



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 810 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8  
Forretningsadresse: Kavringen brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Philip Øverli Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 625 915	50 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 625 915</b>	<b>50 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	218 045	
Annen driftskostnad		2 754 717	61 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 972 762</b>	<b>61 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 153</b>	<b>-11 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		532	
Annen finansinntekt		56	33
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>588</b>	<b>33</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>588</b>	<b>33</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		653 741	-11 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Kundefordringer		203 731	
Andre fordringer		329 098	
Sum fordringer		532 829	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 408 160	69 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 408 160	69 870
Sum omløpsmidler		1 940 989	69 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 940 989</b>	<b>69 870</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		687 206	33 465
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>687 206</b>	<b>33 465</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>687 206</b>	<b>33 465</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		285 324	
Annen kortsiktig gjeld		968 458	36 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 253 783</b>	<b>36 405</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 253 783</b>	<b>36 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 940 989</b>	<b>69 870</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 768216

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 810 220  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8  
Forretningsadresse: Kavringen brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Philip Øverli Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 911 810 220  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 625 915	50 002
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 625 915</b>	<b>50 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	218 045	
Annen driftskostnad		2 754 717	61 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 972 762</b>	<b>61 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 153</b>	<b>-11 069</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		532	
Annen finansinntekt		56	33
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>588</b>	<b>33</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>588</b>	<b>33</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		653 741	-11 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>653 741</b>	<b>-11 036</b>



Organisasjonsnr: 911 810 220  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		203 731	
Andre fordringer		329 098	
Sum fordringer		532 829	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 408 160	69 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 408 160	69 870
Sum omløpsmidler		1 940 989	69 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 940 989</b>	<b>69 870</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		687 206	33 465
Sum opptjent egenkapital		687 206	33 465



Sum egenkapital	687 206	33 465
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	285 324	
Annen kortsiktig gjeld	968 458	36 405
Sum kortsiktig gjeld	1 253 783	36 405
Sum gjeld	1 253 783	36 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 940 989	69 870



Organisasjonsnr: 911 810 220  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP**

- alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

**Note**

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**

**Note**

4

**Antall årsverk i regnskapsåret**



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

5

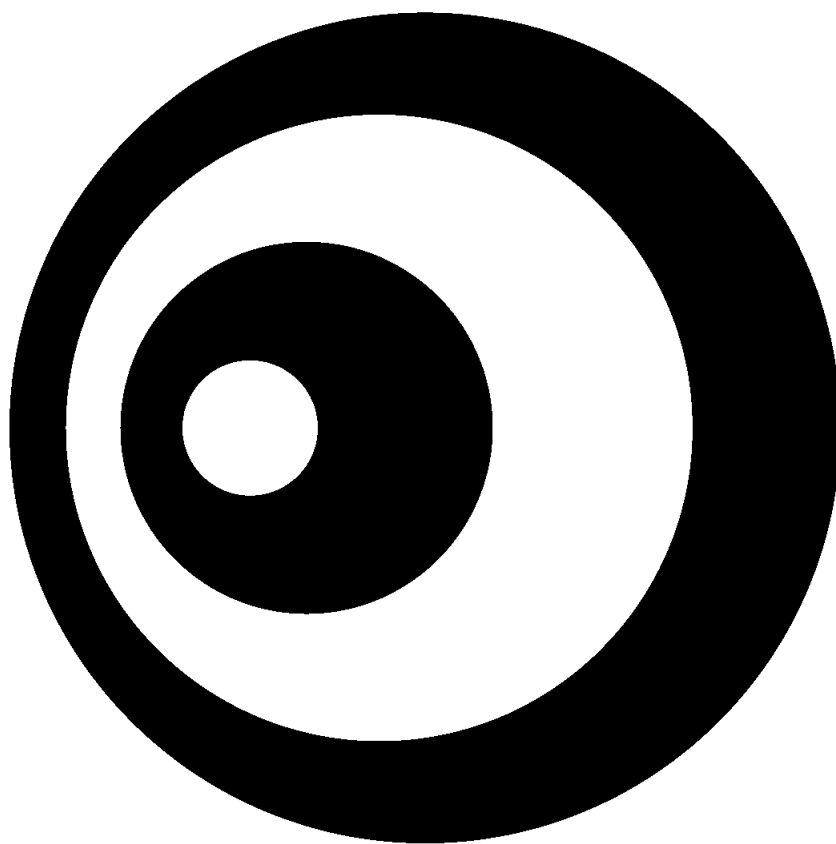
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Innkalling

Ordinært årsmøte 2021



**Sameiet  
Tjuvholmen 510-8**



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## STYRETS OPPGAVER

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

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

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: SEBRA Forvaltning, Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

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

## FORRETNINGSFØRERES OPPGAVER

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-8 avholdes uten fysisk oppmøte og med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **mandag 14. juni kl. 12:00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **tirsdag 15. juni 2021 klokken 17:00** for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **fredag 18. juni 2021** og avstemningen avsluttes/stenges **mandag 21. juni 2020 kl. 18:00**.

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et overskudd på kr 653.741 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 75 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt mellom styremedlemmene. Innleid styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 75 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

#### 5. OPPDATERTE ORDENSREGLER

Det ble etablert ordensregler i forbindelse med overskjøting i sameiet. Styret har revidert ordensreglene basert på erfaring fra første driftsåret og oppdaterte ordensregler med endringer markert i rødt framgår av vedlegg 1.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godkjenne oppdaterte ordensregler som de framstår av vedlegg 1.

#### 6. VEDTEKTER – P-PLASS MED BOD

Ved salg eller overdragelse av p-plasser som har bod, og dette er den eneste boden

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

som er tilknyttet en boligseksjon, kan ikke p-plassen selges eller overdras separat da det vil være i strid med forskrifter om tilgjengelig bod plass pr leilighet og tinglyste rettigheter til bod. For å unngå mulige konflikter har styret foreslått et tillegg i vedtektene. Nåværende vedtekter med tillegg framgår av vedlegg 2.

Styret innstiller følgende vedtak:

Godkjenne følgende tillegg i vedtektene under § 2 Råderett.

«Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon i forbindelse med salg av boligseksjonen»

## INNKOMNE SAKER

Seksjonseier Irina Jonsson har meldt inn 7 saker til årsmøtet hvor 4 av sakene er ansett som orienteringssaker og 3 saker som vedtak til behandling, de følger under. Alle innmeldte saker fra Jonsson framgår i sin helhet i vedlegg 4 i) og orienteringssakene er redegjort for under seksjon «4. Redegjørelser» og vedlegg 4 ii).

## **7. VEDTEKTER – ENDRING AV § 2 RÅDERETT**

Seksjonseier Irina Jonsson har fremmet forslag om å endre ordlyden vedtektenes §2, siste stykket, første setning, som regulerer sameiets mulighet til å gjennomføre endringer i sameiet hvor felles infrastruktur går igjennom bruksenheten til en seksjonseier. Nåværende ordlyd i vedtektene er **«Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren»**. Denne ordlyden er i tråd med det som fremgår av eierseksjonsloven §33.

Jonsson ønsker at ordlyden skal endres til **«Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan ikke føres gjennom bruksenheten uten samtykke fra hver enkelt seksjonseier av seksjonen/parkeringsplassen»**.

Styret innstiller som følgende:

Styret finner en slik endring uhensiktsmessig da det vil begrense sameiets mulighet til å gjennomføre nødvendige eller vedtatte endringer uten å innhente godkjenning fra samtlige seksjonseiere det ville berøre. Videre vil en seksjonseier kunne avise endringer på sin bruksenhet som igjen kan påvirke nærliggende eller øvrige seksjonseiere i sameiet.

## **8. ERSTATTE LANG LADESKINNE MED 2 STK KORTE LADESKINNER HOS SEKSJONSEIER IRINA JONSSON**

Seksjonseier Irina Jonsson ønsker å få byttet en lang ladeskinne som er installert i taket mellom hennes p-plasser til to korte ladeskinner som vil bli plassert i felles kjørebane. Hun henviser til at en annen seksjonseier i P4 som har fått kort ladekinne.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

Styret innstiller som følgende:

Installerte ladeskiner i parkeringsplan 4 (P4) består 5 stk lange skinner og 2 stk korte skinner. En lang skinne dekker installasjon av ladebokser for 20 p-plasser og en kort skinne 10 p-plasser. Noen p-plasser i sameiet fikk tåle lange ladeskiner i taket mellom sine p-plasser som er installert i samme høyde som sprinklerrør. Valg av type skinner og plassering av skinnene ble gjort av ansvarlig installatør med utgangspunkt i en helhetsløsning som skulle dekke alle seksjonerte p-plasser i sameiet. Det ble først og fremst brukt 10m lange skinner, men noen få 5m skinner der installatøren fant det hensiktsmessig.

Styret vurderte å bytte de lange ladeskinnene til korte skinner slik at alle skinner kunne installeres i kjørebanelen, men det ville medføre en økt kostnad på kr. 243.000 for hele sameiet noe styret ikke kunne forsvare uten godkjenning fra et årsmøte, og ville samtidig medføre et større avvik mot det godkjente budsjettet.

Styrets vurdering har hele tiden vært at alle seksjonseiere skulle behandles så likt som mulig. Styret kan på dette grunnlaget ikke godkjenne et forslag hvor Jonsson får byttet sin skinne, bekostet av sameiet, så sant årsmøtet ikke vedtar noe annet. Kostnaden for å gjennomføre et bytte nå i ettertid er kr. 28.656 inkl. mva.

## 9. BOLIGPERM

Seksjonseier Irina Jonsson har fremmet forslag om å innføre «boligperm» løsning for seksjonseiere i sameiet.

Styret innstiller som følgende:

Det finnes i dag tilfredsstillende løsninger for kommunikasjon samt mulighet til å melde inn saker vedrørende sine p-plasser gjennom eksisterende boligperm for beboere. Utover dette kan alle seksjonseiere henvende seg til Tjuvholmen Drift og på styrets e-post adresse når de ønsker. All FDV dokumentasjon vedrørende parkeringsanlegget finnes tilgjengelig gjennom en felles FDVweb konto, og styret har opprettet en dropbox løsning for praktisk informasjon om sameiet.

Parkeringssameiene på Tjuvholmen har tidligere vurdert å opprette en egen «boligperm» løsning, men kostnaden for å etablere og drifte et slik løsning ble ikke funnet hensiktsmessig.

Styrets vurdering er at det ikke er nødvendig med en egen «boligperm» løsning for sameiet i tillegg.

## 10. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av fire medlemmer hvor Erling Moberg har vært innleid som ekstern styreleder siden desember 2019. Erling Moberg stiller ikke til gjenvalg.

Da sameiet nå er etablert og oppstartsfasen i prinsipp avsluttet, ser styret det hensiktsmessig å redusere antall styremedlemmer fra fire til tre medlemmer.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

**A) Valg av styreleder for 2 år**

Styremedlem Eivind Schackt stiller til valg for 2 år

**B) Valg av styremedlem for 2 år**

Styremedlem Jan Inge Storheill stiller til gjenvalg for 2 år

Seksjonseier Irina Jonsson stiller til valg for 2 år

**C) Valg av styremedlem for 1 år**

Styremedlem Finn Aage Aasmundsen stiller til gjenvalg for 1 år

Andre som er interessert i å ta på seg styreverv i sameiet, bes melde fra om dette innen mandag 14. juni kl. 12:00 slik at navnet på kandidatene blir med i avstemningen som sendes ut.

**Oslo, 03.06.2021**

**Styret**

**i**

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Deltagelse vil registreres ved din stemmegivning. Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## ÅRSBERETNING FOR 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 26 juni 2020 har sameiets tillitsvalgte følgende:

#### STYRET:

#### VALGT:

Styreleder:	Erling Moberg	2020 (1 år)
Styremedlem:	Finn Aage Aasmundsen	2019 (2 år)
Styremedlem:	Jan Inge Storheill	2019 (2 år)
Styremedlem:	Eivind Schackt	2019 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte, men innleid styreleder på timebasis. Konsulentavtale med styreleder er signert og løper fram til årsmøtet 2021.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 bruksnr. 8 i Oslo kommune og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 911 810 220. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk avbolig eller annen bruksenhets eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet består av to p-plan i kasse 4 som ligger over hverandre, P2 med 110 seksjoner og P4 med 112 seksjoner, totalt 222 seksjoner. 14 seksjoner benyttes i dag som lager/bod og Tjuvholmen Parkering AS eier 86 seksjonerte p-plasser i sameiet.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak

### 3. STYRETS ARBEID

Styret har etter det ble valgt i årsmøte den 26 juni 2020 fortsatt brukt mye tid på å inngå avtaler og organisere virksomheten i sameiet.

Styret har avholdt syv styremøter i perioden (jun20, aug20, okt20, des20, feb21, apr21, mai21). Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Vi har styremail ([tjuvholmen51008@gmail.com](mailto:tjuvholmen51008@gmail.com)) og eget fagområdet «510-8» på [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no).

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## **Sameiet**

Sameiet Tjuvholmen 510-8 ble stiftet den 30 august 2012 og het opprinnelig Sameiet Garasjeeiendom 2. Nåværende 222 seksjoner var opprinnelig fordelt på 16 samleseksjoner. Disse ble formelt reseksjonert i mars 2020 slik at hver parkeringsplass ble én seksjon. Deretter ble seksjoner overskjøtt til alle som tok imot tilbudet om å konvertere sin bruksrett til eierseksjon.

Sameiet er nå kommet i ordinær drift, men først i 2021 forventer vi et normalt driftsår. Styret har gjennom året inngått en rekke nye driftsavtaler og deltatt aktivt i organisering og strukturering av den overordnede driften mellom alle 8 sameier i garasjeanlegget på Holmen.

Sameiet har opprettet en Dropbox løsning slik at nyttig informasjon som vedtekter, ordensregler, årsmøter mm. finnes tilgjengelig for seksjonseiere. Klikk [Informasjon om Sameiet Tjuvholmen 510-8 \(passord t5108\)](#).

## **Tjuvholmen Infrastruktur AS**

En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Styret har rett til fullt innsyn i de avtaler som inngås mellom leverandører og Tjuvholmen Infrastruktur AS hvor vårt sameie blir belastet kostnader.

## **Tjuvholmen Drift AS**

Som tidligere er det Tjuvholmen Drift AS («TD») som følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtaler med TD er reforhandlet i 2020 og 2021.

## **Parkeringsutvalget (PU)**

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet og Eivind Schackt er for tilfellet leder av Parkeringsutvalget. Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også tatt fram vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU.

## **Adkomstvei til vårt sameie**

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

Ved 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.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

Det er høsten 2020 nedlagt et betydelig arbeid i etableringen av kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebaser. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameier.

### **Nytt parkeringssystem**

Tjuvholmen Parkering AS vil innføre skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen som trår i kraft 1. juli 2021.

Det betyr at bommene blir fjernet og portene inn til respektive sameier vil åpnes automatisk for beboerne når de har registrert seg. Tjenesten leveres av Onepark som vil drifte dette med systemet Autopay. Det nåværende systemet med kort/brikker for innkjøring gjennom portene til de private sameiene vil fremdeles finnes.

Det er vedlagt en egen orientering sammen med innkallingen som beskriver hvordan den nye ordningen vil fungere, se vedlegg 3.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no).

### **Tvister**

Sameiet er involvert i en tvist med en av våre seksjonseiere. Tvisten er redegjort for i seksjon 4. Redegjørelser.

### **Ordensregler**

Det ble etablert ordensregler i forbindelse med overskjøting i sameiet. Styret har revidert ordensreglene basert på erfaring fra første driftsåret og forslaget er lagt opp til vedtak i årsmøtet.

### **Innbrudd og overvåkning**

Styret har mottatt en henvendelse om hærverk på bil i perioden. Husk å ta med verdisaker ut av bilen. 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 avdekket noen avvik som vil bli rettet mens noen avvik er det reklamert overfor Tjuvholmen Parkering AS.

Videre er det gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Det ble avdekket et antall feil og mangler som nå er rettet.

### **Forsikring**

Sameiet er i dag forsikret i Gjensidige med en egenandel på kr 10.000, - gjennom en fellesavtale for alle parkeringssameier på Holmen. Sameiet har et eget forsikringsbevis og

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

spesifisert forsikringspremie hvor avtalen i sin helhet inngått mellom Tjuvholmen 510-7 og Gjensidige.

### **Omsetning av garasjeplasser**

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

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass 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.

En potensiell utfordring ved salg eller overdragelse av p-plasser kan oppstå hvis p-plassen har bod og dette er den eneste boden som er tilknyttet boligseksjonen. I slike tilfeller kan ikke p-plassen selges eller overdras separat iht til vedtektene, men kun selges sammen med boligseksjonen for å ikke være i strid med boliglovgivningen. For å unngå mulige konflikter har styret foreslått et tillegg i vedtektene som regulerer denne begrensingen og er lagt opp til vedtak i årsmøtet.

«Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon i forbindelse med salg av boligseksjonen»

### **Nytt ladeanlegg for elbil**

I ekstraordinært sameiermøte i desember 2019 ble det besluttet å slutte seg til det prosjektet som skal levere infrastruktur til ladeanlegg for el-biler blant annet i vårt sameie.

Ladeanlegget ble overlevert i desember 2020 og er nå i full drift. Komplette infrastruktur for alle 222 seksjonerte p-plasser er installert slik at alle seksjonseiere nå har mulighet til å koble seg på anlegget ved å kjøpe en ladeboks og inngå en avtale med MER (tidligere Grønn Kontakt).

Sameiet har i 2021 søkt om ladestøtte for investeringen i infrastruktur fra Oslo kommune og mottok i mai et tilskudd på kr. 335 468,-

Det ble opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,5 pr kWh ved ladning, men det viser seg at med det lademønsteret som foreløpig brukes (antall ladninger og lavt antall kWh per ladetilfelle) må vi øke prisen til kr 2,0 pr kWh fra 1.7.2021. Svært høye strømpriser i januar/februar samt høye effekttariffer under vinterhalvåret er medvirkende årsak til prisøkningen. Styret vil løpende vurdere ytterligere endringer.

Man kan når som helst ta kontakt med MER og bestille lader for å koble seg på og benytte lademuligheten. Det er pr i dag 64 seksjoner som har installert ny ladeboks i sameiet.

### **Eksisterende ladere og stikkontakter**

Det er 24 seksjoner som er tilknyttet det faste strømmettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter vil

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

ikke bli tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil fra 1. juli 2021. Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter vil bli belastet seksjonseier som bruker denne løsningen.

Styret vil på nåværende tidspunkt ikke ta initiativ til måling av forbruket på den enkelte enhet, men vil vurdere det senere når sameiet får en egen strømmåler og kan følge det faktiske forbruket.

Styret oppfordrer de som har eksisterende ladeutrustning til å konvertere til det nye anlegget.

### **Energi**

Sameiet har i 2020 blitt fakturert et estimert strømforbruk i det faste nettet fra Tjuvholmen 510-7 da hele parkeringsanlegget på Holmen går på en måler. Etablering av separate målere med egen strømvtales for alle sameier på Holmen er et pågående arbeide og ventes avsluttet 30. juni.

For det nye ladeanlegget har sameiet en egen måler og strømvtales som avregnes mot brukere av det ladeanlegget.

### **Boder**

Det er 100 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig eller brannfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og retningslinjer framgår av reviderte ordensregler.

### **Innbygging med kjøreport**

I utgangspunktet er det bare parkeringsplasser hvor det ikke ligger boder i bakkant hvor det kan søkes om å bygge inn og etablere kjøreport pga. brannkrav. Dersom man ønsker å gjøre det må det søkes om til styret. Styret har valgt som policy at nye porter også skal godkjennes i sameiermøte. Tiltaket vil både kreve søknad og godkjenning hos bygningsmyndighetene samt uttalelse fra brannkonsulent hvor nødvendige endringer tilfredsstillers funksjonalitet på eksisterende sprinkler og brannvarslingsanlegg mm.

Vi har en pågående sak med etablering av kjøreport i P4 hvor vi venter på komplettering av dokumentasjon for endelig godkjenning av styret.

### **Fellesutgifter og engangskostnader**

Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 3% fra 1.1.2021.

Seksjonseiere med eksisterende strøm- og ladeuttak har blitt fakturert kr 200,- pr. måned. På grunn av økte strømpriser ser styret seg nødt til å øke fakturert beløp til kr 250,- pr måned fra 1.7.2021.

I samråd med Kone og TD besluttet styret å bytte porten i P2 pga. av høy slitasje og skjeve skinner som ville slitt av kabler. Porten i P4 har også gjennomgått en større reparasjon og vedlikeholds service.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## 4. REDEGJØRELSER

### Proessen

Sameiet har en rettslig tvist med seksjonseier Irina Jonsson relatert til installasjonen av det nye ladeanlegget. Styret synes det er beklagelig at saken måtte gå så langt, men vil kortfattet redegjøre for situasjon.

Som utgangspunkt ble ladeprosjektet gjennomført iht det vedtak som ble besluttet på årsmøtet 9. desember 2019 og de retningslinjer som gjelder i sameiets vedtekter.

Det oppsto en konflikt med Jonsson i forbindelse med installasjon av en ladeskinne som ble montert i taket mellom hennes 2 seksjoner. Jonsson mente at sameiet ikke hadde rett til å montere skinnen og ville ikke under noen omstendigheter ha en ladeskinne på sine plasser.

Styret lyktes ikke å komme i noen form for dialog med Jonsson, men forsøkte å forklare situasjonen. Vi presenterte også flere muligheter hvor den mest nærliggende løsningen, gitt den låste situasjonen, var å bytte Jonsson sin lange ladeskinne (10m) til 2 stk. korte ladeskinner (5m) som ville bli montert i kjørebanelen. Årsmøtet kunne deretter avgjøre om sameiet skulle fakturere kostanden for bytte av skinner (kr. 24.281) og Jonsson ville selv ha muligheten til å fremme sin sak i årsmøtet.

Jonsson avviste alle forslag og uttrykte klart at hun ikke aksepterte noe videre arbeide på sine plasser. Det hadde i samme tidsrom (noen dager tidligere) blitt full stopp i arbeidet da montørene ved to anledninger hadde blitt konfrontert med truende adferd fra Jonsson. Dette var såpass alvorlig så de la ned arbeidet på dagen og ville ikke fortsette før konflikten var løst. Videre demonterte Jonsson ladeskinnen som var installert på hennes plasser.

På bakgrunn av dette, sammen med styrets generelle vurdering som framgår i sak 8 under saker til behandling, hadde styret ikke annet valg enn ta saken til Byfogdembete og be om en midlertidig forføyning. Sameiet fikk fullt medhold å kunne avslutte arbeidet. Jonsson anket senere dommen til Lagmannsretten, etter at arbeidet var avsluttet. Lagmannsretten vurderte saken og anken ble forkastet.

Etter rettsprosessen hadde styret forhåpninger om at saken skulle avsluttes i ordende former, men det er dessverre ikke situasjonen. Som en konsekvens av avbrudd i arbeidet og hvor ladeskinnen ble ødelagt under demontering, har sameiet blitt fakturert ekstra kostnader fra installatøren for tapt arbeidstid og en ny ladeskinne på totalt kr 50.760. Styret kunne ikke forsvare at sameiet skulle dekke denne kostnaden som var direkte forårsaket av Jonsson og informerte at hun ville faktureres for kostnadene. Dette har hun helt avvist. Hun hevder også i ettertid at hun ikke hadde noe med demonteringen å gjøre. Saken ligger nå hos Forlikrådet til behandling.

Saksomkostninger som er belastet sameiet i denne saken så langt er totalt kr 32.590. Advokathonorar har vært kr 92.930, men Jonsson fikk betale kr 40.340 av sameiets advokathonorarer iht kjennelse i Byfogdembete og kr 20.000 fra prosessen i Lagmannsretten.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## Innkomne saker

Irina Jonsson har bedt styret redegjøre for 4 saker som er innmeldt til årsmøtet, dette er tidligere besvart og framgår av vedlegg 4 ii) samt av besvarelser i denne innkallingen. Redegjørelse vedrørende advokatkostnader framgår ovenfor.

Styret har mottatt skriv om redegjørelser fra seksjonseiere Erling Magnusson og Sissi Geelmuyden Magnus, det er besvart og framgår av vedlegg 5.

Styret har mottatt spørsmål om redegjørelser i saken fra en 3'de part, de er tidligere besvart og framgår av vedlegg 6 til informasjon.

Avslutningsvis, all kommunikasjon med Irina Jonsson har vært skriftlig og styret kan framlegge all korrespondanse og prosesspapirer som dokumenter saken om det ønskes og aksepteres av Jonsson.

## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 gjenspeiler driften av garasje sameiet, men inneholder en del engangsposter relatert til avregning fra Tjuvholmen Parkering AS for 2019, oppgradering innkjøringsporter og installasjon av det nye ladeanlegget. 2021 vil bli det første året med tilnærmet normal drift for sameiet.

Årsregnskapet viser et resultat på kr 653.741,-  
Resultatet fremkommer i resultatregnskapet og er ført mot konto for egenkapital.

Inntektene i 2020 var totalt kr 3.625.915,- og kostnadene var totalt kr 2.972.762,-

Sameiet har i 2020 mottatt en engangsinntekt på kr 179.273. Dette var sameiets andel av overskudd fra Tjuvholmen Parkering AS for 2019.

Sammenfattet regnskap for installasjon av det nye ladeanlegget er som følger:

Innbetalinger fra seksjonseiere iht til kostnadsbudsjett	kr 1.672.104
Faktiske kostnader for installasjonen	kr 1.682.054
Tilskudd fra Oslo kommune	kr 335.468

Sameiet fikk noen uforutsette kostnader som forårsaket det mindre avviket mot budsjett.

Egenkapitalen til sameiet per 31. desember 2020 er kr 687.206.

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiet Tjuvholmen 510-8



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-8

*Tjuvholmen*

## 6. BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader 2021. Budsjettet ligger vedlagt til orientering.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader på 3 %.

Oslo, 1.6.2021

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-8

Erling Moberg /s/

Styreleder

Eivind Schackt /s/  
Styremedlem

Jan Inge Storheill /s/  
Styremedlem

Finn Aage Aasmundsen /s/  
Styremedlem

Sameiet Tjuvholmen 510-8



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

**2020**



---

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

---

**Resultatregnskap 2020**

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>	2			
Felleskostnader		1 463 738	1 452 680	50 002
Andre inntekter		2 162 177	1 981 274	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 625 915</b>	<b>3 433 954</b>	<b>50 002</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	218 045	85 575	0
Driftskostnader	4	719 704	596 824	0
Vedlikeholdskostnader	5	1 795 146	2 251 274	0
Honorarer	6	203 271	166 994	56 730
Forsikringer		0	40 000	0
Andre kostnader	7	36 597	224 931	4 341
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 972 762</b>	<b>3 365 598</b>	<b>61 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>653 153</b>	<b>68 356</b>	<b>-11 069</b>
Finansinntekter	8	588	0	33
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>588</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>Resultat</b>		<b>653 741</b>	<b>68 356</b>	<b>-11 036</b>



**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

**Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		203 731	0
Andre kortsiktige fordringer	9	335 468	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	-6 370	0
Bank	11	1 408 160	69 870
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 940 989</b>	<b>69 870</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 940 989</b>	<b>69 870</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		687 206	33 465
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>687 206</b>	<b>33 465</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		285 324	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 474	0
Annen kortsiktig gjeld		924 984	36 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 253 783</b>	<b>36 405</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 940 989</b>	<b>69 870</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 940 989	69 870
Kortsiktig gjeld		1 253 783	36 405
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>687 206</b>	<b>33 465</b>

Oslo, 01.06.21  
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-8

Erling Moberg /s/  
Styrets leder

Jan Inge Storheill /s/  
Styremedlem

Finn Aage Aasmundsen /s/  
Styremedlem

Eivind Schackt /s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

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

### Egenkapital

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

### Inntekter

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

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 318 680
Tillegg for EL	85 440
Tillegg for bod	59 618
Innbetaling for oppgradering av garasjeport	310 800
Avregning felleskostnader	179 273
Etabl. økt ladekapasitet	1 672 104
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 625 915</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	26 945
Honorar eksternt styreleder	116 100
Styrehonorar	75 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>218 045</b>

### Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader fordeling adkomst (510-7)	183 117
Nøkkelkort og skilt	2 500
Renhold	33 576
Strøm/nettleie	31 970
TI-kostnader	419 981
Vaktmestertjeneste	48 560
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>719 704</b>

### Note 5 Vedlikeholdskostnader

Garasjeporter	319 606
Kostnadsfordeling TP	67 895
Lade-strøm elbil prosjekt	1 346 586
Vedlikehold brannvernanlegg og	19 224
Vedlikehold elektrisk anlegg	41 835
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 795 146</b>



<b>Note 6 Honorarer</b>	
Andre honorar	8 242
Forretningsførsel	154 494
Juridisk honorar	32 590
Konsulenthonorar	2 320
Revisjonshonorar	5 625
<b>Sum honorarer</b>	<b>203 271</b>

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

<b>Note 7 Andre kostnader</b>	
Bankgebyr	8 953
Datakostnader	25 212
Porto/kopi/arkiv	383
Årsmøte	2 050
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>36 598</b>

<b>Note 8 Finansinntekter</b>	
Annen renteinntekt	532
Renteinntekt bank	56
<b>Sum Finansinntekt</b>	<b>588</b>

<b>Note 9 Andre kortsiktige fordringer</b>	
Andre kortsiktige fordringer	335 468
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>335 468</b>

<b>Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader</b>	
Andre kortsiktige fordringer	- 6 370
<b>Sum Periodiserte og forskuddsbet. kostnader</b>	<b>- 6 370</b>

<b>Note 11 Bankinnskudd</b>	
Driftskonto	1 408 160
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 408 160</b>

<b>Note 12 Egenkapital</b>			
	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	33 465	653 741	687 206
<b>Sum egenkapital</b>	<b>33 465</b>	<b>653 741</b>	<b>687 206</b>



## Sameiet Tjuvholmen 510-8

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
3601 Felleskostnader	1 358 640	1 318 680	1 318 680	50 002
3602 Tillegg for EL	57 600	85 440	73 920	0
3603 Tillegg for bod	61 200	59 618	60 080	0
<b>Felleskostnader</b>	<b>1 477 440</b>	<b>1 463 738</b>	<b>1 452 680</b>	<b>50 002</b>
3606 Innbetaling for oppgradering av	0	310 800	309 170	0
3607 Avregning felleskostnader TP pr.	0	179 273	0	0
3630 Etabl. økt ladekapasitet	0	1 672 104	1 672 104	0
<b>Andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>2 162 177</b>	<b>1 981 274</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 477 440</b>	<b>3 625 915</b>	<b>3 433 954</b>	<b>50 002</b>
<b>Kostnader:</b>				
5330 Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	0
5331 Honorar ekstern styreleder	75 000	116 100	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	26 945	10 575	0
<b>Lønnskostnader</b>	<b>171 150</b>	<b>218 045</b>	<b>85 575</b>	<b>0</b>
6330 Vaktmesterjeneste	180 000	48 560	100 000	0
6340 Strøm/nettleie	147 000	31 970	150 000	0
6360 Renhold	50 000	33 576	120 000	0
6521 Nøkkelkort og skilt	5 000	2 500	0	0
6690 TI-kostnader	187 500	419 981	226 824	0
6691 Felleskostnader fordeling	361 355	183 117	0	0
<b>Driftskostnader</b>	<b>930 855</b>	<b>719 704</b>	<b>596 824</b>	<b>0</b>
6600 Vedlikehold bygninger	50 000	0	150 000	0
6602 Lade-strøm elbil prosjekt	0	1 346 586	1 672 104	0
6603 Garasjeporter	30 000	319 606	309 170	0
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg	59 000	41 835	0	0
6655 Vedlikehold brannvernanlegg og	10 000	19 224	120 000	0
6685 Kostnadsfordeling TP	0	67 895	0	0
<b>Vedlikeholdskostnader</b>	<b>149 000</b>	<b>1 795 146</b>	<b>2 251 274</b>	<b>0</b>
6710 Forretningsførsel	80 000	154 494	154 494	49 605
6720 Revisjonshonorar	6 000	5 625	12 500	7 125
6730 Juridisk honorar	0	32 590	0	0
6760 Konsulenthonorar	5 000	2 320	0	0
6765 Andre honorar	10 000	8 242	0	0
<b>Honorarer</b>	<b>101 000</b>	<b>203 271</b>	<b>166 994</b>	<b>56 730</b>
7500 Forsikringspremie	45 000	0	40 000	0
<b>Forsikringer</b>	<b>45 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>	<b>0</b>
6810 Datakostnader	25 000	25 212	0	0
6940 Porto/kopi/arkiv	0	383	0	0
7710 Årsmøte	15 000	2 050	0	0
7740 Øreavrounding	0	-1	0	0
7770 Bankgebyr	7 000	8 953	0	4 341
7790 Diverse kostnader	10 000	0	224 931	0
<b>Andre kostnader</b>	<b>57 000</b>	<b>36 597</b>	<b>224 931</b>	<b>4 341</b>
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 454 005</b>	<b>2 972 762</b>	<b>3 365 598</b>	<b>61 071</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>23 435</b>	<b>653 153</b>	<b>68 356</b>	<b>-11 069</b>
8050 Annen renteinntekt	0	532	0	0



---

**Sameiet Tjuvholmen 510-8**

---

**Budsjett 2021**

	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Regnskap 2020</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
8070 Renteinntekt, bank	0	56	0	33
<b>Finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>588</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>588</b>	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>Resultat</b>	<b>23 435</b>	<b>653 741</b>	<b>68 356</b>	<b>-11 036</b>



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Tjuvholmen 510-8

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-8s årsregnskap som viser et overskudd på kr 653.741. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Revisoren AS

---

### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 3. juni 2021  
Revisoren AS

---

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## Vedlegg 1 - Oppdaterte ordensregler

24.05.2021

### SAMEIET TJUVHOLMEN 510-08

#### ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.
2. All parkering skjer på egen risiko. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet.
3. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Det er ikke tillatt at det som står parkert på plassen går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanelen.
4. 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.
5. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og innstallering av felles infrastruktur besluttet av sameiermøtet.

Dette inkluderer periodisk renhold. Ved periodisk renhold skal kravet om frigjøring skal varsles minst 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn en dag. 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.

6. 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.
7. 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.
8. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som henses i garasjeanlegget fjernes umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.
9. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i sitt eget husholdningsavfall da oppsatte søppelbøtter har begrenset kapasitet.
10. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget og maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen.
11. 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.



24.05.2021

12. Bruk av strøm/strømuttak i parkeringsanlegget forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at bruk og installasjon av strømuttak til enhver tid følger gjeldende forskrifter. Lading av el-bil eller hybridbil er ikke tillatt i strømuttak, kun ved bruk av godkjente ladebokser.
13. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med 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. 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.
14. Alle boder må av branntekniske årsaker ha åpent innsyn i øvre del av veggarealet og boder får ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Etablering av boder skal godkjennes av styret.
15. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjennelser 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 henses 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 sløkkemidler er og hvordan de kan brukes. Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.
19. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller [www.oslokransbilservice.no](http://www.oslokransbilservice.no) for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvirant ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.
20. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via [boligperm.no](mailto: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 email [tjuvholmen5108@gmail.com](mailto:tjuvholmen5108@gmail.com)

Ordensreglene er fastsatt ved ordinært årsmøte 2021.



22.05.2021

**Kontaktpersoner**

Sameiet: Sameiet Tjuvholmen 510-08  
e-postadresse: [tjuvholmen5108@gmail.com](mailto:tjuvholmen5108@gmail.com)

Drift av anlegget: Tjuvholmen Drift AS  
drift@tjuvholmen.no  
Telefon 23 11 88 90

Forretningsfører: Sebra Forvaltning



## Vedlegg 2 - Tillegg vedteker

### Sameiet Tjuvholmen 510/8

#### VEDTEKTER

Vedtatt i ordinært årsmøte 31.5.2018  
Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 20.3.2019.  
Sist endret i ekstraord. årsmøte 9.12.2019.

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

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen 510/8 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 510, bnr. 8 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 222 næringsseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt med lik andel på hver uavhengig av areal. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerarealer m.v. Seksjonene 4-9, 11-15, 66-71, 74-111, 173-178, 181-211 og 214-221 har i tillegg til parkeringsplass bod – eller plass for bod - i tilknytning til sin seksjon. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som [Bilag 1](#).

Eiendommen har tinglyst rett til kjøreatkomst over gnr. 510 bnr. 1 og bnr. 7 i Oslo. Herav følger også plikt til å dekke forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av atkomstarealene på annen eiendom, herunder plikt til å dekke andel av kostnader til reparasjoner, fornyelser m.v.

Det er tinglyst rettigheter til parkeringsplasser, boder og sykkelparkeringsplasser på Eiendommen.

#### § 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

Seksjoner som overdras til eiere av boligseksjoner i overliggende eiendommer på Tjuvholmen for å tjene som parkeringsplasser for disse boligseksjonene kan i utgangspunktet bare overdras videre sammen med den/de aktuelle boligseksjonene de er knyttet til. Dog kan seksjonene overdras videre til andre i det/de aktuelle boligsameiene. Seksjonseiere som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin parkeringsseksjon i forbindelse med salg av boligseksjonen. Overdragelse av seksjoner krever styrets samtykke. Styret skal påse at omsetningsbegrensningene i dette avsnitt overholdes.

Eiere av seksjoner som driver utleie av parkeringsplasser på sine seksjoner har tidsbegrenset rett til for egen kostnad å gjennomføre alle tiltak som til enhver tid måtte være nødvendige for utleien, som f.eks. å sette opp, flytte og ha stående gjerder, porter, bommer, eventuelle andre atkomstinnretninger, kortautomater, betalingsautomater o.l. på fellesarealene. Det skal ikke betales noe vederlag for disse rettighetene, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksrettsarealet med innretninger. I vedlikeholdsansvaret inngår også



ansvaret for eventuelle utskiftninger. Det skal etableres ordninger som sikrer at eierne av de øvrige seksjonene får tilgang til sine seksjoner uten å måtte betale parkeringsavgift. Dersom utleien avsluttes, skal vedkommende seksjonseier/seksjonseiere for egen kostnad fjerne tiltakene og sette fellesarealene tilbake til sin opprinnelige stand, med mindre Sameiet ønsker å overta tiltakene. Disse skal i så fall overtas av Sameiet vederlagsfritt.

Seksjonene 9 og 107-117 samt seksjonene 118, 10, 222, 16, 221, 220, 19 og 15 har tidsbegrenset og eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som utgjør arealet mellom disse seksjonene. Det skal ikke ytes noe vederlag for bruksretten, men de angitte seksjonseierne skal ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for bruksretsarealet, inklusive porten. I vedlikeholdsansvaret for porten inngår også ansvaret for eventuell hel eller delvis utskiftning av denne. Bruksrettshaverne kan frafalle bruksretten forutsatt at samtlige bruksrettshavere er enige om det. Dersom bruksretten frafalles, blir bruksrettsområdet vanlig fellesareal som driftes og vedlikeholdes av sameiet. Sameiet tar stilling til om porten da skal fjernes, for bruksrettshavernes kostnad. Hvis sameiet ikke har fremsatt krav om fjerning av porten innen tre uker etter at bruksretten ble frafalt, har sameiet overtatt ansvaret for alle kostnader knyttet til den, herunder kostnader til eventuell fjerning på et senere tidspunkt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameieren skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

### § 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også Eiendommens forholdsmessige andel av kostnadene til felles infrastruktur, uavhengig av om disse faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur AS eller av annen instans (som f.eks. et veilag).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Rengjøringskostnader for atkomstarealene på og utenfor Eiendommen dekkes av seksjonseierne med lik andel på hver. Seksjonseier som driver utleie av parkeringsplasser, jf. § 2 fjerde ledd, har rett til å foreta rengjøringer i tillegg til dem som gjennomføres av Sameiet, mot å dekke samtlige kostnader for slike rengjøringer.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk. Eiere av el-bilplasser skal dekke installeringskostnadene for el-bilstikk og for særskilte målere, i den utstrekning det er krav til dette.

Seksjoner som har bod – eller plass for bod - tilknyttet sin eierseksjon skal belastes 10% mer i felleskostnader enn seksjoner som ikke har bod i tilknytning til seksjonen.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.



## § 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

## § 5 Styret

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal også behandle overdragelser og påse at omsetningsbegrensningene overholdes, jf. § 2 tredje ledd. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

## § 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier skal sørge for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekte kontakt opplysninger om seksjonseieren, herunder korrekt e-postadresse.

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk. Eventuell endring av vedtektene § 2 fjerde ledd krever tilslutning fra eierne av de aktuelle seksjonene. Eventuelle endring av bestemmelsene i vedtektenes § 2 tredje ledd krever enstemmighet blant seksjonseierne.



## **§ 7 Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 8 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det kan besluttes med to tredjedels flertall på årsmøtet at forretningsføreravtalen skal gjøres uoppsigelig fra sameiets side, dog ikke for mer enn 5 år fra inngåelsen av avtalen.

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

Utskifting av porter og inngangsdører, endring av farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret. Etableringer eller endringer etter § 2 fjerde ledd krever ikke styregodkjenning.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningmessig status for Eiendommen. Dette gjelder også for etableringer eller endringer etter § 2 femte ledd. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret eller forretningsfører måtte be om.

Det skal ikke under noen omstendigheter borres hull i dekket av fare for hull på membran.

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

Inngangspartier, porter, kjørebane og øvrige fellesarealer vil bli kameraovervåket.

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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



## § 12

### Særlige bestemmelser

Seksjon 133, 134, 201 og 202 har etablert og godkjent rett til egen garasjeport foran sine respektive plasser. Det påhviler de ovennevnte seksjoner selv å ivareta brannsikkerheten innenfor seksjonen herunder funksjonskrav tilknyttet sprinkleranlegg. Seksjonene plikter å gi sameiet adgang til service på felles infrastruktur som er montert innenfor seksjonene.

## § 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.



## Bilag 1 til vedtektene for Sameiet Tjuvholmen 510-8.

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1		11	N	1		21	N	1	
2	N	1		12	N	1		22	N	1	
3	N	1		13	N	1		23	N	1	
4	N	1		14	N	1		24	N	1	
5	N	1		15	N	1		25	N	1	
6	N	1		16	N	1		26	N	1	
7	N	1		17	N	1		27	N	1	
8	N	1		18	N	1		28	N	1	
9	N	1		19	N	1		29	N	1	
10	N	1		20	N	1		30	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (teller)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (teller)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
31	N	1		41	N	1		51	N	1	
32	N	1		42	N	1		52	N	1	
33	N	1		43	N	1		53	N	1	
34	N	1		44	N	1		54	N	1	
35	N	1		45	N	1		55	N	1	
36	N	1		46	N	1		56	N	1	
37	N	1		47	N	1		57	N	1	
38	N	1		48	N	1		58	N	1	
39	N	1		49	N	1		59	N	1	
40	N	1		50	N	1		60	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (teller)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (teller)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	1		71	N	1		81	N	1	
62	N	1		72	N	1		82	N	1	
63	N	1		73	N	1		83	N	1	
64	N	1		74	N	1		84	N	1	
65	N	1		75	N	1		85	N	1	
66	N	1		76	N	1		86	N	1	
67	N	1		77	N	1		87	N	1	
68	N	1		78	N	1		88	N	1	
69	N	1		79	N	1		89	N	1	
70	N	1		80	N	1		90	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (teller)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål (teller)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
91	N	1		101	N	1		111	N	1	
92	N	1		102	N	1		112	N	1	
93	N	1		103	N	1		113	N	1	
94	N	1		104	N	1		114	N	1	
95	N	1		105	N	1		115	N	1	
96	N	1		106	N	1		116	N	1	
97	N	1		107	N	1		117	N	1	
98	N	1		108	N	1		118	N	1	
99	N	1		109	N	1		119	N	1	
100	N	1		110	N	1		120	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	



S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Fc mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Fc mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
121	N	1		131	N	1		141	N	1	
122	N	1		132	N	1		142	N	1	
123	N	1		133	N	1		143	N	1	
124	N	1		134	N	1		144	N	1	
125	N	1		135	N	1		145	N	1	
126	N	1		136	N	1		146	N	1	
127	N	1		137	N	1		147	N	1	
128	N	1		138	N	1		148	N	1	
129	N	1		139	N	1		149	N	1	
130	N	1		140	N	1		150	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
151	N	1		161	N	1		171	N	1	
152	N	1		162	N	1		172	N	1	
153	N	1		163	N	1		173	N	1	
154	N	1		164	N	1		174	N	1	
155	N	1		165	N	1		175	N	1	
156	N	1		166	N	1		176	N	1	
157	N	1		167	N	1		177	N	1	
158	N	1		168	N	1		178	N	1	
159	N	1		169	N	1		179	N	1	
160	N	1		170	N	1		180	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
181	N	1		191	N	1		201	N	1	
182	N	1		192	N	1		202	N	1	
183	N	1		193	N	1		203	N	1	
184	N	1		194	N	1		204	N	1	
185	N	1		195	N	1		205	N	1	
186	N	1		196	N	1		206	N	1	
187	N	1		197	N	1		207	N	1	
188	N	1		198	N	1		208	N	1	
189	N	1		199	N	1		209	N	1	
190	N	1		200	N	1		210	N	1	
SUM BRØK		10		SUM BRØK		10		SUM BRØK		10	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
211	N	1		221	N	1					
212	N	1		222	N	1					
213	N	1									
214	N	1									
215	N	1									
216	N	1									
217	N	1									
218	N	1									
219	N	1									
220	N	1									
SUM BRØK		10				2					
SUM BRØK (TELLERE)			222	=NEVNER I SAMEIEBRØKEN							



## Vedlegg 3 - Nytt parkeringssystem - informasjon

### Nytt parkeringssystem

Selvaag Eiendom AS innfører skiltgjenkjenning i parkeringshuset på Tjuvholmen.

Det vil frem mot sommeren jobbes med å sette opp automatisk skiltgjenkjenning i parkeringshuset på Tjuvholmen. Tjenesten leveres av Onepark som vil drifte dette med systemet Autopay.

Det er forventet at dette skal være klart og igangsatt fra 1.juli.

### Hvordan fungerer det?

Ved innkjøring til parkeringshuset blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay, og det samme skjer ved utkjøring. Ved kjøring inn til hver beboersone så vil porten åpnes automatisk når kameraet treffer skiltet, så lenge bilskiltet er registrert i eierens Autopay-profil.

Denne profilen kan om ønskelig benyttes for billettløs betaling i andre Onepark p-hus, inklusive Oslo Lufthavn. Da må betalingskort være registrert i profilen.

Denne løsningen vil også fungere som en sikkerhet mot at uvedkommende skal kunne parkere i beboersonene, samt at parkering og skiltgjenkjenning er i ferd med å etableres i alle parkeringshus for å skape den sømløse opplevelsen som Tjuvholmen også vil være en del av.

Parkeringstillatelsen vil bli tildelt beboerens mailadresse, og det er viktig at man går inn på denne mailen og følger linken for å opprette profil i Autopay, samt legger inn kjøretøy(ene). Mange har antagelig profil i Autopay fra før, og da kan tillatelsen legges til denne eksisterende profilen.

### Hva er fordelene for beboerne?

Den største fordelene er åpenbart at bommene blir borte. Videre løser vi også noe mange har etterspurt, nemlig muligheten for at porten inn til beboerparkering åpnes automatisk når man kjører opp mot den. Ved registrering av bil i systemet vil det også bli enkelt å låne ut plassen sin til gjester eller andre tilfeldige brukere. Du registrerer nummeret på din profil og gjesten får adgang i løpet av noen sekunder.

### Hva skjer med det gamle systemet?

Bommene blir fjernet men de gamle kort / brikke leserne blir stående som før og kan brukes på akkurat samme måte videre. Det er viktig å huske på at skiltgjenkjenning er avhengig av data linjer og at skiltene er lesbare (ikke fulle av snø) så den enkelte må alltid ha kortet / brikketilgjengelig i bilen.

### Hva skjer i forhold til de som har Easypark?

Alle som har registrert et kundeforhold med Easypark bør som i dag gå inn på Easypark appen og deaktivere skiltgjenkjenning for Tjuvholmen. Når det er sagt så har vi egentlig løst dette problemet ved bytte av system. Så lenge man kjører gjennom anlegget og inn i beboerparkering vil det ikke bli registrert noen parkering og slik sett heller ikke trukket noe beløp.

Du kan lese om registrering av profil her:

<https://onepark.no/autopay/registreringssguide/>

Les om Onepark og personvern her:

<https://onepark.no/personvern-og-cookies/>

- **Spørsmål om hvordan anlegget fungerer kan rettes Bjørn Bratt-Aanensen pr mail [baa@selvaageiendom.no](mailto:baa@selvaageiendom.no) eller også gjerne pr telefon, 959 18 400.**
- Eventuelle spørsmål om tillatelsen, kan rettes til [leieplass@onepark.no](mailto:leieplass@onepark.no)
- Generelle kundeservicehenvendelser, kan rettes til [onepark.no@arvato.com](mailto:onepark.no@arvato.com)
- Eventuelt per telefon til kundeservice +47 22 84 92 00



## Vedlegg 4 i) - Innmeldte saker fra Irina Jonsson

**From:** irinajon@online.no  
**To:** "Sameiet Tjuvholmen 510-8"  
**Subject:** Saker som ønskes behandlet på årsmøtet Sameiet Tjuvholmen 510-8  
**Date:** Monday, 26 April 2021 15:32:14

---

### Saker til sameiet årsmøte 2021:

#### 1. Forandring i vedtektene i sameiet:

I vedtektenes § 2 siste ledd som lyder slik:

«Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren».

I virkeligheten etter mine erfaringene er det styret i sameiet som bestemmer hva som er til vesentlig og uvesentlig for hver enkelt seksjons eier.

Forandring i vedtektene i § 2 siste ledd skal forandres til:

**«Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan ikke føres gjennom bruksenheten uten samtykke fra hver enkelt seksjons eier av seksjonen/parkeringsplassen».**

Dette vil medføre at hver enkelt parkeringsplass/seksjonseier vil aldri få noe montert i sin bruksenhet uten å bli informert. Dette punktet kan bli vesentlig når styret har kommet med info om evt montering av flere skinner inn i de andre private

«seksjonene enn de som er montert i dag.(se punkt 3) Da vil det aldri oppstå noen misforståelser og styret kan ikke vedta noen form for montering på hver enkelt private seksjon/parkeringsplass uten samtykke.»

#### Skal protokolleres.

2. Styret i sameiet overskred sin myndighet av sameiet penger med bruk av dyre advokater både i 2020 og i 2021 for å saksøke enkelte seksjons eiere etter rasering av p-plassene til noen av seksjons eiere uten at styret i sameiet har informert hver enkelt eier om det. I tillegg at alle seksjons eiere har fått dyre utgifter for installering av lade anlegg inkl. de som ikke skal benytte seg av dette anlegget.

Forslag: **Det skal framlegges detaljert til sameiet møte alle utgifter til juridisk bistand og utgifter med forbindelsen med å saksøke seksjons eiere og andre saker som styret har hatt. Belaste sameiet for det uten at de er informert og hvorfor? Hvilken grad styret har overskredet sin myndighet med uhemmet bruk av sameiets penger hvor sameiet har ett budsjett som er på minus fra året før.**

#### Skal protokolleres.

3. Forskjellig behandling av hver enkelt seksjons eier.

**Styret skal redegjøre om forskjellig behandling av hver enkelte sameiere i forbindelse med el- installering i garasje anlegg om hvorfor noen har fått kort skinne som avsluttes før seksjonen, noen en lang skinne som forsetter inn i sameiers private seksjon og noen har ikke fått hele tatt. Det andre sameiet på Tjuvholmen som også har el-ladeanlegg av samme type hvor de som har fått montert skinnene inn i sameiers private seksjon installert er kun dem som er tilkoblet anlegget og faktisk har el-ladebokser til lading av el-bil.**

**Det har kommet info fra styret at det skal installeres flere skinner inn i de øvrige private seksjonene/parkeringsplassene siden det ikke er nok kapasitet til alle seksjonene på de skinnene som er montert i dag når alle skal ha mulighet for el-bil lading.**

#### Skal protokolleres



4. Redegjørelse fra styret hvor mange plasser hver enkelt sameier eier av de 222 plassene som er i sameiet (for nivå 2 og 4)) slik at ved en avstemming på ett årsmøte i sameiet blir vekt skålen feil siden en eller flere eier mange plasser som vil få samme stemme ved enkelt saker å ha mye makt for hva utfallet skal bli mens vi andre blir neglisjert. Ett gått eksempel er at Selvaag eier hele 86 plasser med en mening når det stemmes over saker i sameiet.

Konkret forslag til dette er at selv om du eier flere seksjoner/parkeringsplasser dette må gjelde den juridiske eier selv om det er privat eller firma får kun godkjent 1stk stemme i enkelt saker.

Dette er meget viktig for at all stemmingen framover i sameiet skal bli riktig og rettferdig og at alle får like mye innflytelse ikke at private/firmaer som har mange plasser hvor de påvirker utfallet mest i enkelt saker.

**Skal protokolleres.**

5. Oppretning av boligperm og innlogging for beboere på garasjeanlegget.

**Skal protokolleres.**

6. Antall kvinner i styret Sameiet Tjuvholmen 510-8.

**Det er ingen kvinner representert i sameiet.**

Jeg stiller som kandidat i styret Sameiet Tjuvholmen 510-8 i neste 2 år slik at kvinneandel blir representert i sameiet.

Jeg ber styret sende til meg alle mail adressene til øvrige seksjonseiere.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Irina Jonsson



**From:** [irinajon@online.no](mailto:irinajon@online.no)  
**To:** "Erling Moberg"  
**Cc:** "Sameiet Tjuvholmen 510-8"  
**Subject:** 1 til sak til sameiet møte 510-8  
**Date:** Thursday, 29 April 2021 15:46:53

---

Sak til sameiet møte 2021:

**Forslag:**

**Det skal erstattes en 5m el- lade skinne som avslutter før den går inn i min private seksjon/parkeringsplass uten kostnad for seksjonseier.**

Dette grunnet for at en seksjons eier på P4 har fått dette montert uten å ha bedt om det, men fått det helt kostnadsfritt.

Derimot det eneste jeg fikk tilbud om var at dette måtte jeg koste selv med pris på over 25000,- kr for den var dyrere enn den skinnen som jeg har i dag som er 9m og er montert inn i min seksjon helt til veggen.

Dette er grov forskjellsbehandling mellom seksjons eiere at noen skal få det kostnad fritt andre må betale en høy pris. Vi kan rett å slett ikke ha det sånn i ett sameiet hvor vi skal stå sammen med styret og bak det som blir besluttet.

Dette er også ett av grunnlaget for at styret i sameiet saksøkte meg og gikk til retten på fordi jeg mente det var for drøyt med slik forskjellsbehandling at jeg skulle betale for en kortere skinne mens en annen får det kostnads fritt. Derfor sa jeg i fra at en slik skinne ville jeg ikke ha inn i min seksjon.

Dette har kostet sameiet mye mere penger i form av advokater/ rettssaker istedenfor å gjøre samme montering med en 5m skinne som dem har gjort kostnads fritt hos seksjons eier på P4.

Dette bør alle i sameiet bli informert om hvordan styret løser saker på sameiets regning.

**Skal protokolleres.**

Hilsen  
Irina Jonsson



## Vedlegg 4 ii) - Svar fra styret på innmedlte saker fra Irina Jonsson

**From:** [schackt@gmail.com](mailto:schackt@gmail.com)  
**To:** [irinajon@online.no](mailto:irinajon@online.no); "Sameiet Tjuvholmen 510-8"  
**Cc:** "Erling Moberg"  
**Subject:** RE: Saker som ønskes behandlet på årsmøtet Sameiet Tjuvholmen 510-8  
**Date:** Friday, 30 April 2021 12:09:22

---

Hei Irina,

Styret har gått igjennom de sakene du har sendt inn til årsmøtet i emailen nedenfor. Vi ser at du ønsker alle punkter protokollført så sakene vil bli tatt opp i innkallingen til årsmøtet, men det må følge en viss struktur. Vi vedlegger derfor din email med sakene som et eget bilag til innkallingen slik at de også gjengis i sin helhet for årsmøtet, vi regner med at det er i orden.

Videre framstår sakene av ulik karakter, noen tolker vi som vedtak for avstemming og noen saker som orienteringssaker. Vi har innledet hver sak i summeringen under slik vi forstår sakene, men ønsker du å endre eller klargjøre om saken er et forslag til vedtak eller orienteringssak så vennligst send en oppdatering senest 5/5-21.

Når det gjelder sakene i seg selv vil de håndteres som følgende:

1. **Vedtak** - En slik endring i vedtektene vil medføre et stort merarbeide for sameiet når godkjenning må innhentes fra alle seksjonseiere ved nødvendige endringer relatert til felles infrastruktur som finnes på seksjonseiers p-plasser. Videre kan en seksjonseier blokkere nødvendige tiltak som uforholdsmessig kan påvirke andre seksjonseiere eller hele sameiet. Styret vil alltid informere sameiet om slike arbeider, sørge for at de er innenfor rammen av sameiets vedtekter og ved større endringer innhente godkjenning i årsmøtet før gjennomføring.

**Styret vil legge fram ditt forslag, begrunne at vi ikke ser en slik endring hensiktsmessig, men innstille saken for avstemming.**

2. **Orienteringssak** - Du mener styret har overskredet sin myndighet ved bruk av sameiets ressurser til juridisk bistand mm. og ønsker en detaljert redegjørelse av alle utgifter i rettsprosessen med deg som motpart. Styret vil framlegge en slik oversikt, men vil samtidig presentere saken slik at det settes inn i sin sammenheng. Styret ønsker ikke å skrive et langt innlegg for årsmøtet, men vil vurdere å fremlegge rettens kjennelser i et eget bilag til innkallingen hvor partenes sak belyses objektivt og grunnlaget for styrets bruk av sameiets ressurser kan vurderes av årsmøtet. Vi regner med at dette er i orden for deg.

Til orientering har styret har ikke hatt noen andre konflikter med øvrige seksjonseiere eller andre juridiske utlegg.

Når det gjelder sameiets regnskap for 2020 viser dette et godt overskudd så vi forstår ikke helt hva du mener med «minus fra året før». Hvis du henviser til regnskapsåret 2019 som viste et underskudd er ikke det relevant, sameiet Tjuvholmen 510-8 er et gammelt sameie (etablert 2012) som vi overtok først 1/1-20 i forbindelse med seksjoneringen av p-plassene på Tjuvholmen.

**Styret vil legge frem din sak, orientere kortfattet i innkallingen om rettsprosessen og henviser til eventuelt bilag for detaljer i saken. Styret vil fremlegge en detaljert sammenstilling over de kostnader som er belastet sameiet i forbindelse med prosessen, hva som er refundert, og hvilke kostnader som fortsatt er utestående.**



3. **Orienteringssak** - Det har ikke vært noen forskjellig behandling av hver enkelt seksjonseier vedrørende plassering av ladeskinner og ladeanlegget er komplett, det vil ikke tilkomme flere ladeskinner. Vedrørende plassering er det valgt av ansvarlig installatør, ikke av styret, og gjort uavhengig av hvem som hadde bestilt ladeboks. Dette er ganske logisk da ladeskinnene skal dekke alle p-plasser i sameiet slik at alle seksjonseiere kan bestille en ladeboks og tilkobles når de ønsker. Installatøren har i første omgang brukt 10m ladeskinner som dekker 20 p-plasser og noen 5m ladeskinner (som dekker 10 p-plasser) hvor det har vært hensiktsmessig. Som du er kjent med ville det kostet sameiet ytterligere ca. kr 243.000 hvis det kun ble brukt 5m ladeskinner.

Samme prinsippet som for 510-8 er fulgt for alle sameier på Holmen og alle installasjoner er komplette.

Styret har ikke mottatt noen andre klager eller forespørsler vedrørende bytte fra 10m skinner til 5m skinner så styret har ikke til hensikt å fremme et forslag om å bytte alle 10m skinner i sameiet.

**Styret vil legge fram din sak og vil redegjøre for plassering og valg av ladeskinner.**

**Notering:** Vi har mottatt din andre email om ytterligere en sak til årsmøtet, dvs. bytte av 10m skinnen på din plass til 2 stk. 5m skinner uten kostand for deg som seksjonseier. Vi skal vurdere om den saken fremlegges separat eller som en egen del av denne saken, vi skal uansett framlegge saken som vedtak og innstille for avstemming.

4. **Vedtak** - Styret vil ikke redegjøre for hvem som eier hvilke plasser og distribuere en slik sammenstilling til seksjonseiere av personvern hensyn, det gjelder også email adresser. Skulle årsmøtet uttrykke et ønske at slik informasjon distribueres, forutsatt at respektive seksjonerer gir sitt samtykke, vil styret kunne utgi slik informasjon. Stemmerett i årsmøtet er regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette er fordelt etter eierbrøk i 510-8 hvor hver p-plass har en stemme (se sameiets vedtekter m/vedlegg). Ditt forslag ville være i strid med gjeldene vedtekter. Styret finner det usannsynlig at årsmøtet vil akseptere en endring i vedtektene hvor seksjonseiere må dekke sin andel av kostandene etter eierbrøk, men kun ha 1 stemme i årsmøtet hvis de eier 2 eller flere p-plasser.

**Styret vil legge frem din sak, men ikke fremme noen innstilling om endring av vedtektene.**

5. **Vedtak** - Det finnes en felles FDVweb konto for alle garasjesameiene på Tjuvholmen med all dokumentasjon av hele garasjeanlegget. Styret har tilgang til dette systemet. Alle garasjesameiene på Tjuvholmen vurderte å opprette en FDV løsning pr sameie, men kostnaden for å etablere og drifte et slik løsning ble ikke funnet hensiktsmessig og nytten svært begrenset da det finnes en felles FDVweb konto. Når det gjelder tilgjengelig informasjon som finnes på boligperm for seksjonseieres leiligheter, har det sin funksjon, men det finnes ikke motsvarende eller svært begrenset informasjon for seksjonseiers p-plasser.

Informasjon som sendes ut via boligperm dekker i dag også garasjesameiene så det behøves ikke et eget system kun for dette. Videre sendes det ut informasjon via styreportalen til alle seksjonseiere ved ulike anledninger hvor sameiet har en egen konto.



Alle seksjonseiere har mulighet til å melde inn saker vedrørende sin p-plass gjennom boligperm, det er lagt inn et eget fagområdet som dekker dette. Så langt har det kun innkommet noen få henvendelser. I tillegg kan alle seksjonseiere henvende seg til styret via styrets email, det kommer inn noen få forespørslers i måneden.

**Styret vil legge fram din sak, begrunne at vi ikke ser det hensiktsmessig med en boligperm-løsning for sameiet 510-8, men innstille saken for avstemming.**

6. Det er dessverre ingen kvinner i styret selv om det hadde vært ønskelig. Det har også vært begrenset med mulige kandidater til styret uansett kjønn, du er den eneste. Situasjonen er slik at det er ikke enkelt å få frivillige seksjonseiere til å stille i styret, det erfarer flere sameier.

**Styret vil innstille deg som kandidat til valg som styremedlem for 2 år sammen med kandidat Jan inge Storheill for avstemming.**

Vennlig hilsen

Styret i 510-8

v/Eivind Schackt



## Vedlegg 5 - Skriv fra seksjoneiere Magnusson og Magnus med svar fra styret

=Til

Oslo 03-05-2021

Styret i Garasjesameiet 510-8 Tjuvholmen

Vedr. installasjon av utstyr på parkeringsplassen til Irina Jonsson m. fl.

Vi har i løpet av den siste tiden fått informasjon vedr. ovennevnte sak og styrets håndtering av saken. Vi kjenner ikke de tekniske detaljene og kan derfor ikke uttale oss hvorvidt det fantes andre tekniske løsninger enn den som til sist ble gjennomført. Vi kjenner heller ikke rettsaken i detalj. Men vi er forbauset og rystet over enkelte elementer i saken.

For en tid siden skjedde en endring av vedtektenes § 2. Argumenterne for denne endring var, den gang, å kunne gi tillatelse til en indre port mm. Dette virket rimelig og forslaget ble akseptert. Men, når vi ser hvordan styret utnytter denne paragraf, at styret kan pålegge disse privatpersoner betydelige tiltak, uten samråd, hvilket i sin tur medfører forringelse av privatpersoners eiendom, så må vi reagere. For å endre tilbake trengs 2/3 flertall, hvilket Tjuvholmen Parkering AS (Selvaag) kan blokkere.

Denne ordning med endring av vedtektene, passer bedre i Putins Russland enn i et norsk garasjesameie.

Slutligen har vi fått adgang til en mail fra Eivind Schackt, tydeligen feilsendt. Av dette fremgår at styret aktivt planlegger for å vanskeliggjøre for en privatperson at forsvare seg på årsmøtet. I tillegg finnes det en rettsak med dyre advokatgebyrer. Hva er som foregår i garasjesameiets styre? Hva blir neste sak? Hvilken person er i tur for å få sin eiendom forringet? Hva vil skje hvis garasjeanlegget blir solgt?

Vi ber om en presentasjon på årsmøtet om saken samt at vedtektenes § 2 endres tilbake til opprinnelig ordlydelse, snarest mulig.

Med vennlig hilsen

Erling Magnusson

Eier p-plass 1621

Jeg stiller meg dette skriv

Sissi Geelmuyden Magnus

Eier p-plass 1622



**From:** [schackt@gmail.com](mailto:schackt@gmail.com)  
**To:** "Erling Magnusson"; "Sameiet Tjuvholmen 510-8"  
**Cc:** "Sissi Geelmuyden Magnus"  
**Subject:** RE: Garasjene og kommende årsmøte  
**Date:** Friday, 14 May 2021 14:20:16

---

Hei Erling Magnusson,

Vi vedlegger skrivet som et vedlegg til innkallingen og vil henwise til det i selve innkallingen.

Når det gjelder skrivet og hva dere ønsker redegjort for så hadde det vært en fint om dere tok kontakt først, men vi vil kort å sammenfatte hva som vil bli redegjort.

Når det gjelder rettsvisten med seksjonseieren så var de ingen ting styret ønsket i det hele tatt, tvert imot, men vi stod igjen uten annet valg da hun avviste alle våre forslag og det hadde blitt full stopp i arbeidet med installasjonen. Styret hadde et budsjett vi måtte forholde oss til, men ikke minst måtte situasjonen behandles likeverdig og rettferdig ovenfor øvrige seksjonseiere. Det var i tillegg en annen seksjonseier med plasser i P4 som gjerne ville unngått en skinne, men akseptere løsningen da vi forklarte situasjonen og at det ville være likt for alle som fikk en skinne i taket.

Den mest opplagte løsningen som styret tilbød seksjonseieren var at det ble montert korte skinner utenfor hennes plasser og deretter kunne årsmøtet avgjøre om sameiet ville dekke denne ekstra kostnaden. Dvs. at skinner hadde blitt montert og hun ville ikke blitt belastet så sant årsmøtet ikke mente noe annet (og da i så fall fakturert etter årsmøtet). Hun ville selv også hatt muligheten til å fremme sin sak i årsmøtet. Det gjorde heller ikke saken enklere at det oppsto hendelser relatert til installasjon, men vi ga henne uansett denne muligheten til løsning som hun blankt avviste.

Når det gjelder kommunikasjonen med seksjonseieren har styret besvart henne på en ordentlig og utførlig måte hele veien siden oktober 2020. Vi har også vært løsningsorienterte så langt som mulig, men det har ikke vært mulig å oppnå noen enighet eller forståelse med seksjonseieren. Besvarelser og kommentarer fra seksjonseieren til styret har hatt en helt annen karakter og ofte vært veldig lite hyggelig. Utover dette har det hele tiden dukket opp nye vendinger som gjør det vanskelig å forholde seg til de ulike situasjonene.

Kommunikasjon med seksjonseier har kun vært skriftlig så styret framlegger gjerne all kommunikasjon og saksdokumenter for å vise hvor utfordrende situasjonen har vært, dette vil samtidig belyse styrets håndtering i saken. Vi har spurt seksjonseier om å legge fram kjennelsene fra retten til årsmøtet da disse beskriver begge parters sak på en objektiv måte, det ønsket hun ikke.

Når de gjelder den feilsendte emailen så var det en «nok får være nok» reaksjon etter et antall email og igjen bli kalt for løgnere mm, denne gangen under rettsprosessen. Selv om seksjonseier er sterkt uenig i sak får det være grenser for hva et styre skal akseptere.

Vedørende endringer av vedtektene så vil vi gjerne unngå eventuelle misforståelser. Det er riktig at det ble gjort endringer i vedtektene ved årsmøtet i desember 2019, men de tilleggene var ikke



relatert til sameiets mulighet å gjennomføre ladeprosjektet eller gjøre nødvendige endringer. Det ble kun gjort 2 tillegg hvor den ene var en bruksrett av kjørebane mellom plassene til seksjonseieren som bygger en tverrgående port/løsning i enden av P4, det andre tillegget var muligheten å tilrettelegge (på fellesarealene) for utleie av p-plasser for de som driver med det, ikke noe annet.

Grunnlaget for å kunne gjennomføre installasjoner eller gjøre endringer hos en seksjonseier er en annen del av vedtektene og har funnets hele tiden (det er siste stykket i §2). Dette stykket er også det samme som framgår av eierseksjonsloven §33.

Det er fint om du bekrefter om det du mener er en endring av vedtektene tilbake til opprinnelig ordlydelse i §2 slik det framgår i skrevet, dvs. reversering av bruksretten til kjørebane og tilrettelegging for utleie av plasser eller om det er en misforståelse.

Vennlig hilsen

Styret 510-8  
v/Eivind Schackt

Erling Magnusson har i ettertid svart styret: "Vi ser også at det er en misforståelse vedrørende endring av vedtektene og trekker vårt inlegg på den punkten, vi fikk feil informasjon".

Magnusson bekreftet også at de ønsket sitt skriv fremlagt i årsmøtet.

Styret

## Vedlegg 6 - Spørsmål om redegjørelser fra 3'de part med svar fra styret

Sakene til årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-8 den 15.06.21 fra seksjon XXXX.

### Sakene til årsmøte Sameiet Tjuvholmen 510-8

1. Redegjørelse for installering av de røde kjettingene som kom nylig på en del parkeringsplassene til TP(Selvaag) dette ble ikke behandlet i Sameiet årsmøte først. Vil det da si at alle seksjons eierne kan sperre av sin seksjon med kjetting uten å behandle det i garasje sameiets årsmøte. Dette for å hindre andre å parkere der så lenge man utfører jobben selv og tar kostnadene?

#### Protokolleres

**Kommentar fra styret: Installasjonen av den røde kjettingen er en rettighet for seksjonseiere som driver utleie av parkeringsplasser, det framgår av sameiets vedtekter, øvrige seksjonseiere har ikke muligheten til dette iht sameiets ordensregler. Det behøver således ikke en godkjenning av årsmøtet, men TP har i god orden innhentet godkjennelse fra styret av valgt løsning.**

2. Det kommet ekstra regning i 2020 til hver seksjon eier på 10 000,- som er fordelt på de 222 plasser i garasje Sameiet 510-5 som ga ekstra inntekter på 2 220 000,- til Sameiet som skal brukes til nytt el- bil anlegg. Det er ganske stort ekstra beløp utover de vanlige utgifter til hver parkeringsplass - kan de redegjøre for dette beløpet når det bare er noen av seksjonseierne som har installert el- ladere?

#### Protokolleres

**Kommentar fra styret: Dette framgår også i innkallingen til årsmøte 2020 . Ved det ekstraordinære årsmøtet i desember 2019 ble det vedtatt og godkjent installasjon av et nytt felles ladeanlegg for alle seksjonseiere hvor det skulle innbetales kr 7.532 pr seksjonseier. Respektive seksjonseier sto deretter fritt til å velge om de ville kjøpe en egen ladeboks å koble seg til det nye anlegget. Det ble under våren 2020 konstatert et behov av å bytte innkjøringsporten i P2 og gjennomføre en større reparasjon av porten i P4. Dette var et større utlegg for sameiet og ble således belastet alle seksjonseiere som en engangskostnad på kr 1.393. Kostanden for nytt ladeanlegg og porter ble fakturert sammen felleskostnader for Q3 2020, dvs. ca. kr 10.000 samlet pr. seksjon og ikke kun til det nye ladeanlegget.**

3. I andre sameiet Holmen skinner var installert til hver seksjon som skal har el-lader. På hvilken grunnlag var skinnen plassert i vår sameiet når jeg ser at meste parten av skinnene er på plassene som har ikke el-anlegg? I deres Mail fra dere som er datert den 30 oktober 2020 hvor dere skrevet at styret valgte selv nøye plassering?

**Kommentar fra styret: Ansvarlig installatør har valgt plassering av skinner, ikke styret. Plassering av skinner ble planlagt slik at de skulle dekke alle p-plasser i sameiet da det er et felles ladeanlegg for alle seksjonseiere, ikke med hensyn til de første som hadde bestilt ladebokser sammen med installasjonen av felles infrastruktur. Som det framgår av skrivet fra styreleder Erling Moberg 30.10.20 var det behov for noen justeringer under selve installasjon, da ble styret involvert hvor vi fikk vurdere mulige løsninger. Sammen med ansvarlig installatør kom vi fram til en løsning som styret godkjente.**



. Noen av seksjons eierne har fått kopi av mailen deres som viser tydelig at det har foregått ett skitten spill i styret for overkjøre en av seksjons eierne som ikke ville ha skinnen montert inn i sin seksjon hvor alternativet var en ekstrakostnad på 26000 kr for å slippe dette med en kort skinne hvor andre seksjons eiere har fått dette uten ekstrakostnad.

Jeg synes at det var veldig grovt av styret og aldri har sett noe lignende i ett sameiet noen gang.

**Dette er grunnlag for at nåværende styret bør ikke stille til gjenvalg** etter så grov behandling av en seksjons eier. Jeg ber derfor styret om gi full klarhet i saken og hvor mye de har brukt av sameiets penger for overkjøre henne juridisk?

#### **Protokolleres.**

**Kommentar fra styret:** Det har på ingen måte foregått noe skittent spill fra Styret, tvert imot. Dette vil styret redegjøre for i årsmøtet og den berørte seksjonseieren har også bedt styret framlegge sameiets juridiske kostnader relatert til den rettvisten vi har hatt med henne, noe vi har bekreftet vi vil gjøre. Vi vil samtidig redegjøre for hele prosessen slik at årsmøte kan gjøre sin vurdering av saken og styrets håndtering. Når det gjelder valg av skinner var dette igjen ansvarlig installatør sitt ansvar. Det ble først og fremst brukt 10m skinner, men noen få 5m skinner der installatøren fant dette hensiktsmessig. Dette var ikke et valg styret gjorde eller noe seksjonseiere kunne påvirke. Styret vurderte å bytte alle 10m skinner til 5m skinner, men det ville medføre en økt kostand på ca. 243.000 for alle seksjonseiere i sameiet noe styret ikke kunne forsvare uten godkjenning fra et årsmøte. Den aktuelle seksjonseieren ble tilbudt å få byttet sin 10m skinne om hun ønsket det for egen regning, inkl. tilbudt at årsmøte kunne avgjøre om sameiet eventuelt kunne dekke kostnaden, noe hun avviste. Avslutningsvis, hele styret står til gjenvalg så årsmøtet vil avgjøre om vi bør gjenvelges eller ikke.

5. Hvorfor informerte ikke styret om de berørte eiere av seksjonene om inngrep ved montering av skinnen som plutselig kom som info i etterkant?

#### **Protokolleres**

**Kommentar fra styret:** Alle seksjonseiere ble løpende informert om den pågående installasjonen. Som nevnt ovenfor oppsto det behov for noen justeringer og styret ble involvert. Ved dette tilfellet så vi det hensiktsmessig å gå ut med noe mer spesifikk informasjon til de seksjonseiere som hadde ladeskinner i taket over sine p-plasser, det gjorde vi. Sett i etterkant burde styret ha gjort dette tidligere, det hadde vært mer ryddig ovenfor seksjonseierene selv om det ikke hadde endret plassering av skinnene. 510-8 var det første sameiet på Holmen som fikk installert ladeanlegg så vi gjorde noen erfaringer under veiens gang.

6. Vi kan ikke ha det sånn i sameiet hvor styret kan vedta ting å gjøre som dem vil grunnet en paragraf de kan dekk seg bak. Denne vedtekten §2 må gjøres om.

I vedtektenes § 2 siste ledd som lyder slik:

**«Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren».**



Forandring i vedtektene i § 2 siste ledd skal forandres til:

**Ledninger, rør og lignende innvendig installasjoner skal ikke forekomme gjennom bruksenheten uten at seksjons eier er informert og det er gitt samtykke.**

**Protokolleres**

**Kommentar fra styret: Dette forslaget til endring er allerede innsendt av en annen seksjonseier og vil bli presentert for avstemming på årsmøtet.**

7. De skinner som er montert har ikke nok kapasitet til å dekke alle seksjons eiere skal tilkobles el-ladebil anlegget. I dag er det 4 lange skinner med kapasitet 80stk og 2stk korte med kapasitet 20stk hvor dette blir 100 plasser så dette dekker ikke alle seksjoner og vi er flere enn dette. Dere har altså fått montert et el-ladeanlegg hvor alle seksjons eierne har måtte betale for infrastrukturen, men alle har ikke muligheten til å koble seg til anlegget. Dette er jo rett å slett svindel alle skal bidra med penger, men alle får ikke være med. Kan dere redegjøre for dette?

**Protokolleres**

**Kommentar fra styret: Det nye ladeanlegget er komplett og dekker alle seksjonerte p-plasser, styret ber deg vennligst å sjekke nøyere før det framlegges uriktig informasjon og påstander om «svindel». Til orientering så er det 5 stk ladeskinner à 10m + 2 stk ladeskinner à 5m i begge p-plan. De er alle synlige og kan verifiseres av de seksjonseiere som skulle ønske det.**



## Ta vare på heftet

### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@s-f.no  
www.sebraforvaltning.no



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Tjuvholmen 510-8

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-8s årsregnskap som viser et overskudd på kr 653.741. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Revisoren AS

---

### *Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

### **Andre forhold**

Budsjetallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 3. juni 2021  
Revisoren AS

---

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor