi		Ansvarlig enhet	Seksjon 10106030 - Tilstand og bygningsvern

1 Innledning - bakgrunn

På oppdrag fra Sameiet Tjuvholmen 510-1 har Multiconsult foretatt en stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten i deler av felles parkeringsanlegg på Tjuvholmen i Oslo. Bakgrunn for oppdraget har vært et ønske om å få vurdert tilstanden, og på det grunnlaget behovet for eventuelle tiltak eller videre undersøkelser. I tillegg har det vært et ønske å få angitt en aktuell utbedringsmetode.

Oppdraget har omfattet boligparkering F1 Nord og felles innkjøringsvei fra Aker Brygge til rampe opp til utkjøringen i syd.

2 Kontroll

Kontrollen ble gjennomført for å sannsynliggjøre oppbyggingen av bunnplaten, herunder klorid-innholdet i betongen og tilstanden til armeringen.

Det er kort redegjort for bakgrunnen for antall kontrollpunkter, bunnplatenes sannsynlige oppbygging, gjennomføring av kontroller og betydningen av det som er avdekket.

3 Antall kontrollpunkter

Valg av kontrollpunkter ble bestemt i forbindelse med en innledende befarig 04.09.2023 der også styret i sameiet var representert. Styret ønsket å gjennomføre den innledende prøvingen i Felt 1 Nord og i innkjøringsveien.

4 Bunnplatenes oppbygging

Det foreligger ikke konstruksjonstegninger av bunnplaten. Imidlertid har oppdragsgiver funnet følgende informasjon vedrørende en mulig oppbygging:

«F1Nord: 100 mm magerbetong + 450 mm armert betong + 50 mm støpeasfalt»

5 Gjennomført kontroll

Det er kort redegjort for gjennomføring av kontroller.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	Okt. 2023	Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten	H. Winsnes	J. Vetlesen	H. Winsnes
00	Sep. 2023	Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert innledende kontroll av bunnplaten	H. Winsnes	J. Vetlesen	H. Winsnes

5.1 12.09.2023

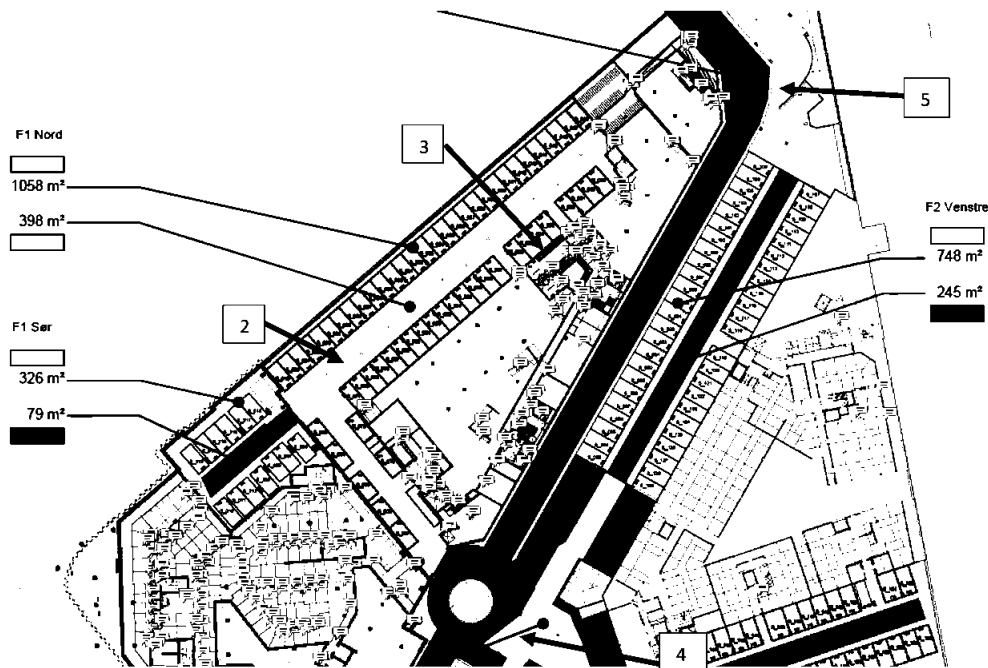
12.09.2023 meislet Oslo Murmesterbedrift opp asfalten i fire tilnærmet kvadratiske felt med størrelse 30 x 30 cm. Etter å ha fjernet asfalten boret de ut støvprøver av påstøpen i dybdeintervallene 0-25, 25-50 og 50-100 mm for etterfølgende analyser av betongens kloridinnhold.

5.2 13.09.2023

13.09.2023 foretok Multiconsult en kontroll sammen med Oslo Murmesterbedrift. Det som ble avdekket i de fire kontrollpunktene er vist i tabell nr. 1. Plasseringen av kontrollpunktene er vist på tegning nr. 1. Et opprinnelig kontrollpunkt nr. 1 ble utelatt fordi belegget var tilnærmet intakt i dette feltet. På side 2-6 i vedlegget er det vist bilder tatt 13.09.2023 av prøvefeltene.

Kontroll	Prøvepunkt 2	Prøvepunkt 3	Prøvepunkt 4	Prøvepunkt 5
Prøvehull	30 x 30 cm	30 x 30 cm	30 x 30 cm	30 x 30 cm
Asfalttykkelse	40 mm	45 mm	45 mm	35 mm
Synlig stålfiber	Nei	Ja	Ja	Nei
Korrosjon på stålfiber	-	Ja	Ja	-
Kloridprøver	Ja	Ja	Ja	Ja
Registreringer med Covermeter	Sporadiske utslag > 60 mm	Ett utslag > 60 mm	Sporadiske utslag > 60 mm	Sporadiske utslag > 60 mm

Tabell nr. 1: Observasjoner/registreringer foretatt 13.09.2023



Tegning nr. 1: Plassering av prøvepunkter i felt F1 Nord og felles innkjøringsvei.



Under befaringen 13.09.2023 ble det besluttet på stedet at Oslo Murmesterbedrift også skulle bore ut støvprøver til en dybde på ca. 10 cm. Dette ble avklart med styret før det ble gjennomført. Den supplerende boringen, herunder igjennfylling av hullene med kaldasfalt, ble utført samme dag.

Kloridanalyser

Kloridanalysene ble foretatt i Multiconsults laboratorium. Laboratoriet er godkjent av Kontrollrådet.

Resultatet av kloridanalysene er vist i vedlagte prøvingsrapport, se pkt. 3.1 på side 1 i vedlegget. Et utdrag av rapporten er medtatt i tabell nr. 2. Plasseringen av prøvepunktene er vist på tegning nr. 1.

I tabellen er omregningen fra kloridinnhold oppgitt i prosent av betongvekt til kloridinnhold oppgitt i prosent av sementvekt foretatt med bakgrunn i en antatt betongdensitet på 2350 kg/m³ og et antatt sementinnhold på 300 kg/m³. Dette gir en omregningsfaktor 7.8.

Punkt	Dybde (mm)	Kloridinnhold Cl ⁻ % av betongvekt	Kloridinnhold Cl ⁻ % av sementvekt
2	0-25	0,46	3,59
	25-50	0,31	2,42
	50-100	0,36	2,81
3	0-25	0,31	2,42
	25-50	0,25	1,95
	50-100	0,25	1,95
4	0-25	0,34	2,65
	25-50	0,36	2,81
	50-100	0,35	2,73
5	0-25	0,26	2,03
	25-50	0,21	1,64
	50-100	0,21	1,64

Tabell 2: Kloridinnhold i betongprøver

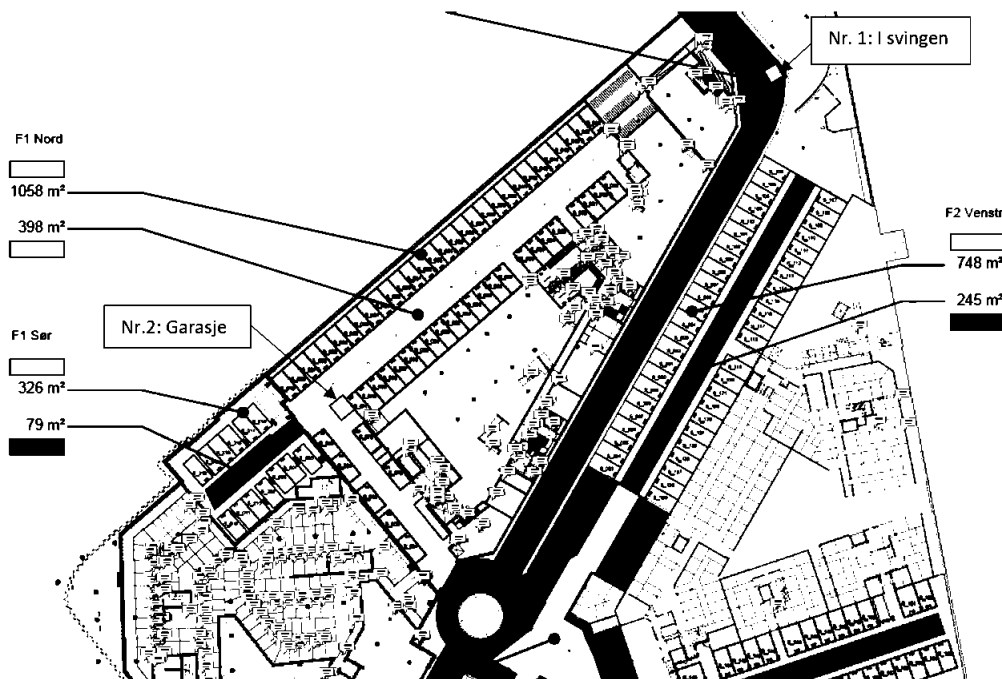
De analyserte prøvene hadde et kloridinnhold på mellom 1,64 og 3,59 prosent av antatt sementinnhold.

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 prøvene har alle et kloridinnhold som er vesentlig høyere enn standardens anbefalte øvre grense.

5.3 17.10.2023

I lys av det som ble avdekket ved kontrollen 13.09.2023, med tilhørende kloridanalyser, ble det vurdert som nødvendig å foreta en undersøkelse av tilstanden til armeringen. Særlig de høye kloridkonsentrasjonene tilsa at det var nødvendig. Det ble foreslått at dette skulle gjennomføres i vesentlig større prøvefelt enn det som var tilfellet for den innledende kontrollen gjennomført 13.09.2023. Det ble anbefalt at hvert prøvefelt skulle være ca. 2 x 2 meter. I hvert prøvefelt skulle betongen fjernes slik at tilstanden til armeringen kunne avklares. Dette kunne enten gjøres ved materialtekniske undersøkelser eller ved at armeringen ble blottlagt.

Den 17.10.2023 hadde Oslo Murmesterbedrift meislet opp to områder, hver på ca. 2 x 2 meter. Plasseringen av områdene er vist på tegning nr. 2. I begge områder ble det meislet ca. 14-16 cm ned under betongoverflaten. Asfalttykkelsen var henholdsvis 40 og 35 mm de to områdene. Oslo Murmesterbedrift hadde videre boret ut to profiler med betongstøvrør i hvert av områdene, og merket disse henholdsvis «I svingen» og «Garasje». Multiconsult har nummerert prøvefeltene henholdsvis «Nr. 1: I svingen» og «Nr. 2: Garasje». På side 7 og 8 i vedlegget er det vist bilder tatt 17.10.2023 av prøvefeltene.



Tegning nr. 2: Plantegning, der de to prøveområdene nr. 1 (I svingen) og nr. 2 (Garasje) er angitt.

Multiconsult befarte de to oppmeislete områdene 17.10.2023. Den visuelle kontrollen avdekket at de to områdene var tilnærmet like, og de er derfor omtalt samlet:

- De ferdigmeislete partiene var rengjort på en slik måte at betong og armering kunne inspiseres.
- Det lå et lag med armering bestående av Ø20 mm med c/c-avstand ca. 20 cm i bunnen av de oppmeislete områdene.
- Øvre halvdel av armeringstengene var frimeislet.
- Det lå et krysslågt lag med armering under ovennevnte lag. Dette var bare sporadisk frimeislet.
- I tillegg til den grove armeringen inneholdt betongen stålfiber.
- Armeribunnen gen lå ca. 14-16 cm under overflaten på asfalten, med andre ca. 10-12 cm under overgangen mellom asfalt og betong.

Det var ikke antydning til korrosjon på noe av armeringen i de to områdene.



Kloridanalyser

Kloridanalysene ble foretatt i Multiconsults laboratorium. Resultatet av kloridanalysene er vist i vedlagte prøvingsrapport, se pkt. 3.2 på side 2 i vedlegget. Et utdrag av laboratorierapporten er medtatt i tabell nr. 3. Plasseringen av prøvepunktene er vist på tegning nr. 2.

I tabellen er omregningen fra kloridinnhold oppgitt i prosent av betongvekt til kloridinnhold oppgitt i prosent av sementvekt foretatt med bakgrunn i en antatt betongdensitet på 2350 kg/m³ og et antatt sementinnhold på 300 kg/m³. Dette gir en omregningsfaktor 7.8.

Punkt	Sted	Dybde (mm)	Kloridinnhold Cl % av betongvekt	Kloridinnhold Cl % av sementvekt
1	Garasje	0-25	0,64	5,00
		25-50	1,14	8,89
		50-75	0,73	5,69
2	Garasje	0-25	0,95	7,41
		25-50	1,45	11,31
		50-75	1,22	9,52
1	Svingen	0-25	0,75	5,85
		25-50	1,46	11,39
		50-75	1,29	10,06
2	Svingen	0-25	0,89	6,94
		25-50	1,65	12,87
		50-750	1,46	11,39

Tabell 3: Kloridinnhold i betongprøver

6 Vurderinger

Det ble påtruffet grov (20 mm) og tettstående (c/c avstand 20 cm) armering i begge utmeislede områder. Det er svært sjelden at en påstøp armeres med så mye armering som det som ble påtruffet i de to områdene. Isolert sett tyder dette på at påtruffet armering er overkantarmert i konstruksjonsbetongen. I motsatt retning trekker at det ble påtruffet stålfiber i betongen omkring den grove armeringen. Det er ikke vanlig at konstruksjonsbetong armeres med så mye ordinær armering, og i tillegg fiberarmeres. Dette kan likevel ha blitt utført fordi konstruksjonsbetongen skulle være vanntett. Stålfiber bidrar til å fordele riss i betongen, og finfordelte riss med mindre rissvidde bidrar i retning av større vanntetthet. Det ble ikke avdekket et skille mellom en eventuell påstøp og konstruksjonsbetong, men meislingsarbeidene kan ha bidratt til å viske ut et eventuelt skille. Ut fra en helhetsvurdering er det vurdert som mest sannsynlig at den grove armeringen er overkantarmert i konstruksjonsbetongen/bunnplaten.

Summen av de gjennomførte kloridanalysene har vist at betongen har et svært høyt kloridnivå. Kloridnivået er høyt i de øverste 10 cm av betongen. I nivået fra ca. 10 cm og ned til ca. 18 cm fra overflaten er kloridnivået ekstremt høyt, og inntil ca. 30 ganger høyere enn standardens øvre anbefalte nivå.

Til tross for de høye kloridanalysene ble det ikke påvist korrosjon på den grove armeringen. Som foto nr. 23 viser var det 17.10.2023 riktignok noe overflatekorrosjon på armeringen i felt nr. 1 i svingen. Dette området ble meislet opp noen dager før kontrollen ble gjennomført. Etter all sannsynlighet har overflatekorrosjonen oppstått i dagene fra oppmeislingen ble utført til kontrollen ble gjennomført.



Betong blir ikke påvirket negativt av høye kloridkonsentrasjoner. Høye kloridkonsentrasjoner øker imidlertid faren for armeringskorrosjon. Nedenstående tabell nr. 4 «12 Veiledende kritisk grenseverdier for kloridinnhold» er hentet fra *Byggedetaljblad 520.034 Kloridinnhold i betong* utarbeidet av SINTEF Byggeforsk. Som det fremgår av tabellen er det angitt som sikkert at det er korrosjon hvis kloridinnholdet er høyere enn 2 prosent av antatt sementvekt.

Tabell 12
Veiledende kritiske grenseverdier for kloridinnhold [741]

Kloridinnhold i % Cf av sementmengden	Sannsynlighet for korrosjon
Under 0,4	Neglisjerbar
0,4–1,0	Mulig
1,0–2,0	Meget sannsynlig
Over 2,0	Sikker

Tabell nr. 4: «Kritisk grenseverdi» er hentet fra «Byggedetaljblad 520.034 Kloridinnhold i betong».

Lang erfaring med tilstandskontroller av betongkonstruksjoner med høye kloridkonsentrasjoner tilsier at sannsynligheten for korrosjon ikke er så kategorisk som ovenstående utdrag gir inntrykk av.

Den supplerende kontrollen har vist at det ikke er korrosjon på den grove armeringen påtruffet i de to prøveområdene. Dette til tross for de stedvis svært/ekstremt høye kloridkonsentrasjonene i de utborede støvprøvene.

Når det gjelder fiberarmeringen ble det påvist korrosjon på den delen som stakk opp over betongen, mens den delen av fibrene som var innstøpt ikke gjorde det. Dette til tross for det høye kloridinnholdet i betongen. Eventuell korrosjon på innstøpt stålfiber får sjelden en sprengende effekt på omkringliggende betong, slik vanlig armeringsstål gjør. Årsaken er det tynne ståltverrsnittet, som dermed resulterer i en moderat volumøkning fra rustprodukter. Rustproduktene fordeles av den grunn i betongens luftporer.

I utgangspunktet ble det vurdert som mest sannsynlig at tilførselen av klorider har vært fra oversiden av gulv på grunn, og at de har blitt tilført med biler som kjører inn i parkeringsanlegget vinterstid. De supplerende kloridprøvene har vist at kloridnivået er høyest i de dypereliggende delene av gulvkonstruksjonen. Dette leder til at kloridene også kan være tilført fra undersiden av gulvkonstruksjonen, ved at sjøvann tilfører konstruksjonen klorider. I utgangspunktet ble dette vurdert som lite sannsynlig, med den begrunnelse at gulvkonstruksjonen etter all sannsynlighet ble støpt som en vanntett konstruksjon, herunder at det ble benyttet såkalt vanntett betong. Uansett er det vurdert som klokt å tette oversiden av gulvkonstruksjonen fordi kloridene i det vesentlige er vurdert å bli tilført fra oversiden.

Som en del av tettearbeidene er det vurdert som fornuftig å etablere hulkiler i overgangen mellom horisontale bygningsdeler som kjøreveier/parkeringsarealer og vertikalt bygningsdeler som søyler og vegger. Hensikten er å hindre oppsprekking av påført belegg som skal hindre oppsug av kloridholdig vann.

På sikt er det vurdert som sannsynlig at det kan utvikles korrosjon på armeringen i bunnplaten. Det er anbefalt at tilstanden til armeringen kontrolleres senest om 5 år. Hvordan og i hvilket omfang kan avklares når kontrollen skal gjennomføres. Videre kontroller er avhengig av hva som avdekkes. En katodisk installasjon bør installeres før korrosjon oppstår, eller i det minste før det får noen praktisk



bestandighetsmessig eller statisk konsekvens. Da kalles det cathodic prevention (katodisk forebygging). Strømbehovet er da vesentlig lavere da det ikke kreves strøm for å holde all pågående korrosjon i sjakk.

7 Utbedringstiltak

I tillegg til at det bør planlegges for en videre kontroll og oppfølging av tilstanden til bunnplaten i parkeringsanlegget, forslår vi at følgende tiltak gjennomføres:

- Det gjennomføres kontroll av bom i asfalten. Hensikten er å unngå at det legges nytt belegg i områder der det kan være bevegelser i asfalten fordi det er hulrom/manglende kontakt til betongen på undersiden.
- Der det eventuelt er bom må asfalten fjernes, alternativt må det etableres kontakt med asfalt og underliggende betong ved f.eks. liming/klebing.
- Sår i asfalten utbedres slik at overflaten blir jevn og egnet som underlagt for nytt belegg iht. produktleverandørens anvisning.
- Det gjennomføres nødvendig forbehandling av asfalten på kjøreveier og biloppstillingsplasser, eventuelt også der det avdekkes eksponert betong. Dette gjøres ved å frese asfalten inntil tilslaget blir eksponert. Eksakt forbehandling bør avklares med materialleverandøren fordi dette kan være produktspesifikt.
- Nedkant av søyler og vegger slipes. Hensikten er å sikre god heft for hulkiler og nytt belegg.
- Det monteres hulkiler med tverrmål ca. 25 x 25 mm i overgangen mellom kjøreveier, biloppstillingsplasser og henholdsvis nedkant av søyler, vegger og andre oppkanter. Hulkilene må være kompatible med valgt belegg.
- Det legges nytt heldekkende belegg. Belegget føres over hulkilene, og det kan med fordel vurderes å føre det ytterligere litt høyere opp. Når det gjelder beleggstype er ett alternativ å benytte Purflex G, se vedlagte produktbeskrivelse fra Mapei.

Det understrekes at entreprenøren bør kontakte sin materialleverandør for å få supplerende informasjon/instruksjoner vedrørende fremgangsmåte for valgt produkt.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

VEDLEGG

Side 1 av 12

Multiconsult

Prøvingsrapport

Oppdrag	Felles Parkeringsanlegg Måling av kloridinnhold i betongprøver	Lab nr.	95/2023
		Oppdrag nr.	10250165-01
		Rapportdato	18.10.2023
		Utarbeidet av	Martin Bruun
		Kontrollert av	Halvor Winsnes
Oppdragsgiver	Sameiet Tjuvholmen 510-1	Deres ref.	
Etter avtale av	-	Prøvene merket	Se tabeller pkt. 3
Prøvene mottatt	15.09.2023, 17.10.2023		

1. Metode

Kloridanalysene er utført som bestemmelse av syreløselig kloridinnhold ved potensiometrisk måling med kloridione-selektiv elektrode. Ekstraksjon er utført med Millichlor RCD Extraction Fluid. Kalibrering er utført med Milllab 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 12 betongstøprøver ved første leveranse og 12 betongstøprøver ved leveranse 2. Prøvene var emballert i plastboks og merket slik det fremgår av tabeller i pkt. 3.

3. Resultater

3.1 Leveranse 1 - Analyser utført 19.09.2023

Punkt	Påve ID	Kloridinnhold Cl % av betvekt
2	0-25 (mm)	0,46
	25-50	0,31
	50-100	0,36
3	0-25	0,31
	25-50	0,25
	50-100	0,25
4	0-25	0,34
	25-50	0,36
	50-100	0,35
5	0-25	0,26
	25-50	0,21
	50-100	0,21

Multiconsult
Rindve Street 10 | P.O. Box 5000 | 0213 Oslo | Tel: +47 63 53 00 | multiconsult.no

Side 1 av 2

10250165-01-RIB-NOT-001

Oktober 2023/01

Side 8 av 22

Vedlegg 3

35 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

10250165-01-RIB-NOT-001

Oktober 2023/01

Side 9 av 22

Vedlegg 3

36 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

VEDLEGG

Side 2 av 12

10250165-01-RIB-NOT-001

Oktober 2023/01

Side 10 av 22

Vedlegg 3

37 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

Måling av kloridinnhold i betongprøver

multiconsult.no

3.2 Leveranse 2 - Analyser utført 18.10.2023

Punkt	Prøve ID	Tilleggsinformasjon	Kloridinnhold Cl-% av bet.vold.
1	0-25 mm	Garasje	0,64
	25-50 mm	Garasje	1,14
	50-75 mm	Garasje	0,73
2	0-25 mm	Garasje	0,95
	25-50 mm	Garasje	1,45
	50-75 mm	Garasje	1,22
1	0-25 mm	Swingen	0,75
	25-50 mm	Swingen	1,46
	50-75 mm	Swingen	1,29
2	0-25 mm	Swingen	0,89
	25-50 mm	Swingen	1,65
	50-75 mm	Swingen	1,42

Side 47 av 47

Prosjekt: 10250165-01
Dato: 18.10.2023

VEDLEGG

10250165-01-RIB-NOT-001

Oktober 2023/01

Side 11 av 22

Vedlegg 3

38 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf



Prøvefelt 2 (13.09.2023)

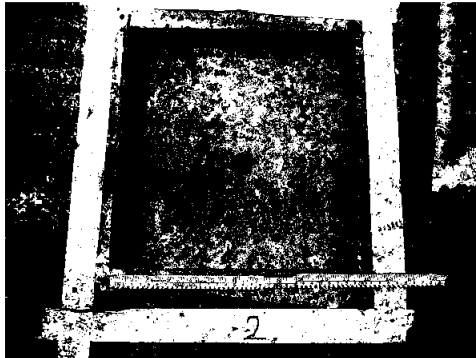


Foto nr. 1: Prøvefelt 2.



Foto nr. 2: Prøvefelt 2.



Foto nr. 3: Prøvefelt 2.



Foto nr. 4: Prøvefelt 2.

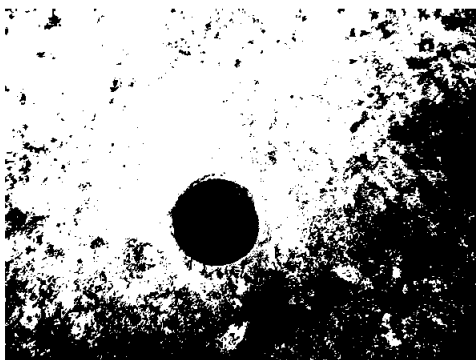


Foto nr. 5: Prøvefelt 2.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

VEDLEGG

Side 4 av 12

Prøvefelt 3 (13.09.2023)



Foto nr. 6: Prøvefelt 3.



Foto nr. 7: Prøvefelt 3.

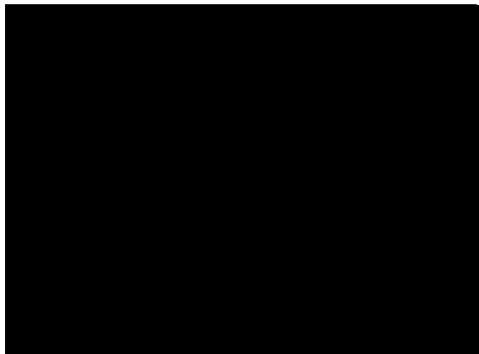


Foto nr. 8: Prøvefelt 3.

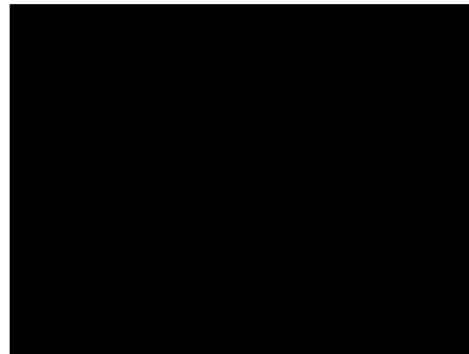


Foto nr. 9: Prøvefelt 3.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

VEDLEGG

Side 5 av 12

Prøvefelt 4 (13.09.2023)

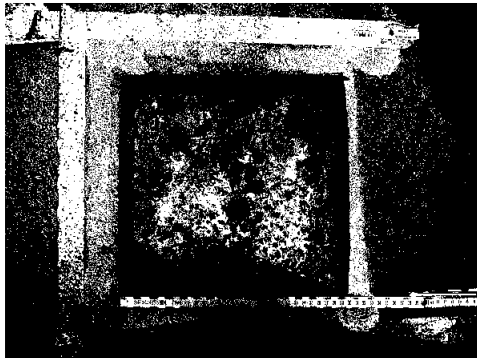


Foto nr. 10: Prøvefelt 4.

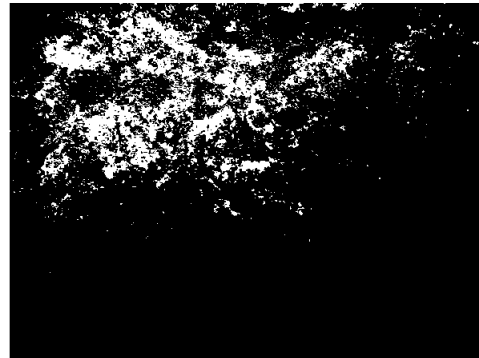


Foto nr. 11: Prøvefelt 4.

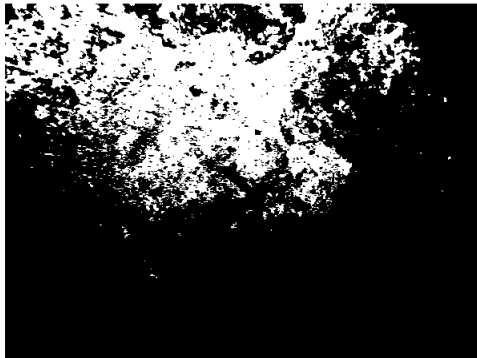


Foto nr. 12: Prøvefelt 4.



Foto nr. 13: Prøvefelt 4.



Foto nr. 14: Prøvefelt 4.



Foto nr. 15: Prøvefelt 4.



VEDLEGG

Side 6 av 12

Prøvefelt 5 (13.09.2023)

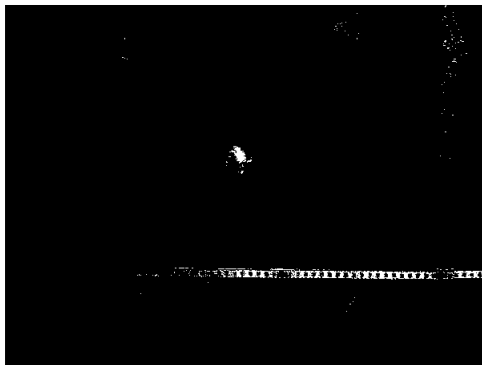


Foto nr. 16: Prøvefelt 5.



Foto nr. 17: Prøvefelt 5.

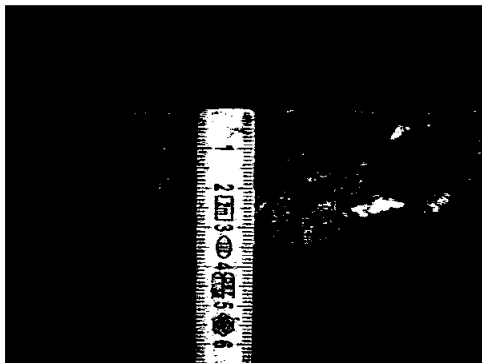


Foto nr. 18: Prøvefelt 5.



Foto nr. 19: Prøvefelt 5.



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

VEDLEGG

Side 7 av 12

Prøvefelt nr. 1 (17.10.2023)



Foto nr. 20: I «svingen» - nr. 1

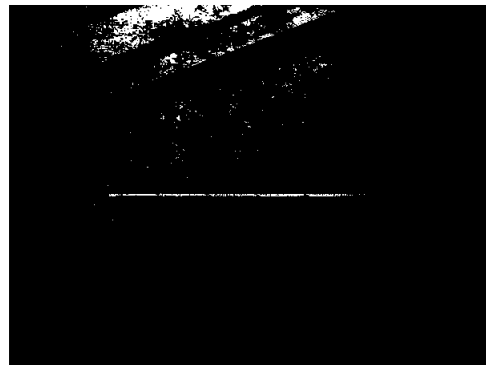


Foto nr. 21: I «svingen» - nr. 1



Foto nr. 22: I «svingen» - nr. 1

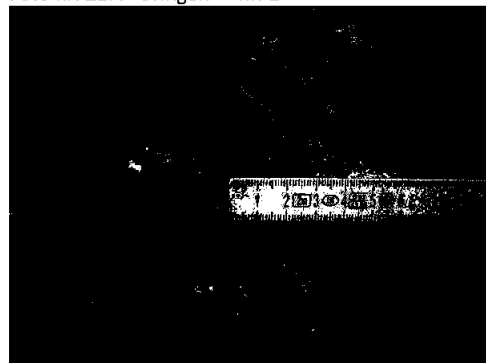


Foto nr. 23: I «svingen» - nr. 1



Foto nr. 24: I «svingen» - nr. 1



VEDLEGG

Side 8 av 12

Prøvefelt nr. 2 (17.10.2023)



Foto nr. 25: I «garasje» - nr. 2



Foto nr. 26: I «garasje» - nr. 2

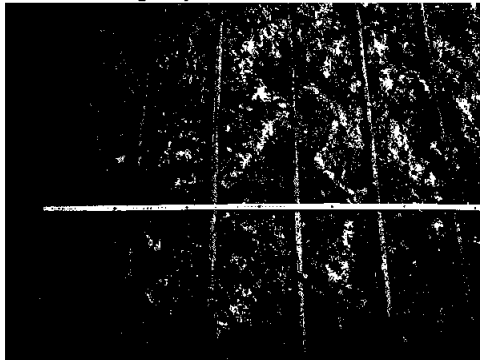


Foto nr. 27: I «garasje» - nr. 2

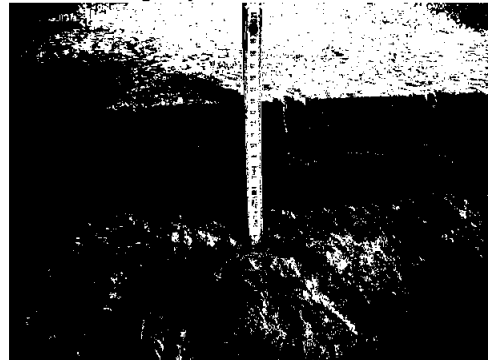


Foto nr. 28: I «garasje» - nr. 2

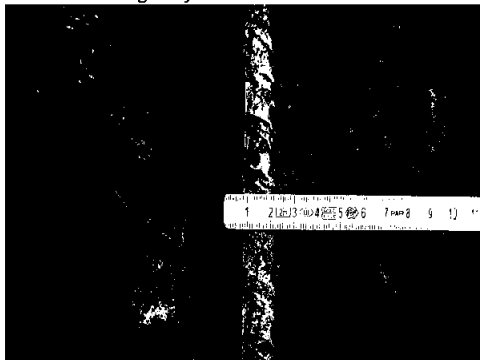


Foto nr. 29: I «garasje» - nr. 2



Foto nr. 30: I «garasje» - nr. 2



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

VEDLEGG

Side 9 av 12

10250165-01-RIB-NOT-001

Oktober 2023/01

Side 18 av 22

Vedlegg 3

45 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten



BRUKSOMRÅDE

Purflex G er et fettflytende materiale, egnet som gulvbelegg eller membran på horisontale flater.

Purflex G er egnet for vannetting av betongkonstruksjoner som er permanent eller periodevis i kontakt med vann.

Purflex G benyttes til industrigulv, kantiner, vaskerom, laboratorier, ståldekker, osv.

Purflex G påføres normalt på betong, andre sementbaserte underlag og stål, men kan også i mange tilfeller brukes som belegg på bitumenbaserte underlag.

TEKNISKE EGENSKAPER

Purflex G er et fleksibelt, polyuretanbasert membransystem og industribelegg.

Purflex G har meget god slagseighet og god kjemikalibestandighet.

Purflex G kan legges som selvutjevne- eller slurrybelegg.

Purflex G kan brukes ved tykkelser på 0,5 - 5 mm. Sklisikker overflate kan fas ved tilsetning av sand eller andre granulater.

Purflex G leveres i grå, sort og gul.

Purflex G er ikke UV-stabil, og vil gi ne i kontakt med sollys uten at dette innvirker negativt på produktene.

Purflex G er i samsvar med prinsippene beskrevet i NS-EN 1504-9 "Produkter og systemer for reparasjon av betongkonstruksjoner: Definisjoner, krav, kvalitetskontroll og evaluering av samsvar. Almene regler for bruk av produkter og systemer", og kravene beskrevet NS-EN 1504-2 "Systemer for overflatebehandling" for prinsippene: Produkter for beskyttelse av overflater - Belegg (C) - PR.

Purflex G er i samsvar med prinsippene beskrevet i EN 13813 "Støpte gulvbelegg eller avrettingslag, og materialer - Gulvmasser - Egenskaper og krav", som spesifiserer krav til avrettings- eller beleggmasser som brukes på gulv innendørs.

PÅFØRING

Klargjøring av underlaget

Betongen skal være ren, støvfri og ha en jevn, fast overflate. Vanlige rengjøringsmetoder er fresing, sliping eller slyngrensing.

Stallflater sandblåses eller slyngrensnes til SA 2 1/2.

Overflatetemperaturen i luft og på underlaget skal være minst +5°C ved påføring, og være minst 3°C over gjeldende duggpunkt.



VEDLEGG

Side 10 av 12

10250165-01-RIB-NOT-001

Vedlegg 3

Oktober 2023/01

46 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf

Side 19 av 22



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

For påføring på bitumenbaserte underlag bør MAPEI teknisk avdeling kontaktes for utfyllende råd og prosedyrer for påføring.

Klargjøring av produktet

Komp. A og komp. B bør ved blanding ha en temperatur på $> +15^{\circ}\text{C}$. Rør først opp komp. B med en langsomtgående drill, og tilsett deretter komp. A og bland godt i minst 3 minutter til produktet er helt homogent.

Produktet må ikke tynnes!

Påføring av produktet

Den relative fuktigheten skal være under 70 % både under påføring og herding. Uherdet produkt må ikke komme i kontakt med fuktighet eller vann.

Merk: Vær særlig observant på at underlaget er tørt og at det kun brukes tørre tilslag som strømaterialer.

Glatt selvutjevne belegg på betong - tykkelse $> 1\text{ mm}$

a. Grunning

Den forbehandlede flaten skal alltid grunnes med epoksyprimer (for eksempel **Primer SN**, **Mapeprimer M**) for påføring av **Purflex G**. Primeren påføres ideelt med glatt sparkel eller nivårake. Etter påføring skal alle porer i betongen er være fylt og overflaten fremsta som tett uten tørre felter. Avhengig av aktuell primer som er benyttet og intervalltid - så skal denne avsandes med tørr sand 0,1 - 0,5 mm eller 0,4 - 0,8 mm "korn ved korn" for å sikre heft for påfølgende sjikt.

b. Belegg

Purflex G selvutjevne belegg påføres med nivårake eller v-tannet sparkel i ønsket tykkelse på minst 1 mm. Ved behov kan det brukes en piggrull for å fjerne eventuelle luftbobler.

Multicoat (slurry belegg) sklisikkert belegg på betong med tykkelse fra 2,5 mm

a. Primer

Den forbehandlede flaten skal alltid grunnes med epoksyprimer (for eksempel **Primer SN**, **Mapeprimer M**) for påføring av **Purflex G**. Primeren påføres ideelt med glatt sparkel eller nivårake. Etter påføring skal alle porer i betongen er være fylt og overflaten fremsta som tett uten løse felter. Avhengig av aktuell primer som er benyttet og intervalltid - så skal denne avsandes med tørr sand 0,1 - 0,5 mm eller 0,4 - 0,8 mm "korn ved korn" for å sikre heft for påfølgende sjikt.

b. Multicoat/slurry belegg

Et selvutjevne belegg av **Purflex G** påføres med nivårake eller v-tannet sparkel i ønsket tykkelse på minst 1 mm, og avsandes til full metning med tørr sand 0,4 - 0,8 mm eller 0,7 - 1,2 mm eventuelt med mer slitesterke tilslag som **Dynagrip**, **Emery**, **Bauxit** eller knust granitt.

c. Topplakk

Løs og ubundet sand fjernes fra det tørre og herdede slitelaget, og et toppsjikt med **Purflex G** påføres med gumminal. Avhengig av aktuell farge kan det være behov for to påføringer. Andre toppbehandlinger er også egnet for spesifikke bruksområder. Kontakt MAPEI teknisk avdeling for mer informasjon. Forbruk avhenger av grovhet og type strømaterial samt ønsket sklisikring for overflaten.

For påføring på stål

Tilsvarende som for påføring på betong, men **Purflex G** kan påføres direkte på stålet uten primer.

RENGJØRING

Verktøy og utstyr vaskes umiddelbart etter bruk med **Tynner** eller annet rengjøringsmiddel for polyuretan (NB! Teknisk sprit kan ikke brukes). Etter at produktet har herdet kan det kun fjernes mekanisk.

FORBRUK

- For påføring som glatt belegg: ca. 1,2 kg/m² pr. mm tykkelse
- For påføring som multicoat/slurrybelegg: ca. 2 kg/m² for 2,5 mm belegg

EMBALLASJE

- 4 kg sett: Komponent A = 1 kg og komponent B = 3 kg
- 22 kg sett: Komponent A = 5,5 kg og komponent B = 16,5 kg



VEDLEGG

Side 11 av 12

10250165-01-RIB-NOT-001

Oktober 2023/01

Side 20 av 22

Vedlegg 3

47 av 54 Rapport Multiconsult - Vurdering av utbedringsbehov.pdf



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

LAGRING

Lagret mellom +5°C og +30°C i uåpnet originalemballasje forandres ikke bruksverdien de første 6 månedene for komponent A og 24 måneder for komponent B.

SIKKERHETSINSTRUKSJONER FOR KLARGJØRING OG BRUK

For instruksjon vedrørende sikker håndtering av vare produkter, vennligst se siste utgave av sikkerhetsdatablad på vår nettside www.mapei.no

PRODUKT FOR PROFESJONELL BRUK.

TEKNISKE DATA (typiske verdier)

Purflex G: To-komponent membran/slitebelegg basert på polyuretan.
Produktet er i samsvar med krav i EN 13813 og i EN 1504-2 Belegg (C) etter prinsipp: PR

PRODUKTIDENTITET	Komponent A	Komponent B
Farge:	mørk brun	farget
Konsistens:	tykk væske	væske
Densitet:	1,18 g/cm ³	1,24 g/cm ³
Brookfield viskositet ved +23°C:	ca. 5 400 mPa*s	ca. 340 mPa*s

PAFØRINGSDATA	
Blandingsforhold:	1 : 3 komponent A : komponent B
Farge på blanding:	farget
Konsistens på blanding:	tykk væske
Densitet på blanding:	1 220 kg/m ³
Brookfield viskositet på blanding:	ca. 2 500 mPa*s
Brukstemperatur:	+5°C - 30°C
Pot life (EN 9514):	22 min.

ENDELIG RESULTAT (7 dogn ved +23°C og 50 % R.H)	
Støvtørr:	ca. 5 timer
Intervall for overmaling:	12 - 48 timer
Herdetid:	7 dogn
Strøkstyrke (DIN 53504):	20,4 N/mm ²
Bruddforlengelse (DIN 53504):	ca. 100 %
Rivestyrke (ISO 34-1):	94 N/mm ²
Modulus ved 50 % (DIN 53504):	20 N/mm ²
Shore D (ISO 868:2003):	ca. 60 (1 s)
Vanntetthet (NS 3405/SS 923511):	ja
Slitestyrke (EN 13892-5):	RWA 1
Taber slitestyrke (CS 17 / 1000 g / 1000 omdr.):	63 mg



VEDLEGG

Side 12 av 12



Sameiet Tjuvholmen 510-1

multiconsult.no

Felles parkeringsanlegg - Stikkprøvebasert kontroll av bunnplaten

Vesentlige egenskaper	Testmetoder	Krav iht. EN 13813 for belegg av syntetisk harpiks	Typiske verdier
Slitestyrke:	EN 13892-4	< AR1	AR0,5*
Heftfasthet:	EN 13892-8:2004	> 1,5 N/mm ²	> 3,6 N/mm ²
Slagstyrke:	EN 6272-1	> IR 4	> IR10
Brannpåvirkning:	EN 13501-1	Deklarert verdi	E _{FL}

* korrelasjon til Taber (EN ISO 5470-1)

Vesentlige egenskaper	Testmetoder	Krav iht. EN 1504-2	Typiske verdier
Slitestyrke (Taber test):	EN ISO 5470-1	Vekttap mindre enn 3000 mg med slitasjehjul H22/1000 omdreininger/vekt 1000 g	< 250 mg
Kapillær absorpsjon og vannpermeabilitet:	EN 1062-3	$w < 0,1 \text{ kg/m}^2 \cdot \text{h}^{0,5}$	$w < 0,01 \text{ kg/m}^2 \cdot \text{h}^{0,5}$
Slagseighet:	EN 6272-1	Klasse I: $\geq 4 \text{ Nm}$ Klasse II: $\geq 10 \text{ Nm}$ Klasse III: $\geq 20 \text{ Nm}$ Gjennomsnitt (N/mm ²) Rissoverbyggende eller fleksible systemer: Uten trafikkbelastning: $\geq 0,8 (0,5)^b$ Med trafikkbelastning: $\geq 1,5 (1,0)^b$	Klasse II
Heftprøving Referanse betong: MC (0,40) slik beskrevet i EN 1766, 7 døgns herdetid:	EN 1542	Stive system: Uten trafikkbelastning: $\geq 1,0 (0,7)^b$ Med trafikkbelastning: $\geq 2,0 (1,0)^b$	> 3,6 N/mm ²

MERK

De tekniske anbefalinger og detaljer som fremkommer i denne produktbeskrivelse representerer vår naværende kunnskap og erfaring om produktet. All ovenstående informasjon må likevel bli betraktet som retningsgivende og gjenstand for vurdering. Enhver som benytter produktet må på forhånd forsikre seg om at produktet er egnet for tilsiktet anvendelse. Brukeren står selv ansvarlig dersom produktet blir benyttet til andre formål enn anbefalt, eller ved feilaktig utførelse.

Vennligst referer til siste oppdaterte versjon av teknisk datablad som finnes tilgjengelig på www.mapei.no

JURIDISK MERKNAD

Innholdet i dette tekniske databladet kan kopieres til andre prosjekterrelaterte dokumenter, men det endelige dokumentet må ikke suppleres eller erstatte betingelsene i det tekniske datablad, som er gjeldende, når MAPEI produktet benyttes. Det seneste oppdaterte datablad er tilgjengelig på vår hjemmeside www.mapei.no

ENHVER ENDRING AV ORDLYDEN ELLER BETINGELSER, SOM ER GITT ELLER AVLEDET FRA DETTE TEKNISKE DATABLADET, MEDFØRER AT MAPEI SITT ANSVAR OPPHØRER.





SAMEIET TJUVHOLMEN 510-01 ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Sist endret i årsmøte 24.04.2024

1. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet og er hjemlet i sameiets vedtekter. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Eier av plass er uansett ansvarlig for de som disponerer og bruker plassen.
2. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.
3. All parkering skjer på egen risiko.
4. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Kjøretøyet skal parkeres mest mulig midtstilt. Det er ikke tillatt at kjøretøyet går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass, eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanelen.
5. Alle parkeringsplasser skal være merket med skilt. Nye skilt skal bestilles fra Tjuvholmen Drift AS (TD) via Boligperm eller TD sin hjemmeside. Skiltet skal være hvitt med sort skrift og angi plassnummer og seksjonsnummer. Det er valgfritt å angi navn eller firmanavn på skiltet.
6. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, vegger eller himling, unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.
7. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og installering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet. Ved periodisk renhold skal krav om frigjøring varsles minst 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn én dag av gangen. Dersom plassen ikke frigjøres for renhold skal seksjonseieren sørge for at den blir rengjort etter samme standard innen 2 uker. Dersom det ikke gjøres kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.
8. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
9. Det er ikke tillatt å sette opp oppslag om utleie av parkeringsplass i anlegget. Gjør dette på sameiets sider eller annonser det i elektroniske media. Oppslag i garasjeanlegget vil umiddelbart bli fjernet og vaktmesterregning for dette sendt seksjonseier.
10. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget vil bli fjernet umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.
11. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i søppelrommet eller i eget husholdningsavfall.
12. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget. Maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen. Under Kanalen 1,3,5 er maksimal høyde 200 cm.



12. Det skal tas hensyn ved kjøring og all skilting skal respekteres, inklusive oppmerkede fotgjengerfelt. Dette gjelder både i parkeringsanleggene, nedkjøringer, kjøreveien mellom Odden og Holmen samt eventuell kjøring på bakkeplan.
13. Bruk av strøm/strømuttak som tilhører sameiet forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet.
14. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks/bytte av ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. kompatibel ladeboks, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der rettidig betaling for bruk mangler.
15. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner kan bare gjøres i tråd med hjemmel i vedtektene og må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjenninger og bekoste eventuelle tilpasninger av sprinkelanlegg mm.
16. Det er forbudt å hensette motorkjøretøyer utenfor inngangsdører til oppganger, tekniske rom eller utgangsdører.
17. Kjøretøy eller andre gjenstander som hensettes i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
18. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget er utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slökkemidler er og hvordan de kan brukes. Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.
19. Hvis seksjonseier, bruksretthaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller www.oslokranservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirent ansvarlig for kostnaden dette måtte medføre.
20. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via boligperm.no av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på epost.

Kontakter:

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-01 tjuvholmen-510-1@styrerommet.no
Drift av anlegget:	Tjuvholmen drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 2390 Selskapsnavn: Sameiet Tjuvholmen 510-1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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