



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 426 143	4 633 550
Sum inntekter		6 426 143	4 633 550
Kostnader			
Lønnskostnad		299 988	322 142
Annen driftskostnad		4 657 872	5 278 062
Sum kostnader		4 957 860	5 600 204
Driftsresultat		1 468 283	-966 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		918	557
Annen finansinntekt		24 730	23 367
Sum finansinntekter		25 649	23 924
Annen finanskostnad		679	
Sum finanskostnader		679	0
Netto finans		24 969	23 924
Resultat før skattekostnad		1 493 252	-942 730
Årsresultat		1 493 252	-942 730
Totalresultat		1 493 252	-942 730



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 360
Andre fordringer		264 375	295 644
Sum fordringer		264 375	303 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 482	809 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 482	809 107
Sum omløpsmidler		2 101 856	1 112 111
SUM EIENDELER		2 101 856	1 112 111

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 890 235	251 227
Sum opptjent egenkapital		1 890 235	251 227
Sum egenkapital		1 890 235	251 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 216	719 203
Skyldige offentlige avgifter			1
Annen kortsiktig gjeld		163 406	141 680
Sum kortsiktig gjeld		211 622	860 884
Sum gjeld		211 622	860 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 101 856	1 112 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617463

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25
Forretningsadresse: v/ BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 997 947 487
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 426 143	4 633 550
Sum inntekter		6 426 143	4 633 550
Kostnader			
Lønnskostnad		299 988	322 142
Annen driftskostnad		4 657 872	5 278 062
Sum kostnader		4 957 860	5 600 204
Driftsresultat		1 468 283	-966 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		918	557
Annen finansinntekt		24 730	23 367
Sum finansinntekter		25 649	23 924
Annen finanskostnad		679	
Sum finanskostnader		679	0
Netto finans		24 969	23 924
Resultat før skattekostnad		1 493 252	-942 730
Årsresultat		1 493 252	-942 730
Totalresultat		1 493 252	-942 730



Organisasjonsnr: 997 947 487
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 360
Andre fordringer		264 375	295 644
Sum fordringer		264 375	303 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 482	809 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 482	809 107
Sum omløpsmidler		2 101 856	1 112 111
SUM EIENDELER		2 101 856	1 112 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 890 235	251 227



Sum opptjent egenkapital	1 890 235	251 227
Sum egenkapital	1 890 235	251 227
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	48 216	719 203
Skyldige offentlige avgifter		1
Annen kortsiktig gjeld	163 406	141 680
Sum kortsiktig gjeld	211 622	860 884
Sum gjeld	211 622	860 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 101 856	1 112 111



Organisasjonsnr: 997 947 487
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2024

Tjuvholmen

Sameiet Tjuvholmen Allè 21, 23 og 25
Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

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

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

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: Bori BBL (tidligere Sebra Forvaltning)
Benytt e-post: 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

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser.
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne.
- På vegne av selskapet utføre løpende 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.

Bori BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

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

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23 og 25 avholdes med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **mandag 20. mai kl. 12:00**. Styret vil avholde et fysisk møte på **tirsdag 21. mai 2024 klokken 18:00** i møterommet Fjord i 9.etg på The THIEF - Tjuvholmen for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **onsdag 22. mai 2023** og avstemningen avsluttes/stenges **fredag 24. mai 2024 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 2023

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2023 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2023 som er gjort opp med et overskudd på kr 1.493.252 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2023/2024 foreslås til kr 215 000 eks. arbeidsgiveravgift. Kostnaden er inkludert i budsjettet for 2024 og styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres iht. avtale med kr 120.000 som inngår i godtgjørelsen.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 fastsettes til kr 215 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har frem til årsmøtet bestått av 3 medlemmer.

Styreleder:	Eivind Schackt	2024
Styremedlem:	Erik Mandt	2024
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2025

Styret har ikke mottatt forslag til kandidater for valg av nytt styremedlem. Styreleder Eivind Schackt og styremedlem Erik Mandt stiller til gjenvalg for en ny periode.



Styreleder Eivind Schackt jobber som ekstern styreleder for sameiet, han er i tillegg styreleder i parkeringssameiene Tjuvholmen 510-8 og Tjuvholmen 510-1. Eivind er leder av Parkeringsutvalget samt medlem av Brukerforum og Kontaktutvalget på Tjuvholmen.

Utover sine verv på Tjuvholmen er Eivind Schackt styreleder for andre sameier hvor han er ekstern styreleder. For innværende periode vil fordeling av styrehonorar være kr 120 000 til Eivind Schackt som ekstern styreleder, forutsatt at det totale honoraret godkjennes av årsmøtet. For neste periode vil honoraret være det samme.

A) Valg av styreleder for 2 år

Eivind Schackt stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.

B) Valg av styremedlem for 2 år

Erik Mandt stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

Andre som er interessert i å ta på seg styreverv i sameiet, bes melde fra om dette innen mandag 20. mai kl. 12:00 slik at navnet på kandidatene blir med i avstemningen som sendes ut.

Næring stiller ingen kandidat til valg.

Oslo, 08.05.2024

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

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



ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 25. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2022 (2 år)
Styremedlem:	Erik Arne Mandt	2022 (2 år)
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2023 (2 år)

Det ordinære årsmøte 2024 vil bli avholdt med digital avstemming. **Tirsdag 21. mai 2024 klokken 18:00** vil det avholdes et fysisk møte i møterommet Fjord i 9.etg på The THIEF – Tjuvholmen hvor styret vil gå igjennom årsberetningen, og seksjonseiere kan stille spørsmål eller kommentere sakene.

Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen mandag 20. mai kl. 12:00. Onsdag 22. mai 2024 vil alle seksjonseiere motta en e-post med en link hvor dere kan avgi stemme i hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobilnummer vil du også motta en sms med lenke til avstemmingen. Avstemmingen avsluttes/stenges fredag 24. mai 2024 klokken 18:00

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 75 seksjoner, fordelt på 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 44 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 947 487.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.



Vakttelefon 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no. Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

BOLIGPERM OG PRAKTISK INFORMASJON

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Nytt i systemet er valg av «510-8» som fagområdet i forbindelse med oppretting av garasje sameier. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen. Bestilling av skilt til postkasser og dører kan også gjøres gjennom <https://www.tjuvholmendrift.no/webshop>.

Styret har lansert administrasjonssystemet Lettstyrt for sameiet som har erstattet mye av den løsningen vi brukte tidligere. Systemet inkluderer en hjemmeside som dere finner på <https://ta21.no/>. Vi har lagt opp mye praktisk informasjon for alle beboere, og legger ut løpende oppdateringer. Alle beboere kan henvende seg til styret fra denne hjemmesiden under kontakt/samtale i menyen oppe til venstre. Vi påminner de som leier ut sine seksjoner til å informere styret om leietakere så det kan legges inn navn, epost og mobil slik at de kan motta informasjon som sendes ut fra styret.

Styrets e-post tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com er fremdeles i drift, men vi ser gjerne at henvendelser sendes gjennom den nye hjemmesiden, da dette gjør oppfølgingen enklere.

HMS

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

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet forlenget avtalen med Telia Norge AS med en ny 3-års avtale i 2022 som skal reforhandles våren 2025.



Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05050 eller gjennom deres hjemmeside <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontakt skjema/>

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420234. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Sameiet har igjen fått en større økning i forsikringspremien for innværende år (+28%) sammen med alle andre sameier på Tjuvholmen. Forsikringsavtalen med Gjensidige er forhandlet samlet for hele Tjuvholmen, og årsaken til økningen er et stort antall skader de senere årene hvor premiene måtte reguleres.

Egenandelen pr. Skade var kr 10 000,- i 2023 og sameiet har for tilfellet 4 forsikringsaker under behandling.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Styret kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller at leietaker har tilsvarende forsikring.

ÅRSOPPGAVE – LIGNINGSVERDI – EIENDOMSSKATT

Seksjonseier har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

Eiere av TI er:

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



I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

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

TI Kontaktutvalg (KU):

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

4. STYRETS ARBEID

Styret i Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 (Sameiet) har bestått av Eivind Schackt som leder, og styremedlemmene Sjur Mollestad og Erik Arne Mandt.

Det har vært avholdt 5 styremøter. I tillegg har styret hatt tett kommunikasjon inkl. pr epost og telefon. Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum (BF), og 4 møter i Kontaktutvalget (KU). Styret har vært løpende oppdatert om arbeidet.

Gjennomførte og pågående arbeider/prosjekt:

Styret har fortsatt arbeidet med ødelagte balkongglass i hus 73. De fleste glassene på balkonger er byttet, men et glass var feilbestilt, og et glass sprakk under montering. Nye glass er bestilt og vil monteres sammen med fasadeglassene våren 2024. Av de 9 glassene som byttes er 3 reklamasjoner mot ansvarlig utbygger, 4 forsikringssaker, ett glass entreprenøren sitt ansvar, og et fasadeglass er sameiets kostnad og estimert til maksimalt kr 150 000. Det er notert begynnende falming lamineringen på ytterligere et fasadeglass, men utbedring av dette glasset vil tas senere.

Styret vil ta opp prosjektet med å beskytte overkanten på glassene som ved støt kan skape sprekker eller pulverisere glassene som er meget dyre å bytte. Prosjektet var estimert til kr 250.000 og ble godkjent i årsmøtet 2022, men pga. kraftig økte energikostnader i sameiet har prosjektet blitt utsatt inntil videre.

Utbedring av betongfuger i hus 72 ble igangsatt høsten 2023, men pga. vær og temperatur ble arbeidet avsluttet før det var ferdig. Resterende balkonger på syd/vest siden av sameiet vil bli utbedret



våren 2024. Det er også avdekket en sprekk i en betongplate på en balkong som vil bli utbedret samtidig som bytte av fuger avsluttes. Entreprenøren Byggimpuls sjekker balkonger for lignende skader og det er ikke avdekket andre tilfeller så langt.

Som tidligere informert har styret utarbeidet en tilstandsrapport i samarbeid med Sweco som er vedlagt innkallingen. Rapporten er basert på befaring av eiendommen utført av Sweco, og gjennomgang med Tjuvholmen Drift som har ansvaret for det løpende vedlikeholdet av sameiet.

Det fremgår av rapporten er eiendommen i god stand hvor det er kun mindre avvik som bør utbedres. Styret vil planlegge gjennomføring av anbefalte utbedringer i løpet av 2024.

Til orientering ble arbeidet med rapporten inkl. gjennomføring av befaringer igangsatt senhøst 2022 uten sameiets godkjenning. Tjuvholmen Drift var oppdragsbestiller på vegne av sameiet og styret holdt tilbake betaling av påløpte kostnader motsvarende kr 50.421. Det ble fremforhandlet en løsning hvor Tjuvholmen Drift dekket påløpte kostnader, og sameiet betalte kr 25.000 for ferdigstilling av rapporten. Rapport fra Sweco ble mottatt i januar 2024.

Øvrig arbeide:

Arbeidet med fjernvarmen har pågått løpende og en god løsning har kommet på plass for sameiet. Som tidligere informert er sameiet tilknyttet til Tjuvholmen Energi AS (TE) som leverer fjernvarme til sameiet (varme og varmtvann). TE eies av Selvaag Eiendom til 100%. Leveransen er regulert i en tinglyst avtale som løper frem til 20.11.2025, og basert på samme pris pr kWt som leveres fra Celsio/Hafslund til øvrige sameier på Tjuvholmen. Den store ulempen har vært at TE ikke mottar strømstøtte, og derav har energi kostanden i perioder vært urimelig høy.

Uavhengig av bindingstiden til TE innhentet styret et kostnadsestimat for å bygge om i fjernvarmesentralen og tilknytte sameiet til Celsio for leveranse av fjernvarme. Kostnadsestimatet var ca. 350TNOK, dette inkluderte ikke frakoplingskostnader for TE. Det ble inngått forhandlinger med TE i juni 2023 hvor vi til slutt ble tilbudt et kontantbeløp på 300TNOK for manglende strømstøtte i 2022 og 2023, det var ingen andre bindinger eller forpliktelser fra 01.01.24.

Styret aksepterte dette tilbudet kombinert med bidrag fra TE i en videre prosess for å få på plass en støtte ordning med NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat). I november 2023 lanserte NVE en ordning hvor boligsameier uten strømstøtte for fjernvarme kunne søke om bidrag, forutsatt at energisentralen som leverte fjernvarmen ble godkjent. Sameier kunne også søke om retroaktiv støtte fra november 2022.

Sameiet har fått bekreftet at vi vil motta støtte tilbake fra 2022 og videre fremover. Det er ikke informert fra NVE hva støtten vil bli, men basert på hva som er gitt i strømstøtte til de store energiselskapene (Fortum, Celsio, Akershus Energi) burde det tilsvare ca. 200TNOK for perioden november 2022 t.o.m. kvartal 1 2024. Første utbetaling er bekreftet i mai 2024 (inkl. historisk kompensasjon) som går direkte til sameiet og deretter utbetaling hvert kvartal.

Til orientering, i 2023 var det ikke strømstøtte i perioden juli-oktober og for mai/juni var det kun 3 og 7 øre pr kw. I 2024 har det vært strømstøtte i januar, men ikke for februar-april.

Utkikkstårnet Tjuvtitten har igjen fått et sprukket glass hvor styret følger opp løpende og holder alle beboere oppdatert på hjemmesiden <https://ta21.no/bulletins>. Det glasset som er sprukket utgjør ingen fare denne gangen da det er innerste glasset og lamineringen er intakt, men det krever



utskiftning snarest mulig. Nytt glass er bestilt og vil leveres i andre halvdel av juni. Stiftelsen som er eier av tårnet har tatt inn Multiconsult for å vurdere tilstanden på tårnet, samt vurdere risikoen for tilsvarende hendelser videre fremover. Styret har bedt om en kopi av denne rapporten når den foreligger.

Støttestagene til Tjuvtitten som er festet til vår eiendom bærer preg av tydelig slitasje. Styret har fulgt opp med Tjuvholmen Drift og stiftelsen direkte for utbedring uten at det har vært fremgang. Saken er nå tatt opp med TI og vil følges opp i neste KU møte.

Det forgår en del oppussing i sameiet hvor det ikke tas hensyn til orden og rydding i fellesområder, bruk av beskyttelsesgardiner i heisen, og entré-døren som ikke skal holdes åpen. Videre har det vært et tilfelle hvor det ble ufrest et dypere spor i betonggulvet for fremføring av strøm. Sistnevnte er strengt forbudt da det kan påvirke betongkonstruksjonen til underliggende leilighet. Saken ble undersøkt av fagkyndig og seksjonseier ble fakturert for merkostnaden dette påførte sameiet. Vi må alle ta hensyn ved oppussing og følge de retningslinjer som fremgår av sameiets vedtekter og husordens regler. Styret ber også alle beboere om å ta ekstra hensyn ved flytting da det til tider oppstår merker/skader på vegger og flekker på teppene.

Som tidligere informert har heisen fått en mindre skade hvor styret selv skal forsøke å reparere skaden. Ny folie til døren er innkjøpt, men det har vist seg vanskelig å koordinere med det firma som skal fjerne og montere filmen, og samtidig ha en kontrollert driftsstans av heisen. Styret skal gjøre et nytt forsøk denne våren.

Det tidligere problemet med henslengte møbler samt store og små gjenstander i søppelrommet har fortsatt å bedre seg, noe som sparer sameiet for ekstra kostander.

Vi har derimot hatt problemer med tyveri fra sameiets pantecontainer hvor låsen også har blitt klippet. Styret har vurdert å sette opp et kamera i søppelrommet, men det er et komplisert tiltak med mange regler grunnet personvern hensyn. Styret skal undersøke nærmere om dette er mulig. For å skjule synligheten av containeren har vi nå flyttet denne noe.

Vi har så langt bidratt med kr 9.187 til Røde Kors i samarbeid med Joker Tjuvholmen.

Husordensregler og vedtekter:

Styret minner om sameiets vedtekter og husordensregler. Er det noen brudd på ordensreglene så vi ber alle være oppmerksomme på disse som er til for å ivareta sameiets interesser og alles trivsel i sameiet.

Det har vært noen rapporterte ordensproblemer siste året, men ingen større saker. Styret har fulgt opp løpende.

5. REGNSKAPET FOR 2023

Årets resultat fremgår av regnskapet for 2023 og utgjør totalt et overskudd på kr 1 493 252 som er bokført mot sameiets egenkapital. Resultatet fordeler seg med et overskudd for bolig på kr 1 428 001, og næring kr 65.251. Resultat er en vesentlig forbedring sammenlignet med 2022 hvor det var et underskudd på kr - 942 730.

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



Inntektene (eks. finansinntekter) i 2023 var totalt kr 6 426 143 som inkluderer en engangsinnbetaling på kr 1.000.000. Felleskostnader er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2023 var totalt kr 4 957 860 som er kr 384 754 lavere enn budsjett, og kr 642 344 lavere sammenlignet med 2022. Det positive avviket er relatert til lavere energikostnader i 2023, samt mottatt bidrag fra TE kr 300.000.

Energi kostnaden for bolig var totalt kr 694 882 i 2023 som er kr 828 495 lavere sammenlignet med 2022, og kr 589 274 lavere enn budsjett. Bidraget fra TE på kr 300 000 er godskrevet bolig i sin helhet. Energi kostnader består av fjernvarme for oppvarming/varmtvann og felles strømforbruk i sameiet.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.), kostnader for varme og strøm som faktureres fra TI iht. faktisk forbruk, og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). TI kostnader økte med kr 237.829 sammenlignet med 2022, og var kr 108.651 over budsjett 2023. Avvikene er flere mindre poster.

Øvrige kostnader har mindre avvik mot budsjett og det har kun vært nødvendige tiltak som er gjennomført. Styret har hatt fokus på besparinger og har fulgt kostnadsutviklingen nøye som tidligere.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning. Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Retroaktiv støtte fra NVE for perioden 2022 og 2023 vil godskrives regnskapet i 2024.

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

6. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2024. Budsjettet ligger vedlagt for orientering og er basert på en økning av felleskostnader for bolig på 8%.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 276 991. Budsjettet inkluderer ikke kostnader for utbedring iht tilstandsrapporten, og resterende utbedring betongskjøter. Disse kostnadene er tenkt dekket av støtte/bidraget fra NVE. Styret vil kun iverksette tiltak så sant regnskapet tillater dette.

ENERGI

Energi kostnader for sameiet i 2024 er mer forutsigbart enn tidligere. Det er budsjettet med en kostnad på kr 1 418 938 for året.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften økes med 8% i 2024.

Vann- og avløpsavgiften økes med 21% i 2023.



TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR KOSTNADER

Budsjettet for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) viser at driftskostnadene i TI øker med 8,5 %, dette inkludere ikke kostnader for energi.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst. Styrehonorar er satt til samme nivå som 2023.

Oslo, 08.05.2024

Styret i
Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Erik Arne Mandt /s/
Styremedlem

Sjur Mollestad /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

2023

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25 Org.nr. 997947487

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter				
Felleskostnader		5 397 360	5 396 005	4 607 739
Andre inntekter		1 028 783	0	25 811
Sum inntekter	1	6 426 143	5 396 005	4 633 550
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
Renovasjon	3	678 380	544 733	665 460
Vaktmester	4	66 197	42 215	100 544
Off. avgifter/vannavgift	5	80 797	87 019	115 595
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	6	308 779	306 005	281 582
Energi	7	426 887	424 786	371 498
Renhold	8	970 779	1 612 478	1 894 175
Uteområder	9	196 435	178 801	164 568
Forsikring	10	213 526	198 848	156 204
Kabel-TV og bredbånd	11	302 785	280 336	220 058
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	293 923	285 000	255 101
Støttefunksjoner	13	857 927	870 333	798 315
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	14	39 176	55 334	47 906
	15	522 269	456 726	529 199
Sum driftskostnader		4 957 860	5 342 614	5 600 204
Driftsresultat		1 468 283	53 391	-966 654
Finansinntekter	16	25 649	0	23 924
Finanskostnader		679	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		24 969	0	23 924
Resultat		1 493 252	53 391	-942 730

Dokumentet er elektronisk signert



Samciet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		0	7 360
TI-avregning, tilgode		187 445	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		76 930	295 644
Bankinnskudd	17	1 837 482	809 107
Sum omløpsmidler		2 101 857	1 112 111
Sum eiendeler		2 101 857	1 112 111
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 890 235	251 227
Sum egenkapital	18	1 890 235	251 227
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		48 216	719 203
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 390	141 683
TI-avregning, skyldig		0	-3
Annen kortsiktig gjeld		62 016	0
Sum kortsiktig gjeld		211 622	860 884
Sum gjeld og egenkapital		2 101 857	1 112 111
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 101 857	1 112 111
Kortsiktig gjeld		211 622	860 884
Sum Arbeidskapital		1 890 235	251 227

Oslo, 01.05.2024
Styret for Samciet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Eivind Schackt
Styreleder

Erik Arne Mandt
Styremedlem

Sjur Anders Heltzen Mollesstad
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

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

Note 2 Driftskostnader

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

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

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	<u>Bolig</u>	<u>Næring</u>	<u>Sameiet</u>
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	4213	574	4787
Kvm i %	88 %	12 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2023	84,66	98,42	86,31
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	96,09	107,74	97,49
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	73,37	66,50	72,49

Dokumentet er elektronisk signert



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	119 173	256 221	375 394
Vedlikehold nytt utstyr	0	8 358	8 358
Vedlikehold heis	29 868	5 937	35 805
Vedlikehold VVS	0	18 253	18 253
Vedlikehold ventilasjon	25 958	31 314	57 271
Vedlikehold elektrisk anlegg	84 060	99 239	183 299
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	259 058	419 321	678 380

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	66 197	66 197
Sum Renovasjon	0	66 197	66 197

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	79 246	79 246
Diverse utstyr	0	1 550	1 550
Sum Vaktmester	0	80 797	80 797

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	308 779	308 779
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	308 779	308 779

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	331 505	331 505
Vedlikehold brannvernanlegg	48 331	19 428	67 759
Diverse TI kostnader (a-konto TI)	536 523	-536 522	1
Drift alarm	0	27 624	27 624
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	584 854	-157 966	426 887

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	368 624	368 624
Fjernvarme	-300 000	792 787	492 787
Kjøling	0	109 368	109 368
Sum Energi	-300 000	1 270 779	970 779

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	181 257	15 178	196 435
Sum Renhold	181 257	15 178	196 435

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	60 861	60 861
Skadedyrkontroll	0	1 910	1 910
Vedlikehold uteanlegg	12 389	138 366	150 756
Sum Uteområder	12 389	201 137	213 526

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	289 326	13 459	302 785
Sum Forsikring	289 326	13 459	302 785

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	293 923	0	293 923
Sum Kabel-tv og bredbånd	293 923	0	293 923

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Energiforvaltning	2 578	1 979	4 557
Konsulenthonorar	8 148	17 905	26 053
Driftsavtaler TD og TI	247 292	580 025	827 317
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	258 018	599 909	857 927

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

Dokumentet er elektronisk signert



Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	37 208	37 208
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/data	0	14 814	14 814
Annen kostnad	3 048	-15 894	-12 846
Sum Støttefunksjoner	3 048	36 128	39 176

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	255 000	9 033	264 033
Arbeidsgiveravgift	35 955	0	35 955
Forretningsførsel	115 000	45 419	160 419
Forretningsførsel, tilleggstjenester	14 397	0	14 397
Revisjonshonorar	10 000	4 479	14 479
Datakostnader	18 717	0	18 717
Porto/kopi/arkiv/matr.	0	0	0
Kontingenter	2 900	0	2 900
Årsmøte	8 370	0	8 370
Bankgebyr	3 000	0	3 000
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	463 339	58 931	522 269

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	918	0	918
Renteinntekt, bank	3 066	0	3 066
Annen finansinntekt (utbytte)	21 664	0	21 664
Sum Finansinntekter	25 649	0	25 649

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	1 805 041
Plasseringskonto 31+ Boligbanken	32 441
Sum bankinnskudd	1 837 482

Dokumentet er elektronisk signert



Note 18 Egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	396 987	-145 759	251 227
Avgang/tilskudd	0	145 756	145 756
+ årets resultat	1 428 001	65 251	1 493 252
Sum annen egenkapital UB	1 824 988	65 248	1 890 235
Sum egenkapital UB	1 824 988	65 248	1 890 235

Sameiet vil kreditere Næring kr. 65 248 i 2024 som vil bokføres mot egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Resultatregnskap mot budsjett 2023 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	4 657 356	4 656 005	1 351	740 004	740 000	4	5 397 360	5 396 005	1 355
Andre inntekter	1 028 783	0	1 028 783	0	0	0	1 028 783	0	1 028 783
Sum inntekter	5 686 139	4 656 005	1 030 134	740 004	740 000	4	6 426 143	5 396 005	1 030 138
Driftskostnader inkl mva									
Vedlikehold bygg/tekn anlegg	621 084	484 845	136 239	57 296	59 888	-2 592	678 380	544 733	133 647
Renovasjon	37 755	25 011	12 744	28 443	17 204	11 239	66 197	42 215	23 982
Vakstester	70 952	83 783	-12 831	9 845	3 236	6 609	80 797	87 019	-6 222
Off avgifter/vannavgift	305 128	299 157	5 971	3 651	6 848	-3 197	308 779	306 005	2 774
Sikkerhet og vakt/told (inkl. brannvern)	375 597	371 868	3 729	51 290	52 918	-1 628	426 887	424 786	2 101
Energi	694 882	1 284 156	-589 274	275 897	328 322	-52 425	970 779	1 612 478	-641 699
Renhold	190 624	176 875	13 749	5 811	1 926	3 885	196 435	178 801	17 634
Utensiler	186 203	173 403	12 800	27 324	25 445	1 879	213 526	198 848	14 678
Forsikring	264 039	244 463	19 576	38 746	35 873	2 873	302 785	280 336	22 449
Kabel-TV og bredbånd	293 923	285 000	8 923	0	0	0	293 923	285 000	8 923
Teknisk Drift og -Forvaltning	748 143	758 961	-10 818	109 784	111 372	-1 588	857 927	870 333	-12 406
Støttefunksjoner	34 163	48 253	-14 090	5 013	7 081	-2 068	39 176	55 334	-16 158
Adm. inkl. Ernæringsbered og styrehonorar	457 420	398 280	59 140	64 850	58 446	6 404	522 269	456 726	65 543
Sum driftskostnader	4 279 912	4 634 055	-354 143	677 948	708 559	-30 611	4 957 860	5 342 614	-384 754
Driftresultat	1 406 227	21 950	1 384 277	62 056	31 441	30 615	1 468 283	53 391	1 414 892
Finansinntekter	22 366	0	22 366	3 282	0	3 282	25 649	0	25 649
Finanskostnader	593	0	593	87	0	87	679	0	679
Sum finansinnt.- og kostnader	21 774	0	21 774	3 195	0	3 195	24 969	0	24 969
Resultat	1 428 001	21 950	1 406 051	65 251	31 441	33 810	1 493 252	53 391	1 439 861

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva						
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	259 058	168 750	419 321	375 983	678 380	544 733
Renovasjon	0	0	66 197	42 215	66 197	42 215
Vaktmester	0	0	80 797	87 019	80 797	87 019
Off avgifter/vannavgift	0	0	308 779	306 005	308 779	306 005
Sikkerhet og vaktihold (inkl. braunvem)	-48 331	52 500	378 556	372 286	426 887	424 786
Energi	-300 000	0	1 270 779	1 612 478	970 779	1 612 478
Renhold	181 257	163 751	15 178	15 050	196 435	178 801
Uteområder	12 389	0	201 137	198 848	213 526	198 848
Forsikring	289 326	270 000	13 459	10 336	302 785	280 336
Kabel-TV og bredbånd	293 923	285 000	0	0	293 923	285 000
Teknisk Drift og Forvaltning	258 018	308 750	599 909	561 583	857 927	870 333
Støttefunksjoner	3 048	0	36 128	55 334	39 176	55 334
Adm. inkl. forretningsfører og styrelsesomr	463 359	411 645	58 931	45 081	522 269	456 726
Sum driftskostnader	1 508 690	1 660 396	3 449 170	3 682 218	4 957 860	5 342 614
					-233 048	-384 754

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter				
Felleskostnader	5 798 284	5 397 360	5 396 005	4 607 739
Andre inntekter	0	1 028 783	0	25 811
Sum inntekter	5 798 284	6 426 143	5 396 005	4 633 550
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	599 168	678 380	544 733	665 460
Renovasjon	59 989	66 197	42 215	100 544
Vaktmester	111 523	80 797	87 019	115 595
Off. avgifter/vannavgift	357 835	308 779	306 005	281 582
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	466 835	426 887	424 786	371 498
Energi	1 418 938	970 779	1 612 478	1 894 175
Renhold	200 323	196 435	178 801	164 568
Uteområder	193 516	213 526	198 848	156 204
Forsikring	336 010	302 785	280 336	220 058
Kabel-TV og bredbånd	310 000	293 923	285 000	255 101
Teknisk Drift og -Forvaltning	943 872	857 927	870 333	798 315
Støttefunksjoner	64 542	39 176	55 334	47 906
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	458 742	522 269	456 726	529 199
Sum driftskostnader	5 521 293	4 957 860	5 342 614	5 600 204
Driftsresultat	276 991	1 468 283	53 391	-966 654
Finansinntekter	0	25 649	0	23 924
Finanskostnader	0	679	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	24 969	0	23 924
Resultat	276 991	1 493 252	53 391	-942 730

Dokumentet er elektronisk signert



Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder..

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Dokumentet er elektronisk signert



Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

01.05.2024
Sameiet Tjuvholmen Alle 21,23 og 25

styreleder



Årsregnskap til...


Name Date
Schackt, Eivind **2024-04-30**

Identification

 **bankID** Schackt, Eivind

Name Date
Mollestad, Sjur A Heltzen **2024-04-30**

Identification

 **bankID** Mollestad, Sjur A Heltzen

Name Date
Mandt, Erik Arne **2024-04-30**

Identification

 **bankID** Mandt, Erik Arne



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



Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25 som viser et overskudd på NOK 1 493 252. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGN **28**



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 2. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGN 29



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

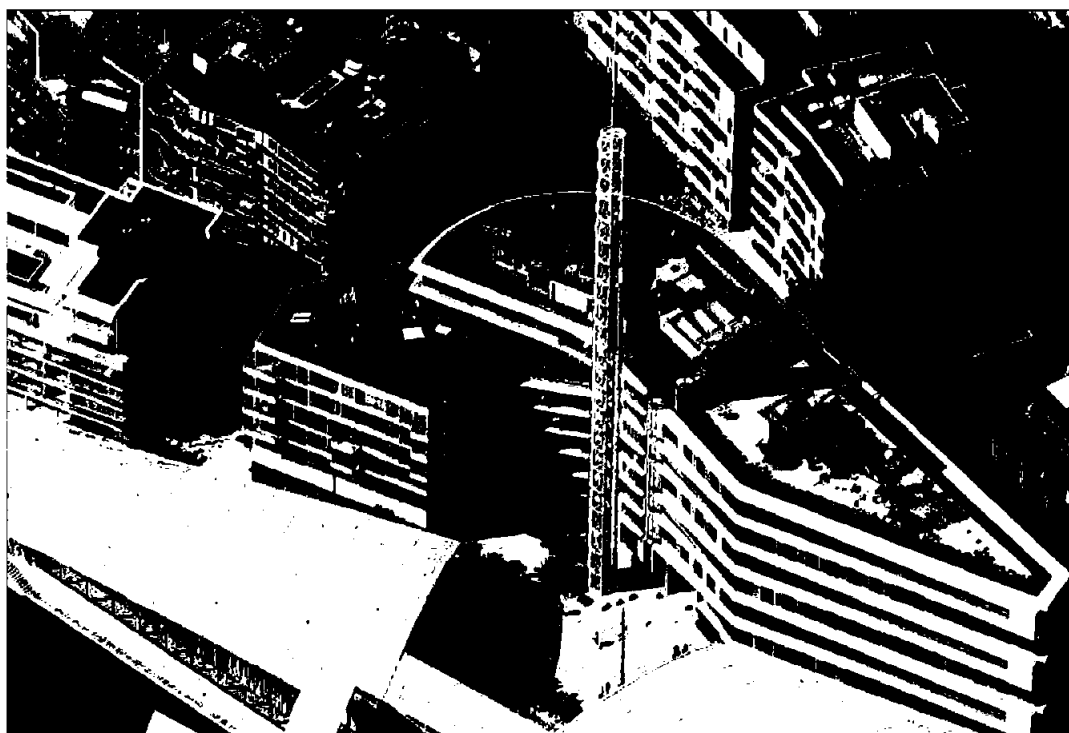
05/02/2024 09:39:39

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

Tilstandsvurdering





Endringsliste

Ver	Dato	Beskrivelse av endring	Utført av	Kontrollert av	Godkjent av
00	22.02.2023	Første utkast	NOWIAL	NOESKN	NOLUAD

Sweco Norge AS	Reg. No. 967032271
Project Name	Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 – Tilstandsvurdering
Project Number	10234346
Client	Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25
Author	Wilfredo Lugo Aponte
Date	22/02/2022
Ver	00
Document reference	Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 - Tilstandsvurdering

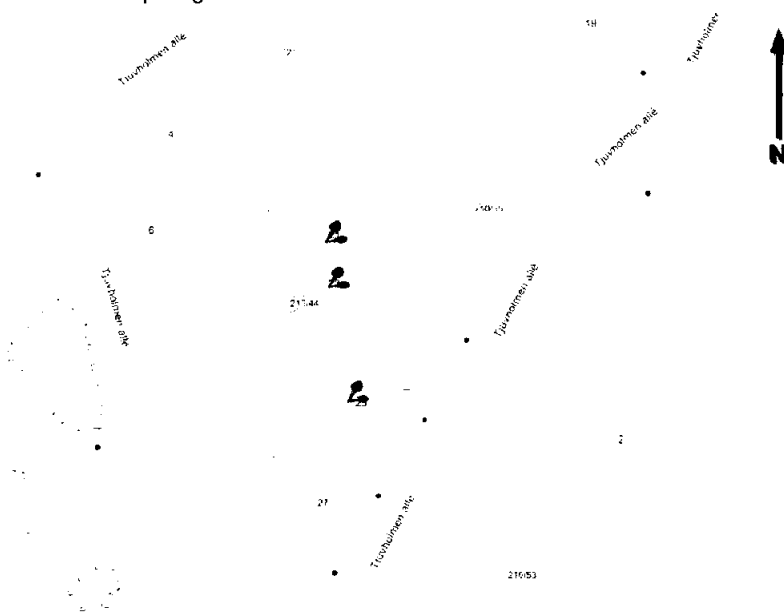


Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	4
2.	Inspeksjon.....	4
3.	Eiendomsinformasjon	4
4.	Tilstandsvurdering.....	5
4.1	Grunnlag.....	5
4.2	Referansenivå.....	5
4.3	Kriterier for tilstandsgrad og konsekvensgrad.....	5
5.	Registreringer	7
5.1	Sprekk i terrassebord på takterrasse.....	7
5.2	Begroing på taktekkning.....	7
5.3	Korrodert rekkverk på tak.....	7
5.4	Ujevnheter på taktekkning, oppkant	7
5.5	Betongdekke i underetasje.....	7
5.6	Riss i lettklinkervegger, avfallsrom.....	7
5.7	Opprisset gulvbelegg.....	8
5.8	Misfarging på taket i underetasje	8
5.9	Smuldring av betong i taket på avfallsrommet.....	8
6.	Kostnadsestimat	8
6.1	Kostnader, Strakstiltak 0-1 år.....	8
6.2	Kostnader, Vedlikeholdsbehov 1-5 år.....	9
6.3	Kostnader, Vedlikeholdsbehov 5-10 år.....	9
7.	Konklusjon	10
8.	Referanse	10
Vedlegg 1	11

1. Innledning

På oppdrag fra Newsec har Sweco blitt engasjert i arbeidene med å utarbeide en bygningsmessig tilstandsvurdering av Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 i Oslo. Bakgrunnen for oppdraget er å kartlegge tilstanden, samt å utarbeide et kostnadsestimat for strakstiltak 0-1 år, samt vedlikeholdsbehov 1-5 år og 5-10 år. Sameiet kan benytte vurderingen som et grunnlag for planlegging av fremtidig vedlikeholdsarbeid de kommende årene. Se oversikt over eiendommen på Figur 1.



Figur 1 Oversikt bygningsmasse Sameie Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 (bearbejdet figur fra kart.finn.no)

2. Inspeksjon

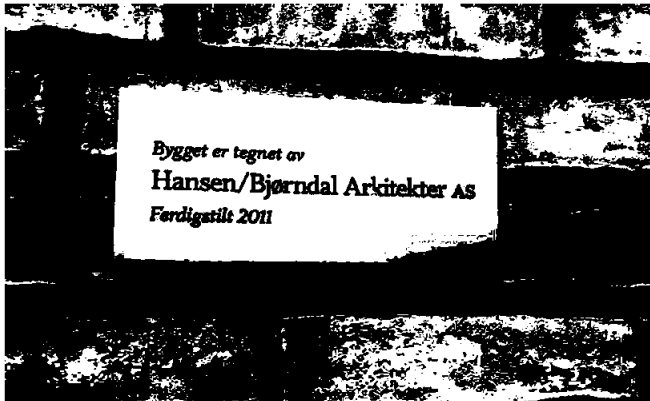
Mandag 5. Desember 2022 ble det gjennomført visuell inspeksjon innvendig og utvendig på Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25. Den utvendige inspeksjonen av fasadene ble utført fra bakkenivå. På inspeksjonen deltok Wilfredo Lugo Aponte fra Sweco og Bilal Imtiaz fra Tjuvholmen Drift.

3. Eiendomsinformasjon

Bygningsmassen i Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 ble ferdigstilt i år 2011 og består hovedsakelig av betong, stål og tre. På fasadene er det glass og teglstein.

Bygget har 6-7 plan samt en underetasje. På toppen er det en avgrenset felles takterrasse. Bygget er i hovedsak et boligbygg, men det er også noe næringslokaler i plan 1.

Sweco hadde ikke tilgang til tegninger eller andre dokumenter for bygningsmassen i forkant av befaringen.



Figur 2 Informasjon om eiendommen

4. Tilstandsvurdering

4.1 Grunnlag

Den bygningsmessige tilstandsvurderingen er basert på NS3424:2012 – «Tilstandsanalyse av byggverk», analysenivå 1.

Hensiktsmessige valg av kriterier for vurderingene er:

- Levetid
- Funksjon
- Estetikk
- Sikkerhet med hensyn til lover og forskrifter som har ettervirkende kraft

4.2 Referansenivå

Referansenivået for tilstandsvurderingen settes til nybygg. Tilstandsgrader og konsekvensgrader vurderes da opp mot referansenivået.

4.3 Kriterier for tilstandsgrad og konsekvensgrad

Definisjon av tilstandsgrad (TG) og konsekvensgrad (KG) er vist i Tabell 1 og Tabell 2 på neste side. Tilstandsgraden beskriver hvor alvorlig en skade eller hvor slitt en bygningsdel er, dvs. TG0 = ingen skade/slitasje og TG3 = stor skade/slitasje. Konsekvensgrad angir hvilken konsekvens en skade har for konstruksjonen eller omgivelsene, dette med tanke på fristen for tiltaket.



Tabell 1 Definisjon av tilstandsgrader fra NS 3424

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse ^a
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for straksiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.

^a Ikke utfømmende. Se [8] og [40] for eksempler.

Konsekvensgraden angir hvilken konsekvens en skade/slitasje har for konstruksjonens funksjon og levetid:

Tabell 2 Definisjon av konsekvensgrader fra NS 3424

Betegnelse på konsekvensgrad, KG	Beskrivelse
KG 0	Ingen konsekvenser
KG 1	Små og middels konsekvenser
KG 2	Vesentlige konsekvenser
KG 3	Store og alvorlige konsekvenser

Prioritet for anbefalte tiltak settes ved å multiplisere TG med KG, fra 1 til 16, der 16 er høyeste prioritet.

Tabell 3 Prioritetsgrad vises i trafikklys format

Tilstandsgrad	TG3 = 4	4			
	TG2 = 3	3	6		
	TG1 = 2		4	6	
	TG0 = 1			3	4
		KG0 = 1	KG1 = 2	KG2 = 3	KG3 = 4
		Konsekvensgrad			



5. Registreringer

5.1 Sprekk i terrassebord på takterrasse

TG	2	KG	1	PG	
----	---	----	---	----	--

På takterrassen ble det registrert en sprekk i et terrassebord. Skaden vurderes til å være en kosmetisk skade (se bilde 1 i vedlegg). Ingen anbefalte tiltak.

5.2 Begroing på takteking

TG	2	KG	1	PG	
----	---	----	---	----	--

På taktekingen ble det stedvis registrert noe begroing, spesielt ved teknisk anlegg. Begroingen vurderes til å være kosmetisk, men bør rengjøres for å forlenge levetiden på tekingen (bilde 2, 3 og 4 i vedlegg).

5.3 Korrodert rekkverk på tak

TG	2	KG	4	PG	
----	---	----	---	----	--

Rekkverket ved teknisk anlegg på takterrassen har tydelig korrosjonsskader. Dette må utbedres for å hindre videre forvitring av rekkverket (se bilde 5 og 6 i vedlegg).

5.4 Ujevnheter på takteking, oppkant

TG	2	KG	3	PG	
----	---	----	---	----	--

På befaring ble det registrert enkelte ujevnheter i overflaten på det bitumenbaserte takbelegget (se bilde 7 i vedlegg). Ujevnhetene vitner om at det er strekk/slakk i belegget. Årsaken til dette kan være krymp/kontraksjon grunnet temperaturendringer, klimapåkjenning og fastholding. Årsaken kan også være mangelfull utførelse. Det anbefales ingen tiltak på denne registreringen.

5.5 Betongdekke i underetasje

TG	2	KG	2	PG	4
----	---	----	---	----	---

I himlingen i avfallsrommet ble det registrert noe misfarging og avskalling av betong. Dette kan ha oppstått under utstøping eller som følge av vanninntrenging i betongdekket. Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang (se bilde 8 og 9 i vedlegg).

5.6 Riss i lettklinkervegger, avfallsrom

TG	2	KG	1	PG	
----	---	----	---	----	--

Det ble registrert noe opprissing av pussa lettklinkervegger i avfallsrommet. Rissene vurderes til å være en estetisk skade, da disse veggene antas å ikke ha noe bærende funksjon. Dette er skader som ikke utgjør noen umiddelbar fare, men man bør vurdere at de skadede veggene repareres for å forhindre at det utvikler seg. (se bilde 10, 11, 12 og 13 i vedlegg).

5.7 Opprisset gulvbelegg

TG	2	KG	1	PG	
----	---	----	---	----	--

Det er riss og små synlige skader på gulvet i avfallsrommet. Sprekker og ujevnheter i overflaten. Dette er som følge av belastning over tid og det kan utvikle seg selv om skadene på dette tidspunkt er små og kosmetiske. (se bilde 14 og 15 i vedlegg).

5.8 Misfarging på taket i underetasje

--	--	--	--	--	--

Det ble observert gulnet farge i taket i kjelleren. Det er pga. aldring og at det kanskje har blitt utsatt for litt fukt over tid, men det er først og fremst en kosmetisk skade. Taket bør renses og males for å gjenopprette den opprinnelige fargen. (Se bilde 16 i vedlegg.)

5.9 Smuldring av betong i taket på avfallsrommet

--	--	--	--	--	--

I avfallsrommet har betongen i taket begynt å smuldre opp enkelte steder. Det kan være en svekkelse i taket som følge av aldring. Oppsmuldringen bør undersøkes nærmere for å finne ut om det utgjør en fare og om det kan føre til ytterligere strukturelle problemer. Anbefaler reparasjon av betongen på stedene det har smuldret opp. (Se bilde 17 i vedlegg.)

6. Kostnadsestimat

Kostnadsestimatet er ment som en veiledning for de anbefalte tiltakene som bør gjennomføres i de kommende årene. Dette for å opprettholde den gode tilstanden til bygningsmassen. Variasjoner mellom estimerte kostnader og reelle kostnader for faktisk utført arbeid må forventes.

Prisene for anbefalte tiltak er basert på skjønnsmessige vurderinger og er hentet fra Norsk Prisbok [2], samt erfaringstall fra liknende prosjekter.

Kostnadsestimatet inkluderer ikke utgifter til periodiske tiltak som renhold av fellesarealer, rens av tepper, glassfasader etc.

Tiltak som er kostnadsestimert til under 5000 kr er ikke medtatt.

Alle prisene er eks. mva.

6.1 Kostnader, Strakstiltak 0-1 år

Kostnadsestimat for strakstiltak 0-1 år:

5.3	Tiltak på rekkverk på takterrasse	40 000,-
	SUM	40 000,-



6.2 Kostnader, Vedlikeholdsbehov 1-5 år

Kostnadsestimert for vedlikeholdstiltak 1-5 år.

5.5	Tilstandsvurdering av betongdekke over avfallsrom	30 000,-
	SUM	30 000,-

6.3 Kostnader, Vedlikeholdsbehov 5-10 år

Kostnadsestimert for vedlikeholdstiltak 5-10 år:

5.7	Nytt gulvbelegg i underetasje	40 000,-
	SUM	40 000,-



7. Konklusjon

Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 fremstår som godt vedlikeholdt.

I vurderingen er det tatt utgangspunkt i å kartlegge dagens vedlikeholdsetterslep og behov for vedlikehold i 10 år fremover for å bringe bygningsmassen opp til gjennomsnittlig tilstandsgrad 1 iht. NS 3424.

Den bygningsmessige tilstandsvurderingen av Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 avdekket i hovedsak overfladiske og estetiske skader som ikke utgjør noe risiko for beboerne. Dette er også forventet med tanke på alder på bygget. I hovedsak er det anbefalt tiltak for å opprettholde den gode tilstanden og standarden på bygget.

Kostnadsestimater:

- 0-1 år: Kritiske tiltak som krever rask håndtering, kr. 40.000
- 1-5 år: Tiltak som ikke nødvendigvis er kritiske, kr 30.000
- 5-10 år: Tiltak for å opprettholde god tilstand og standard, kr 40.000

Alle prisene er eks. mva.

8. Referanse


[1] **NS 3424:2012** – Tilstandsanalyse av byggverk

[2] **Norsk Prisbok** – versjon 2022 02


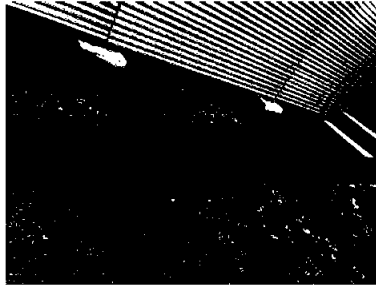



Vedlegg 1

Bilder fra befaring 05.12.2022

<p>Bilde 1</p>	
<p>Bilde 2</p>	



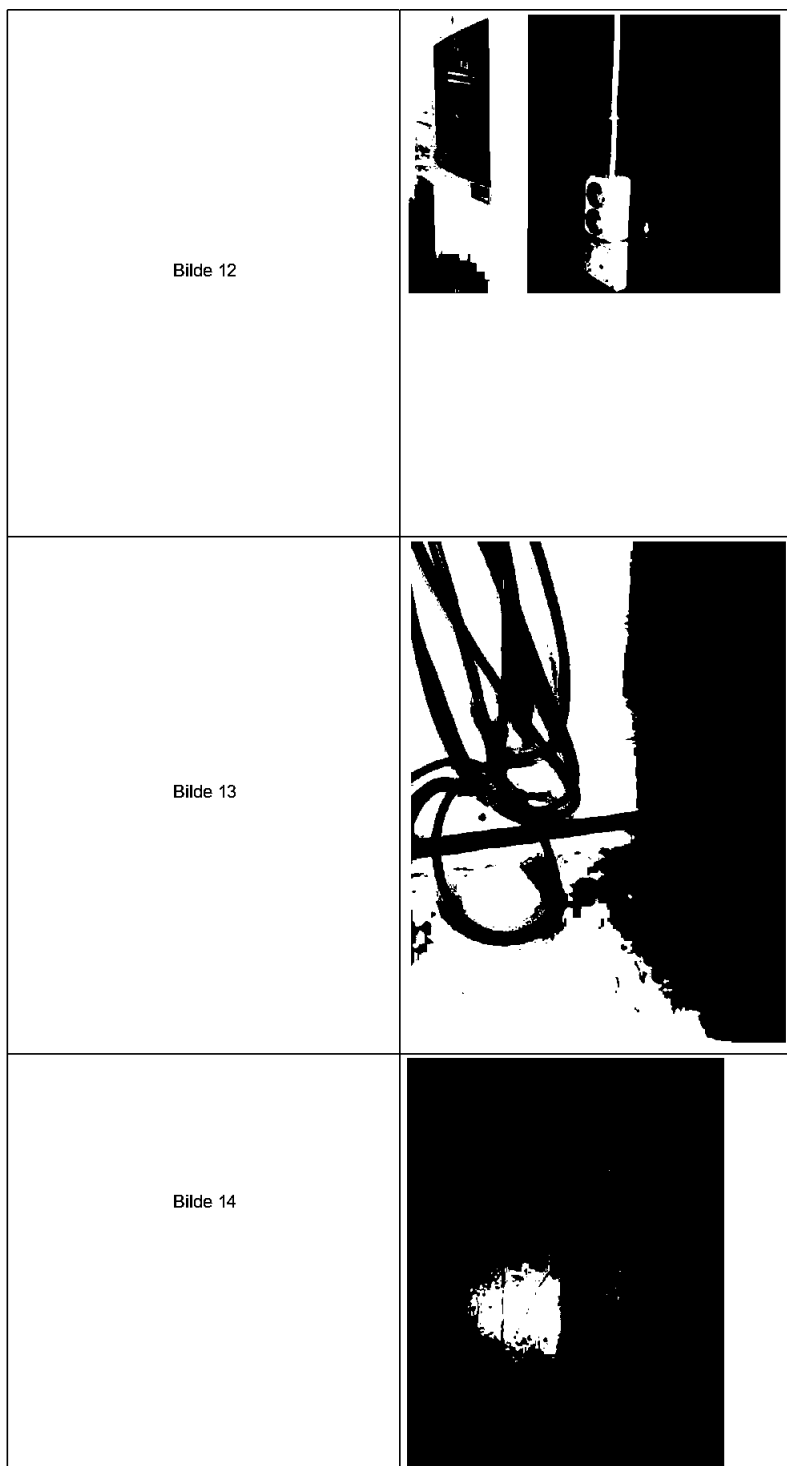
Bilde 3	
Bilde 4	
Bilde 5	



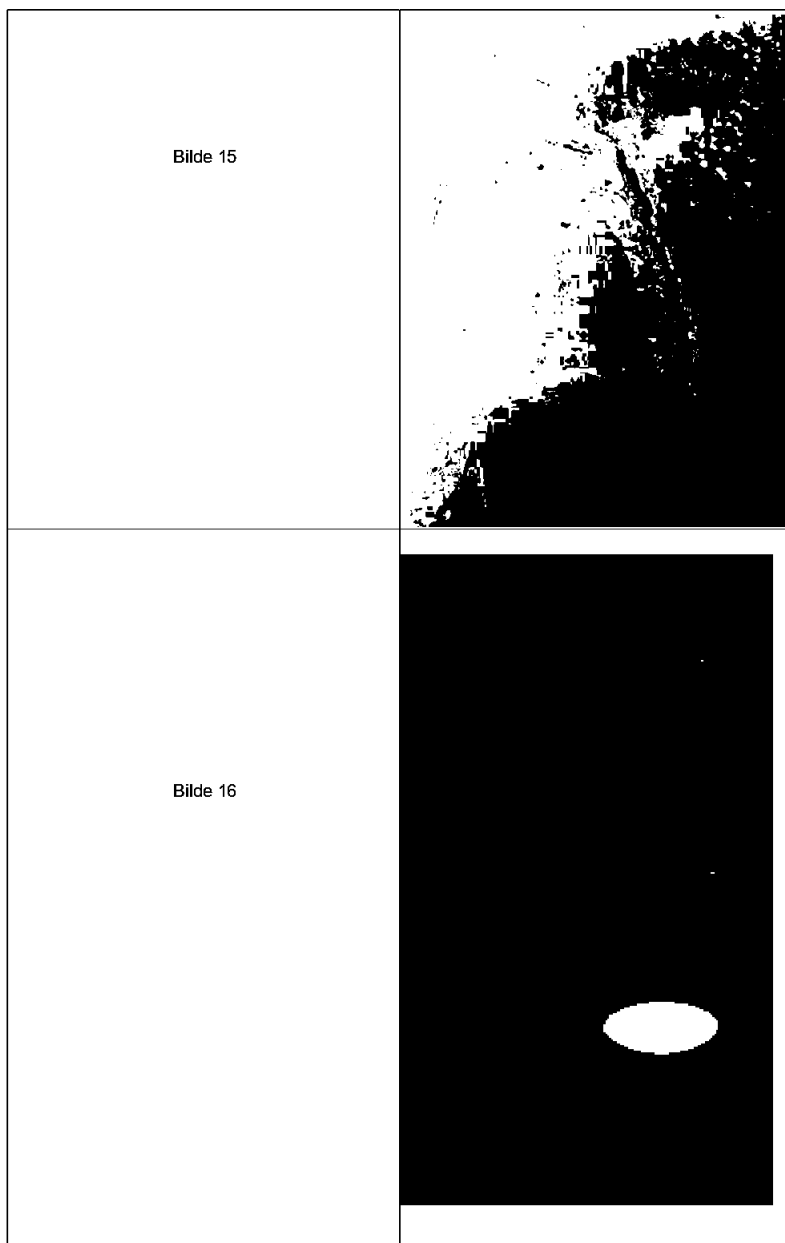
Bilde 6	
Bilde 7	
Bilde 8	

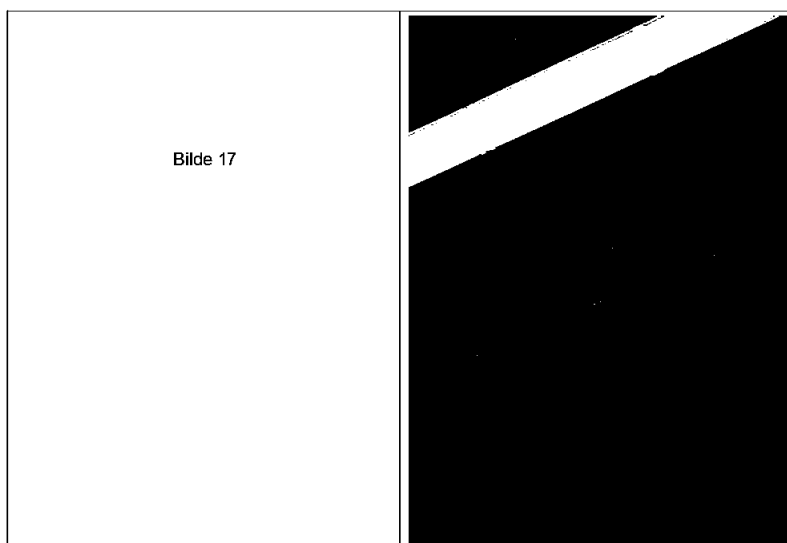


Bilde 9	
Bilde 10	
Bilde 11	



Sweco | Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25
Project Number 10234346
Date 22/02/2022 Ver 00
Document reference Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 - Tilstandsvurdering





Bilde 17





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