



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 596 912	6 496 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 596 912</b>	<b>6 496 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Annen driftskostnad		7 461 583	6 354 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 689 783</b>	<b>6 526 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 092 871</b>	<b>-29 075</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 830	27 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 830</b>	<b>27 446</b>
Annen finanskostnad		18	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>38 812</b>	<b>27 446</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 054 059	-1 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		517 654	1 114 345
Sum fordringer		517 654	1 114 345
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 942	1 727 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 942	1 727 802
Sum omløpsmidler		1 489 596	2 842 147
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 489 596</b>	<b>2 842 147</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		424 979	1 490 043
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>424 979</b>	<b>1 490 043</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>424 979</b>	<b>1 490 043</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		482 826	95 695
Annen kortsiktig gjeld		581 791	1 256 410
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 064 617</b>	<b>1 352 104</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 064 617</b>	<b>1 352 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 489 596</b>	<b>2 842 147</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495250

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 596 912	6 496 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 596 912</b>	<b>6 496 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Annen driftskostnad		7 461 583	6 354 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 689 783</b>	<b>6 526 006</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 092 871</b>	<b>-29 075</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 830	27 446
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 830</b>	<b>27 446</b>
Annen finanskostnad		18	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>18</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>38 812</b>	<b>27 446</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 054 059	-1 628
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>



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

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		517 654	1 114 345
Sum fordringer		517 654	1 114 345
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 942	1 727 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 942	1 727 802
Sum omløpsmidler		1 489 596	2 842 147
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 489 596</b>	<b>2 842 147</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		424 979	1 490 043
Sum opptjent egenkapital		424 979	1 490 043



Sum egenkapital	424 979	1 490 043
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	482 826	95 695
Annen kortsiktig gjeld	581 791	1 256 410
Sum kortsiktig gjeld	1 064 617	1 352 104
Sum gjeld	1 064 617	1 352 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 489 596	2 842 147



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

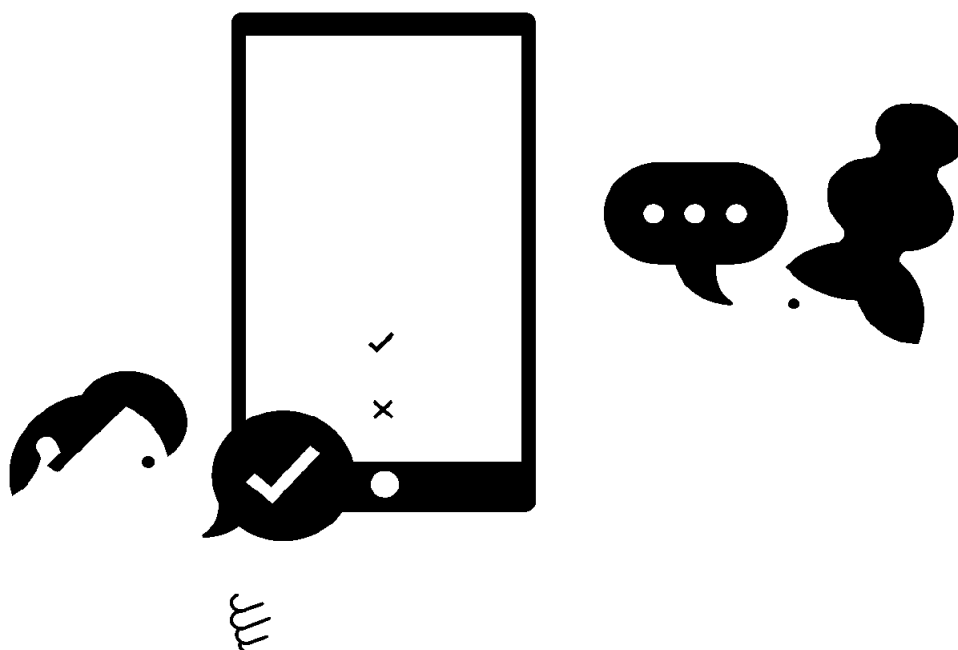
**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2023

Selskapsnummer: 2376





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

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2376>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Analoge stemmer

Stemmeseddel leveres i postkassen/sendes til styreleder i Tom Helgerud, Kanalen 3.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtekter
8. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

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



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styreleder, Tom Helgerud er møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Roberto Santana og Christine Rahn velges som protokollunderskrivere.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 2376 SE Kanalen 13 og 5 Tjuvholmen - Årsrapport og regnskap 30.05.23.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, kr. 200.000,- fra tidligere år.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret innstiller Soltvedt til gjenvalg på 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Anne Soltvedt  
Kari Anne Soltvedt jobber til daglig som Sjef Sikkerhet og Kvalitet på 40 regionale lufthavner og er styremedlem i Norsk Luftambulansse stiftelsen. Kandidaten har 10 års erfaring fra profesjonelle styreverv og bred styrekompetanse. Kandidaten har over 13 års ledererfaring og 15 års erfaring innen sikkerhet og kvalitet. Kandidaten er utdannet Sivilingeniør (NTNU) med spesialisering innen strategi og merkevareledelse og har en videreutdanning innen sikkerhetsledelse. Kandidaten har jobbet aktivt med ideelt arbeid i over 10 år, blant annet som leder og kvalifisert førstehjelper i Røde Kors, akutthjelper og ambassadør for Norsk Luftambulansse stiftelsen.

Sak 7

## Vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Forslag til vedtak

Endringene i vedtektene vedtas.

### Vedlegg

2. Vedtekter Kanalen 1-3-5\_revisjon 2023.pdf
3. Vedtekter Kanalen 1-3-5\_revisjon 2023 - med sporing.pdf



Sak 8

## **Husordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Endringene i husordensreglene vedtas.

### **Vedlegg**

4. 2376 Husordensregler - 2023 med sporing.pdf

5. 2376 Husordensregler - 2023 (1).pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Roar Helgerud	Kanalen 3
Styremedlem	Kari Anne Soltvedt	Kanalen 3
Styremedlem	Kristine Gjessing	Kanalen 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes ved å sende en melding på Vibbo.no. Styret anbefaler at du leser informasjonen under «Tema» på Vibbo, her finner du det meste du trenger å vite om sameiet.

#### Vibbo

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

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

Sameiet består av 93 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

210 40

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

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er REVISOREN AS.

### 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 Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%),

Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%).

Styrets leder er Bjørn Bratt-Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Johanne Kirkerud (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.

#### **Heldigitalt årsmøte**

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

#### **Styrets arbeid i 2022/2023**

I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har videre behandlet aktuelle saker fortløpende per e-post. Styreleder har i perioden deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum («TI», møter mellom (ledere i) boligsameiene, Tjuvholmen Drift «TD», Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell) hvor saker av felles interesse orienteres, drøftes og besluttes. Styrets medlemmer har også løpende hatt kontakt med TI og TD for å håndtere saker tilhørende sameiet og dets drift.

#### **Prioriterte saker i perioden**

Av saker som har vært prioritert av styret sist år nevnes oppfølging av sameiets økonomi, oppfølging av driftsavtaler, vedlikehold, forretningsførsel, samhandling, oppfølging av utleiesaker og henvendelser fra beboere. Økt aktivitet på Tjuvholmen har gitt sikkerhets- og støytutfordringer som styret har tatt tak i. Beslutninger ved gjennomføring av tiltak er basert på kost-/nyttevurderinger. Styret har jobbet aktivt for å øke informasjonsflyt og transparens i perioden ved å dokumentere prosesser mer detaljert. Informasjon til beboere er fortløpende lagt ut på Vibbo og via informasjonsbrev.

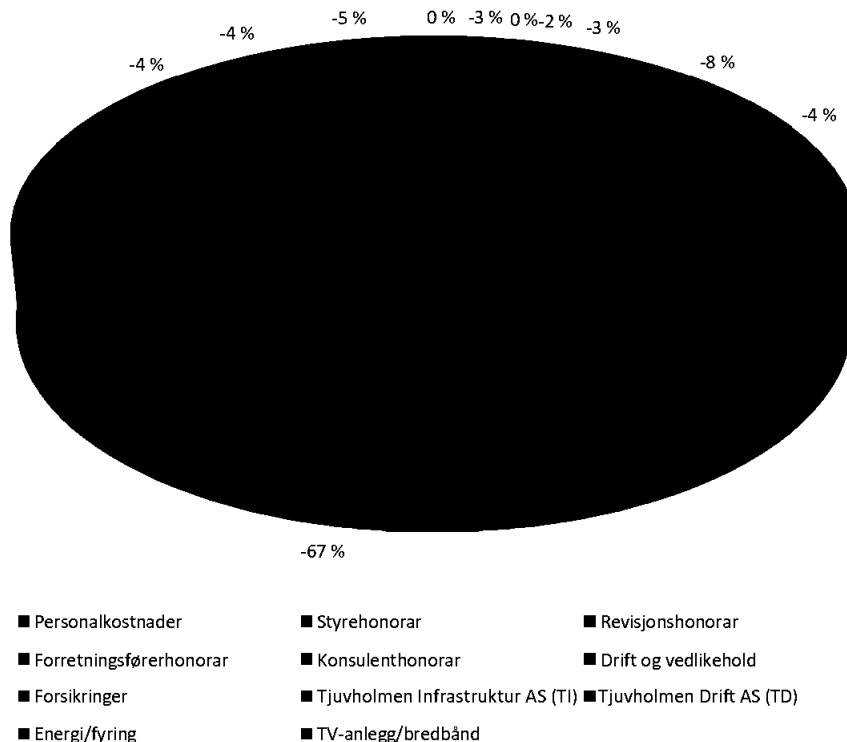
#### **Økonomi**

Styret jobber aktivt med å sikre en kostnadseffektiv og forsvarlig drift av sameiet. Alle løpende driftsavtaler blir grundig gjennomgått, og det gjøres konkrete vurderinger i valg av ulike leverandører med henhold til kvalitet, pris, drift, service, HMS-tiltak og stabilitet. Styret har blant fulgt opp avtaler med Tjuvholmen drift (TD) om leveranser innen HMS, Security og FDV-systemer. Avtalen med renholdstjenesten er reforhandlet, og baseres på en såkalt «flåteavtale» som flere sameier på Tjuvholmen i fellesskap har inngått. Det samme gjelder forsikringsavtaler. Ca. 60 % av kostnadene sameiet har, akkumuleres via Tjuvholmen Infrastruktur (TI); dette vil si at en rekke felleskostnader på Tjuvholmen påvirker vårt sameies fellesutgifter, og dette kan ikke styret påvirke. Dette er kostnader som fordeles blant alle sameiene på Tjuvholmen, etter størrelsen på sameiet. Vi benytter vår stemmerett i brukerforum på fremme sakers interesse.

Verderegning i brukerdokumenter på fremme sakers interesse og regnskap 30.05.23.pdf

Felleskostnadene i sameiet har som tidligere nevnt vært lave i flere år og det har tidligere vært fremlagt for årsmøtene og beboere har godkjent forslag om at det ikke skal opparbeides egenkapital for fremtidig vedlikehold, men at andelseiere betaler dette fortløpende ved kostnader som påløper. Tidligere styre har valgt å ikke bygge opp en reserve for vedlikehold og har ikke utarbeidet en vedlikeholdsplan-/budsjett, og det har ikke vært avsatt en vedlikeholdsbuffer. Det har ikke tidligere vært utført vedlikehold av bygget, kun driftstekniske tiltak. Nåværende styre hadde foretrukket en reserveoppbygging og en gradvis økning av kostnader, men uforutsette kostnader i sameiet har hittil blitt dekket etter «pay as you go»-prinsippet. Husleien for 2023 ble økt med 30 % for å dekke økte løpende kostnader, samt etterslepet av manglende avsatte midler for vedlikehold. For å sikre likviditeten i en periode med økt vedlikehold, er et opptak av lån til øremerket vedlikehold nødvendig. Styret har sett det nødvendig å ta opp et lån på 1.8 mill. kr. for å sikre forsvarlig drift og likviditetsstrøm til å gjennomføre ovennevnte vedlikeholdsplan. Lånet er som nevnt tatt opp for å sikre at sameiet har likvide midler til å utbetale forestående vedlikeholdsprosjekter. Styret vil orientere om fremdriften av påbegynt vedlikehold underveis, som inspeksjonsluker på samtlige balkonger, skifte til led-lys og bevegelsessensorer i trappeganger, skifte av hovedpumpe for kloakkanlegg, mm. I tillegg må det kunne forventes uforutsette kostnader, eksempelvis behov for vedlikehold/ utskifting av heiselementer. Det er ikke avsatt ekstraordinære midler i inneværende budsjettperiode 2023.

Under vise fordeling av kostnader i 2022.



**Vedlikehold**

Vedlikeholdsstyring har vært et sentralt tema i denne perioden. Bygget i Kanalen 1,3,5 sto ferdig i 2010 og som følge av at bygget nå er 13 år gammelt, har styret arbeidet med et langsiktig vedlikeholdsprogram. Det vil i de neste årene bli et økt behov for vedlikehold, som øker kostnadene i sameiet.

Det ble juni 2022 utført en teknisk vurdering av bygget. Ut ifra denne rapporten etablerte styret et vedlikeholdsprogram som vil gå flere år frem i tid, basert på en fornuftig og forutsigbar drift, samt kostnadseffektive løsninger. Vedlikehold er en forutsetning for å bevare byggets verdi, kvalitet og sikkerhetstilstand, og er en av styrets viktigste oppgaver.

Som nevnt i tidligere informasjonsbrev fra styret til sameierne er det utført en uavhengig teknisk vurdering av bygget iht. NS 3424 Tilstandsanalyse av Byggverk, med formål om å avdekke mulige avvik i konstruksjonen, danne grunnlag for vedlikeholdsplanen til sameiet og etablere et kostnadsestimert for 0-1, 1-5 og 5-10 år. Tiltak ble vurdert etter risikograd og rapporten la grunnlag for budsjett. Prekært vedlikehold av bygget vil bli prioritert først. Tilstandsrapporten konkluderte med at bygget er av meget god kvalitet, og det er lite slitasje på selve bygningsmassen, men det er et behov for:

- Utbedring av skadede stålplater i fasaden/overflatebehandling stålplater
- Utbedring av fuktskadet trekledning og overflatebehandling trekonstruksjon
- Vedlikehold av betong, samt kloridprøving av betongstrukturer ved sjøkanten, korrosjonshemmer og armeringskontroll
- Drenering av balkonger
- Utbedring av sprekker og sprekkdannelse

De største kostnadene gjelder utbedring av fuktskader i trekledning, overflatebehandling av trekledning i fasade, utbedring av skadede stålplater, samt overflatebehandling av stålplater. Oppdragsutfører har lagt til grunn en kostnadsøkning utover det fremlagte estimatet i rapporten, på grunn av byggets kompleksitet. Bygget har en krevende konstruksjon som gjør det utfordrende og risikofyllt for leverandører å komme til for å få utført vedlikehold; dette medfører derfor ekstrakostnader.

Utbygger har ikke prosjektert en forsvarlig og praktisk løsning for å kunne utføre utvendig vedlikehold av bygget. Bygget er derfor meget komplisert å manøvrere ift. vedlikehold grunnet dets konstruksjon og beliggenhet, noe som også gir økte kostnader og utfordringer ift. å få tak i leverandører som kan utføre vedlikehold på byggets fasade.

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

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

**System for sentral driftskontroll**

Det ble i 2022 etablert et nytt system for sentral driftskontroll, også kalt SD-anlegg i Kanalen 1, 3 og 5. Dette er en programvare som styrer automasjon og de tekniske anleggene tilknyttet et bygget. I tillegg til styring er SD-anlegget viktig for regulering og overvåking av de tekniske anleggene i bygget, som for eksempel et VVS- og klimaanlegg.



## Oppfølging av Tjuvholmen drift

Styret følger fortløpende opp leveransen til Tjuvholmen drift, FDV-system, HMS-system, plan og utførelse av vedlikehold, forbedring av vakthold, brannforebyggende tiltak, HMS, forbedring av renhold, energibesparende tiltak med mer. Styret har sammen med ledelsen i TD funnet vesentlige forbedringsområder ift. forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), HMS- og kvalitetssystem, som vi følger opp fortløpende.

## Styringssystem og samhandlingsplattform

Dokumentasjon i *Vibbo* (samhandlingsplattform)

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

Styret har i perioden fra forrige årsmøte publisert 14 nyheter, og det er totalt laget over 60 ulike temaer knyttet til informasjon om sameiet på Vibbo. Styret har i perioden i tillegg behandlet over 50 enkelthenvendelser fra beboere.

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

Vibbo dekker følgende:

- Husordensregler og vedtekter. I 2022 utarbeidet også i engelsk versjon
- Temaer (eks: vedlikehold av leiligheten, styrets arbeid, informasjon om sameiet, regler for utleie, med mer)
- Nyheter/informasjon til beboere
- Kontaktinfo styret
- Kontaktinfo OBOS

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

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

Dokumentasjon i *Styrerommet*

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

Styrerommet dokumenterer følgende:

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



## *Boligpermen*

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

## **Brannforebygging**

Forskrift om brannforebygging som trådte i kraft i 2016 pålegger eieren av boliger/ fritidsboliger å sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent brannslukker utstyr som kan brukes i alle rom. Styret vil oppfordre nye leilighetseiere til å undersøke om leiligheten har skumapparat, evt. besørge dette. Skumapparatene som er levert fra sameiet ble bestilt i 2018 (registrert i 2017), merk at skumapparater bør leveres på service eller skiftes ut hvert 5. år. Vi oppfordrer beboere til å undersøke når ditt apparat bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

Når det gjelder brannslangen som fortsatt er montert i hver enkelt leilighet, så ønsker styret å informere nye beboere om at denne ikke lengre er operativ da det ikke er utført vedlikehold (dersom leilighetseier ikke selv har utført nødvendig vedlikehold). Dersom denne fjernes bør det utføres av fagpersonell, slik at det ikke oppstår lekkasje. Styret ønsker å minne beboerne på å jevnlig gjennomføre en funksjonstest og bytte batteri i røykvarsleren minst en gang i året. Det anbefales også å unngå å lade elektrisk utstyr om natten.

## **Heis**

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

## **Oppussing**

Oppussing av den enkeltes leilighet, som påvirker fellesareal, skal meldes til Styret og det bør settes opp nabovarsel på Vibbo/tavlen i gangen minst 24 t i forveien. Vennligst merk at leilighetseier står ansvarlig for eventuelle skader som påføres fellesarealer som følge av oppussingen, og må dekke kostnader forbundet med dette. Omfattende oppussing skal godkjennes av Styret.

## **Vedlikehold av lampe i inngangsparti**

Styret har i perioden ikke utført vedlikehold av lampen i inngangspartiet, etter å ha utarbeidet instruks til TD der delene ble limt med TEK-7 for å redusere vedlikeholdet. Delene på lampen faller ikke av med mindre de blir utsatt for støt eller noen tar de av.

## **Utskiftning av lyspunkter til LED-lys**

Alle lyspunkter i fellesareal inklusive trappeganger er skiftet til LED-lys. I perioden er det byttet lyssensorer og detektorer i fellesarealer. Etter utskiftningen til LED-lys i fellesareal er strømforbruket redusert med over 30%.

## **Rens av tepper i fellesareal**

I år ble det utført varmerens av tepper i fellesareal i mai. Dette arbeidet vil bli utført årlig.

## **Vask av vinduer**

Vanlig praksis i sameiet er at det ikke blir gjennomført felles vask av vinduer, men at den enkelte leilighetseier besørger dette. Årsaken til dette er at vi ikke har en anbefalt kvalifisert leverandør som vil påta seg oppdraget på grunn av sikkerhetsrisiko/ redusert fremkommelighet. Sameiet har tidligere



fått skader på flere av vinduene som følge av felles vindusvask. Sameiet kan i ytterste konsekvens bli holdt ansvarlig for skader påført av leverandør, da vi har erfart dette tidligere.

### Vintervedlikehold

Styret i Kanalen 3 har i perioden evaluert effekten av fjorårets vintervedlikehold og instruks fra TI brukerforum. Det er besluttet å videreføre en hybridløsning på Tjuvholmen. Hybridløsningen går i store trekk ut på bruk av salt på hovedveier, og sand utenom dette. Det er skiftet leverandør og instruks er fulgt opp, men det er fortsatt oppdaget avvik i denne vintersesongen; styret har meldt inn dette til TD fortløpende.

### Sikkerhetstiltak

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

### Chip-låsesystem

I perioden er det installert chip-låsesystem i Kanalen. Nøkkelsylinderen i dørene vil bli fjernet innen utgangen av juni 2023, og de eksisterende nøklene vil ikke virke til inngangsdørene. Det vil kun være mulig å komme inn hovedinngangen ved bruk av chip/kortleser. Sikkerhetstiltak ved eventuelle strømbrydd blir ivarettatt ved at dørene automatisk settes i åpen-funksjon. Brann, politi- og sykehusjeneste får også tilgang via chip/kortleser. Seksjonseiere/beboere med boligpermbruger kan bestille kort/brikke til kortleseren gjennom boligperm: <https://boligperm.fdvweb.no/> Dersom du har chip/kort til parkeringen, kan denne aktiveres til inngangsdøren ved å sende en henvendelse til Tjuvholmen Drift på Boligperm. Chip må oppdateres innen 15. mars hvert år. Det sendes ut påminnelse om dette ca en måned i forveien. Tilgang fornyes ved å sende inn henvendelse via boligpermen. Velg kategori - bestilling og fagområde - kort og nøkler. Husk å noter kortnummer/brikkenummer på dine chiper/nøkkelkort. Det er ikke installert kortlesere i døren inn til bodareal og søppelrommet. For bestilling av nøkler til hver enkelt leilighet utføres dette av beboerne selv.

### Systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen

Styrets innspill til systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen er sendt til TI og TI brukerforum, som behandler fellessaker på Tjuvholmen. Styret vil som nevnt fortsette å bruke sin påvirkningskraft for å sikre ivaretagelse av sikkerhetsledelse og vakthold på Tjuvholmen.

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

### Uønskede hendelser

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

### Støyreducerende tiltak

Fra kl. 23.00 skal det iht. sameiets husordensregler være ro i sameiet, styret oppfordrer beboere om til å vise hensyn til hverandre ift. støybelastning også på dagtid. Alle arrangementer med mer enn 10 personer skal meldes til styret. Styret ønsker tiltak som reduserer støy i området rundt vårt sameie, til beste for beboere og næring.



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

### **Brudd på husordensregler**

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

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

Ved utleie vil styret oppfordre beboere til å være nøye med hvem dere leier ut leiligheten til, da flere av de uønskede hendelsene vi har hatt i sameiet har skjedd ifm. utleie. Styret har utarbeidet informasjon om utleie som er dokumentert på Vibbo. Styret har også fortløpende tatt tak i flere uønskede hendelser ifm. utleie. Utleiere er ansvarlig for at leietakere informeres om sameiets husordensregler; disse gjelder også for leietakere og besøkende.

Styret vil informere om at det ikke er tillatt å blokkere rømningsveier; hensetting av sykler, barnevogner, m.m. er ikke tillatt i fellesareal/gang/rømningsvei. Det er ikke tillatt å plassere sko eller dørmatter i fellesareal.

### **Utleie**

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

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

### **Inn/ Utflytting av leilighetene**

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

### **Avfallshåndtering**

Hensetting av søppel andre steder enn i merkede containere i kjellerens søppelrom eller på anviste plasser i Tjuvholmens felles miljøstasjon er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i

søppelrommet. Beboere/leilighetseiere som har behov for å kvitte seg med hvitevarer, møbler og/eller annet avfall som ikke kan plasseres i merkede containere eller Tjuvholmens felles miljøstasjon (i garasjeanlegget), bes å rådføre seg med Tjuvholmen Drift («TD») for å unngå at sameiet påføres unødige omkostninger.

#### **Avløpssystem**

Avløpsledninger fra sanitærustyret er ført frem til spillvannsopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene. Spillvannsnettlet skal kun belastes med avløpsvann som naturlig tilhører sanitærustyret. Oljeholdig eller kjemikalieholdig avløpsvann må ikke tilføres avløpsnettlet.

Avløpsvannet fra de forskjellige bygningene på Tjuvholmen pumpes med mekaniske pumper til det kommunale avløpsnettlet på Filipstad. Beklageligvis har det forekommet stopp i avløpssystemet i Kanalen 3 hvert år forårsaket av at det har vært kastet ting i sluk eller toaletter som ikke systemet kan håndtere. Slike hendelser betyr økte kostnader for sameiet vårt og økte fellesutgifter for leilighetseiere. I toalettene må det IKKE kastes bleier, mopper, filler, kjøkkenpapir eller andre ting som ikke raskt løser seg opp. Dersom du har leietakere eller vaskepersonell; vennligst gjør disse oppmerksomme på dette.

#### **Parkerings- og bodareal**

Parkerings- og bod areal er ikke sameiets fellesareal og styret har dermed ikke råderett til å utføre tiltak i disse arealene, disse tilhører Tjuvholmen Parkering, Sameiet Tjuvholmen 510-1. Styret oppfordrer beboere til å påse at din innboforsikring også dekker innhold i ekstern bod.

#### **Skadedyr**

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

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

#### **Tv og bredbånd**

Som følge av at dagens avtale om leveranse av TV og bredbåndsutstyr er åpnet for reforhandling da nåværende bindingstid har gått ut, har styret iverksatt innhenting av tilbud fra flere leverandører som tilbyr denne tjenesten. Styret har ønsket å gjøre en grundig undersøkelse, og har i dette arbeidet ønsket å involvere beboere i størst mulig grad. Styret gjennomførte blant annet en spørreundersøkelse blant samtlige beboere. Basert på denne undersøkelsen ønsket et stort flertall at dagens leveranse av både TV og bredbånd skulle videreføres.

Etter en svært nøye vurdering har vi valgt å inngå en ny avtale med Telenor. I beslutningen for valg av ny leverandør ble det satt krav til service, stabilitet, utstyr og pris. Prisen sameiet fikk forhandlet seg frem til er en prisgunstig avtale. Selv med en bredere tilbudsleveranse, etablering av nytt utstyr og mer fleksibel valg for den enkelte beboer har vi klart å redusere kostanden fra dagens løsning.

Den nye løsningen inneholder blant annet:



- Ny dekoder T-We Box II med opptaksmulighet.
- Ny og sterkere ruter med Wifi6E støtte og Nettvern+.
- Nettvern økes til Nettvern+ sommeren 2023. Ekstra sikkerhetsfilter som administreres av den enkelte via ruterens.
- Alt utstyr vil bli montert i boenhetene. Beboere vil bli kontaktet av montørselskap for tidspunkt.

Styret vil i løpet av mai/ juni komme tilbake med mer informasjon, og montering av det nye utstyret.

### Informasjonsflyt

Styret er spesielt opptatt av god og løpende dialog med forretningsfører, Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur. I dette arbeidet benytter styret sin formelle kompetanse innenfor økonomi, teknologi og sikkerhets- og risikostyring. Gjennom sin kompetanse benyttes eksterne konsulenter i svært liten grad, noe som medfører en svært kostnadseffektiv drift for sameiet.

### Avslutning

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

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

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

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

Når det gjelder dyrehold har styrets leder videreført praksis fra tidligere år ved at det er gitt tillatelser som må antas å være forsvarlig i boligblokken og forutsatt at dette ikke er til sjenanse for noen av de andre beboerne. Det er registrert avvik på dette; merk at dyrehold skal søkes og godkjennes av styret.

Styret ber om at husordensreglene gjøres kjent for eventuelle leietakere og etterleves av samtlige beboere. Brudd på husordensregler meldes til vakselskap. Styret vil igjen påpeke behovet for en ryddig og ensartet skilting av postkasser, dører m.m. og understreker at det er den enkelte leilighetseiers ansvar å melde inn – og utflytting til Tjuvholmen Drift, samt bestille skiltpakke. Styret har sendt ut flere påminnelser om dette til de som ikke har ensartet skilting av postkassene.

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet, og skyldes at innbetaling fra næring ble økt i løpet av året.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak kostnader relatert til Tjuvholmen infrastruktur var betydelig høyere enn forutsatt. Men også kostnader til konsulentonorar, forsikring, Tjuvholmen drift og TV/Bredbånd var høyere enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 424 979.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

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

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 557 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter:

- Utbedring av skadede stålplater i fasaden/overflatebehandling stålplater
- Vedlikehold av betong, samt kloridprøving av betongstrukturer ved sjøkanten, korrosjonshemmer og armeringskontroll
- Drenering av balkonger
- Utbedring av sprekker og sprekkdannelse

Utbedring av det største og mest kostnadskrevenende vedlikeholdet, utbedring av fuktskadet trekledning og overflatebehandling trekonstruksjon, er under prosess og planlegging. Blant annet innhentes i disse dager flere tilbud. Dette vil høyst sannsynlig ikke bli gjennomført før vår 2024.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret økes med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen.

**Lån**

Det er besluttet å ta opp lån kr. 1 800 000 til dekning av div vedlikeholdsarbeider. Lånet nedbetales over 7 år. Lånet tas ut i flere rater. Det er ikke sikkert at hele lånet vil bli benyttet, dette er avhengig av blant annet de priser vi kan klare å oppnå på forstående vedlikeholdsbehov.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnader for boligene for året 2023. Felleskostnader for næring er redusert.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.054.059. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



## Revisoren AS

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Strømmen 24. mai 2023  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 596 912	5 739 881	6 543 000	7 266 000
Andre inntekter		0	757 051	0	180 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 596 912</b>	<b>6 496 932</b>	<b>6 543 000</b>	<b>7 446 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-21 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	4	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-24 500	-14 750	-15 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-116 168	-142 800	-115 000	-122 000
Konsulenthonorar	6	-213 189	-5 207	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-580 217	-481 041	-716 000	-557 000
Forsikringer		-297 726	-261 834	-236 000	-420 000
Kommunale avgifter		0	0	0	0
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)	8	-5 013 891	-4 305 902	-4 035 000	-4 481 000
Tjuvholmen Drift AS (TD)		-332 970	-305 199	-304 000	-354 000
Energi/fyring		-325 801	-278 457	-350 000	-363 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 048	-371 285	-377 000	-434 000
Andre driftskostnader	9	-153 074	-188 382	-340 500	-110 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 689 783</b>	<b>-6 526 006</b>	<b>-6 670 500</b>	<b>-7 099 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 092 871</b>	<b>-29 075</b>	<b>-127 500</b>	<b>347 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	38 830	27 446	0	0
Finanskostnader	11	-18	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>38 812</b>	<b>27 446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 054 059</b>	<b>-1 628</b>	<b>-127 500</b>	<b>347 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 054 059	-1 628		



**SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN**  
**ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 570	218 670
Forskuddsbetalte kostnader		448 811	336 555
Andre kortsiktige fordringer	12	47 273	559 121
Driftskonto OBOS-banken		822 034	1 607 792
Sparekonto OBOS-banken		149 908	120 010
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 489 596</b>	<b>2 842 147</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 489 596</b>	<b>2 842 147</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	424 979	1 490 043
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>424 979</b>	<b>1 490 043</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		520 667	452 897
Leverandørgjeld		482 826	95 695
Annen kortsiktig gjeld	14	61 124	803 513
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 064 617</b>	<b>1 352 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 489 596</b>	<b>2 842 147</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2023

Styret i Sameiet Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

Tom Roar Helgerud

Kristine Gjessing

Kari Anne Soltvedt

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader, bolig	4 942 896
Felleskostnader, næringsseksjon 1	1 145 784
Felleskostnader, næringsseksjon 2	520 833
Næringsseksjon 2	46 836
Næringsseksjon 1	-59 436
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 596 912</b>

Næringsseksjon 1 og 2 avregnes. Seksjon 1 har i 2022 betalt inn mer i felleskostnader enn det som er blitt fordelt på seksjonen av kostnader.

Seksjon 2 har betalt mindre felleskostnader enn det som er blitt fordelt på seksjonen av kostnader.

Inntektene til seksjon 1 og 2 er redusert/økt slik at den samsavrer med fordelt kostnad.

Beløpet seksjonen 1 har betalt for mye, kr 59 436 er bokført som kortsiktig gjeld i årsregnskapet jf. note 14.

Beløpet seksjon 2 har betalt for lite, kr 46 836 er bokført som kortsiktig fordring jf. note 12.

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>



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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 718
Sweco Norge AS	-154 688
Marsh AS	-25 534
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-213 189</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-190 110
Drift/vedlikehold VVS	-72 023
Drift/vedlikehold elektro	-170 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 407
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 667
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 541
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 590
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-580 217</b>

**NOTE: 8****Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)**

	-3 747
Bolig	146
Næring, seksjon 1	-687 100
Næring, seksjon 2	-341 864
Etablering av nytt SD-anlegg, bolig	188 518
Etablering av nytt SD-anlegg, næringsseksjon 1	-304 176
Etablering av nytt SD-anlegg, næringsseksjon 2	-122 123
	<b>-5 013</b>
<b>SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)</b>	<b>891</b>

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Sameiet betaler a-

konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år.

Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2022 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-868
Lyspærer og sikringer	-2 168
Renhold ved firmaer	-138 727
Andre fremmede tjenester	-4 601
Andre kontorkostnader	-2 507
Telefon, annet	-881
Bank- og kortgebyr	-3 323
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-153 074</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 042
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 165
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 890
Kundeutbytte Gjensidige	28 733
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 830</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-18
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-18</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fra Sebra Forvaltning AS	438
Næringsseksjon 2	46 836
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>47 273</b>

Fordringen mot næringsseksjon 2 skyldes for lite innbetalt i felleskostnader i 2022, jf. note 2.

**NOTE: 13****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2022	2021
Andel opptjent egenkapital bolig	224 979	1 279 038
Annen egenkapital, sparing anoder (bolig)	200 000	200 000
Næring, seksjon 1	0	297
Næring, seksjon 2	0	10 708
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>424 979</b>	<b>1 490 043</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetaling for nytt nøkkelsystem (inntektsføres i 2023)	-1 688
Næringsseksjon 1	-59 436
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-61 124</b>

Gjelden til næringsseksjon 1 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader i 2022, jf. note 2.



Avregning Tjuvholmen infrastruktur

Tjuvholmen infrastruktur AS		-35 839		Date: 03.02.22		KPI		1,005				
Avregning 01.01.2022-31.12.2022		Krim2		Krim2/mnd								
Arvdel:		152 338	188,2	152 338,3	15,7							
Agresno		Viers		Beskrivelse				1 112				
Alle Kostnader		Kr. pr. m2										
				Forrige periode	Til uten kost kun til felt	Til totalt	Chok Sum	H10	Bolig	S2	S1	S1
							Sum	H10 bolig	H10 Kontorer	H10 TBRH	H10 Restaurant	
Agresno		982,4	128,2	28 268 886	88 788 488	88 788 488	3 828 888	2 887 717	278 481	818 888	38 888	
Viers												
0570	FK	Arbeidskost/Verktøy		0,5	36 108	36 108	36 108	1 748	1 984	86	86	
0600	FK	Lønn av driftarbeider		3,8	745 472	745 472	745 472	38 511	38 778	1 837	1 794	
0600	FK	Forvaltning	4,9	2,4	747 850	747 850	747 850	45 856	41 524	2 248	2 085	
0600	EK	Kontrollert tjenester		0,8	48 683	48 683	48 683	2 988	2 783	148	138	
0610	FK	Vedlikehold inventarobjekter		1,2	2 237 115	2 301 478	2 301 478	138 287	117 968	6 388	6 818	
0611	FK	Vedlikehold utstyr		2,8	201 620	201 620	201 620	11 188	16 131	548	808	
0612	FK	Vedlikehold VVS		1,5	188 882	637 628	827 688	88 082	45 358	2 488	2 277	
0614	FK	Vedlikehold EI		1,5	1 788 448	1 915 728	1 918 728	131 882	128 828	6 188	5 708	
0680	FK	FDV-dokumentasjon		0,8								
0618	FK	Vedlikehold Heis		0,3	0	194 686	194 686					
0618	FK	Ventilasjon		2,8	587 258	2 338 528	2 988 888	328 873	143 561	86 634	88 888	
0618	FK	Rørnett		2,2	251 583	288 113	388 113	12 434	11 284	611	538	
0620	FK	Elektrisk	1,3	1,5	204 967	3 186 138	3 186 138	138 818	117 578	5 888	6 458	
0623	FK	Renovasjon		20,2	2 451 386	2 588 787	2 888 787	134 448	87 415	6 843	9 488	38 888
0670	FK	Ervervskost		2,1								
0634	FK	Vedlikehold		12,8	381 314	1 087 848	1 887 848	76 718	88 467	3 781	3 488	
0620	EK	Forsikring		0,5	22 460	22 460	22 460	1 377	1 247	88	83	
0627	FK	Veiis anlegg		0,4	8 335	1 761 542	1 781 488	288 818	283 628	750	84 141	
0628	FK	Off.Angifer		2,8	807 888	807 888	807 888	48 188	48 188			
0628	FK	Drift Akten	4,5	4,7	688 738	688 888	688 888	31 534	28 888	1 548	1 434	
0630	FK	Hylling	-0,0	-	0	4 266 383	4 288 888	188 888	9 813	43 818	132 818	
0632	FK	Fjernvarme	0,0	-0,0	0	13 328 488	13 888 488	1 088 148	837 888	47 483	118 878	
0633	FK	Sjanseløp		3,4	688 888	688 888	688 888	42 278	38 284	2 073	1 922	
0634	FK	Vakthold	34,2	20,9	5 284 288	6 221 877	6 221 877	318 114	288 884	16 643	14 887	
0635	FK	Skadedyrskontroll		0,2	38 587	38 587	38 587	1 876	1 888	82	86	
0635	FK	Gartner		-								
0638	FK	Utnevet		17,2	1 787 888	1 788 888	1 788 888	188 481	98 188	5 314	4 828	
0640	EK	Kabel TV		-								
0682	FK	Bæsn og bæringsapp	1,2	2,3	188 525	818 848	818 848	71 488	83 884	2 547	6 288	
0688	EK	Forvaltning Teknisk		11,0								
0688	FK	Kontor rekvirita		0,3								
0701	EK	Honorar revisjon	0,5	0,2	74 152	74 152	74 152	3 884	3 888	188	174	
0738	EK	Styrehonorar	-	-								
0881	FK	Telle dato		2,5	237 288	242 487	242 487	13 834	12 818	683	634	
7788	EK	Annen kost		-	-43 818	-43 818	-43 818	-3 888	-2 418	-131	-121	
8740	FK	Driftskostnader		4,8	18 884 682	18 884 682	18 884 682	818 878	588 487	38 343	28 138	

Alle tall i fordelingen er eks. mva. slik at fordelingen er som dette:

**Bolig** = 2 997 917 \* 1,25 = **3 747 146,25**

**S1** = 518 990 + 30 690 = 549 680 \* 1,25 = **687 100**

**S2** = 273 491 \* 1,25 = **341 863,75**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83420023. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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



(Hus 18):

## VEDTEKTER FOR SAMEIET KANALEN 1,3,5 TJUVHOLMEN

(vedtatt ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)  
(sist endret i årsmøte 07.06.2023)

formaterte: Skriftfarge: Automatisk

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

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 40 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 91 boligseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som [Bilag 1](#).

### § 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseierne til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel 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.

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 seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

### § 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI- kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettsklæringer. I de

1



tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom næringsseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene/næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av næringsseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme

Med "næringsdelen" menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til næringsseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for "boligdelen".

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter



- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)

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

#### § 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Eier dekker selv alle kostnader knyttet til vedlikehold av egen seksjon.

Det påligger videre eier å dekke alle kostnader knyttet til skader eller andre hendelser som krever ekstra renhold på fellesareal ved oppussing og/eller inn-/utflytting i egen seksjon eller ved andre særtilfeller.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

#### § 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 4 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.

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 representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseiere forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

#### § 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. 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 stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever næringsseksjonenes uttrykkelige enighet.

## § 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. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

## § 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

## § 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser/uteareal samt fellesarealer

4



De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at balkong/terrasse/uteareal beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser/utearealer er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

Lufting og tørking av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Den enkelte sameier har ikke anledning til å benytte høytrykksspyler eller vannslange til å vaske egen balkong/terrasse/uteareal.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skilttingen følger av Tjuvholmens skilttingsprogram.

Deler av utearealene 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. 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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven.

#### **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.



Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3

**SAMEIET - TJUVHOLMEN 1, 3, 5**  
hus 18

Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller
1	N	332 / 7 303
2	N	358 / 7 303
3	B	49 / 7 303
4	B	60 / 7 303
5	B	69 / 7303
6	B	91 / 7 303
7	B	77 / 7 303
8	B	79 / 7 303
9	B	91 / 7303
10	B	69 / 7303
11	B	60 / 7 303
12	B	60 / 7 303
13	B	62 / 7 303
14	B	49 / 7 303
15	B	60 / 7 303
16	B	66 / 7 303
17	B	94 / 7 303
18	B	79 / 7 303
19	B	77 / 7303
20	B	94 / 7 303
21	B	66 / 7 303
22	B	60 / 7 303
23	B	60 / 7303
24	B	62 / 7 303
25	B	49 / 7 303
26	B	60 / 7 303
27	B	66 / 7 303
28	B	94 / 7 303
29	B	77 / 7 303
30	B	79 / 7 303
31	B	94 / 7 303
32	B	66 / 7 303
33	B	60 / 7 303
34	B	60 / 7 303
35	B	62 / 7 303
36	B	49 / 7 303
37	B	60 / 7 303
38	B	66 / 7 303
39	B	94 / 7 303
40	B	77 / 7 303
41	B	79 / 7 303
42	B	94 / 7 303
43	B	66 / 7303
44	B	60 / 7 303
45	B	60 / 7 303
46	B	62 / 7 303

6



47	B	49	/	7 303
48	B	60	/	7 303
49	B	66	/	7 303
50	B	94	/	7 303
51	B	79	/	7 303
52	B	34	/	7 303
53	B	135	/	7 303
54	B	66	/	7 303
55	B	60	/	7 303
56	B	60	/	7 303
57	B	62	/	7 303
58	B	49	/	7 303
59	B	60	/	7 303
60	B	55	/	7 303
61	B	106	/	7 303
62	B	77	/	7 303
63	B	79	/	7 303
64	B	106	/	7 303
65	B	55	/	7 303
66	B	60	/	7 303
67	B	60	/	7 303
68	B	62	/	7 303
69	B	49	/	7 303
70	B	60	/	7 303
71	B	55	/	7 303
72	B	106	/	7 303
73	B	79	/	7 303
74	B	77	/	7 303
75	B	106	/	7 303
76	B	55	/	7 303
77	B	60	/	7 303
78	B	60	/	7 303
79	B	62	/	7 303
80	B	49	/	7 303
81	B	60	/	7 303
82	B	66	/	7 303
83	B	94	/	7 303
84	B	77	/	7 303
85	B	79	/	7 303
86	B	106	/	7 303
87	B	55	/	7 303
88	B	60	/	7 303
89	B	60	/	7 303
90	B	62	/	7 303
91	B	357	/	7 303
92	B	58	/	7 303
93	B	59	/	7 303
		7303	/	7 303



(Hus 18):

## VEDTEKTER FOR SAMEIET KANALEN 1,3,5 TJUVHOLMEN

(vedtatt ved etableringen av sameiet 20. okt. 2010)  
(sist endret i årsmøte 07.06.2023)

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

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseienes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 40 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 91 boligseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som [Bilag 1](#).

### § 2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseierne til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel 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.

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 seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

### § 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI- kostnader), jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene. Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettsklæringer. I de

1



tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av rettighetshaverne direkte, uten å gå innom Sameiet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom næringsseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene/næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av næringsseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme

Med "næringsdelen" menes de fellesarealer, inklusive felles innretninger, som naturlig hører til næringsseksjonene. Tilsvarende definisjon gjelder for "boligdelen".

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader – fordelt mellom boligseksjonene i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener boligdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av boligseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forrettingsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter



- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- TI-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnadene knyttet til tekniske rom og/eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk)

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

#### § 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Eier dekker selv alle kostnader knyttet til vedlikehold av egen seksjon.

Det påligger videre eier å dekke alle kostnader knyttet til skader eller andre hendelser som krever ekstra renhold på fellesareal ved oppussing og/eller inn-/utflytting i egen seksjon eller ved andre særtilfeller.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseiere er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

#### § 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 til 4 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. Når styret består av 4 medlemmer, har styrets leder dobbelt stemme.

Ved særskilt behov har styret anledning til å utnevne ett varamedlem som sitter i en periode opptil ett år. Varamedlemmet har uttale- men ikke stemmerett i styret.

Formatert: Blokkjustert, Innrykk: Venstre: 0,19 cm

Formatert: Høyre: 0 cm

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 representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseienes felles rettigheter og plikter. Seksjonseiere forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS.

#### § 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. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene ~~må må~~ vedtas ~~må det skje~~ med minst to tredjedelers flertall, ~~for å~~ kunne behandles ~~må h~~Hovedinnholdet skal 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 stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever næringsseksjonenes uttrykkelige enighet.

## § 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. Første forretningsføreravtale inngås for inntil 5 år.

## § 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Denne bestemmelse gjelder ikke for næringsseksjonene.

For øvrig er seksjonseiere ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a



jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

## **§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser/uteareal samt fellesarealer**

De enkelte sameiene og de enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at balkong/terrasse/uteareal ~~terrasser og utearealer~~ beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner, ~~tøking av klær~~ eller lagring på terrasser/balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på ~~terrasser/balkonger/terrasser/utearealer~~ er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet. Det samme gjelder installering av boblebad.

Lufting og tøking av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Den enkelte sameier har ikke anledning til å benytte høytrykksspyler eller vannslange til å vaske egen balkong/terrasse/uteareal.

Eierne av næringsseksjonene har for egen kostnad rett til å plassere og ha plassert reklameskilt, logoer og lignende for sin/leietakernes virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Det skal ikke betales vederlag for denne retten. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Deler av utearealene 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. 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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven.

## **§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner**

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.



Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3

**SAMEIET - TJUVHOLMEN 1, 3, 5**  
hus 18

Seksjon nr	Bolig/Næring	Eierbrøk Teller
1	N	332 / 7 303
2	N	358 / 7 303
3	B	49 / 7 303
4	B	60 / 7 303
5	B	69 / 7303
6	B	91 / 7 303
7	B	77 / 7 303
8	B	79 / 7 303
9	B	91 / 7303
10	B	69 / 7303
11	B	60 / 7 303
12	B	60 / 7 303
13	B	62 / 7 303
14	B	49 / 7 303
15	B	60 / 7 303
16	B	66 / 7 303
17	B	94 / 7 303
18	B	79 / 7 303
19	B	77 / 7303
20	B	94 / 7 303
21	B	66 / 7 303
22	B	60 / 7 303
23	B	60 / 7303
24	B	62 / 7 303
25	B	49 / 7 303
26	B	60 / 7 303
27	B	66 / 7 303
28	B	94 / 7 303
29	B	77 / 7 303
30	B	79 / 7 303
31	B	94 / 7 303
32	B	66 / 7 303
33	B	60 / 7 303
34	B	60 / 7 303
35	B	62 / 7 303
36	B	49 / 7 303
37	B	60 / 7 303
38	B	66 / 7 303
39	B	94 / 7 303
40	B	77 / 7 303
41	B	79 / 7 303
42	B	94 / 7 303
43	B	66 / 7303
44	B	60 / 7 303
45	B	60 / 7 303
46	B	62 / 7 303

6



47	B	49	/	7 303
48	B	60	/	7 303
49	B	66	/	7 303
50	B	94	/	7 303
51	B	79	/	7 303
52	B	34	/	7 303
53	B	135	/	7 303
54	B	66	/	7 303
55	B	60	/	7 303
56	B	60	/	7 303
57	B	62	/	7 303
58	B	49	/	7 303
59	B	60	/	7 303
60	B	55	/	7 303
61	B	106	/	7 303
62	B	77	/	7 303
63	B	79	/	7 303
64	B	106	/	7 303
65	B	55	/	7 303
66	B	60	/	7 303
67	B	60	/	7 303
68	B	62	/	7 303
69	B	49	/	7 303
70	B	60	/	7 303
71	B	55	/	7 303
72	B	106	/	7 303
73	B	79	/	7 303
74	B	77	/	7 303
75	B	106	/	7 303
76	B	55	/	7 303
77	B	60	/	7 303
78	B	60	/	7 303
79	B	62	/	7 303
80	B	49	/	7 303
81	B	60	/	7 303
82	B	66	/	7 303
83	B	94	/	7 303
84	B	77	/	7 303
85	B	79	/	7 303
86	B	106	/	7 303
87	B	55	/	7 303
88	B	60	/	7 303
89	B	60	/	7 303
90	B	62	/	7 303
91	B	357	/	7 303
92	B	58	/	7 303
93	B	59	/	7 303
		7303	/	7 303



**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET KANALEN 1, 3 OG 5**  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.  
Sist endret ord. sameiermøte 07.06.2023

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

1.1

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREALER

2.1

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegget og søppelrom).

2.2

Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdens utarealer i bakgårder, foran hovedinngang og på felles takterrasse. Askebeger skal benyttes.

2.3

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.



## 2.4

Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.

## 2.5

I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatter er ikke tillatt plassert i fellesareal og må plasseres på innsiden av egen inngangsdør. Personlig utsmykning av fellesarealer er ikke tillatt.

## 2.6

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

## 2.7

Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

## 2.8

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

## 2.9

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler og pøtter skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å bruke grill på takterrassen. Punkt 5.1 og 5.2 vedrørende Ro og orden gjelder også på takterrassen.

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

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.



### 3. BALKONGER

#### 3.1

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

#### 3.2

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger o.l. på balkongene.

#### 3.3

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er forbudt å benytte kullgrill på balkongen.

#### 3.4

Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og dette må ikke endre fasadens utseende.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

### 4. LEILIGHETER

#### 4.1

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

#### 4.2

**Plumbo** må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med Tjuvholmen Drift ved tett avløp.

#### 4.3

Det er ikke tillatt å ha åpne dører fra leiligheten ut til felles ganger.



## 5. RO OG ORDEN

### 5.1

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

### 5.2

I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

### 5.3

Skal man ha ~~selskap fest~~ må det sendes ut ~~nabovarseler det god skikk å varsle sine~~ ~~naboer~~.

### 5.4

Av hensyn til ~~rømningsveier~~, vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i fellesarealene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

### 5.5

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

### 5.6

Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal kunfortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.

### 5.7

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

### 5.8

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

## 6. SKILT OG OPPSLAG

### 6.1

Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.

### 6.2

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.



## 7. ANTENNE

### 7.1

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles ~~antenne~~TV og internett-anlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

### 7.2

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

## 8. SØPPEL

### 8.1

Husholdningsavfall:

~~Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødvendig forsøpling og lukt i anleggene.~~

Papiravfall:

Papp/papiravfall skal kastes i container merket for dette formålet.

Glass og metall

Glass og metall skal kastes i container merket for dette formålet.

Bioavfall

Bioavfall skal pakkes godt inn i grønn plastpose og kastes i container merket for dette formålet.

Plastavfall

Plastavfall skal pakkes godt inn i lilla plastpose og kastes i container merket for dette formålet.

Restavfall:

Alt restavfall (husholdningsavfall) skal pakkes godt inn og kastes i riktig container i søppelrommet. nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødvendig forsøpling og lukt i anleggene.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall i containerene i søppelrommet.

Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til Tjuvholmens nærmeste returpunkt ved innkjøring til garasjen, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.



Det er ikke tillatt å sette igjen avfall som ikke sorteres som papir, glass og metall, bio, plast eller restavfall i søppelrommet.

## 9. BOD

### 9.1

Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.

### 9.2

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

### 9.3

Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

### 9.4

Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare.

### 9.5

Fellesareal og boder som er plassert i husets kjelleretasje (nivå 0) inngår ikke som en del av sameiet Kanalen 1, 3 og 5 sitt ansvarsområde. Dette arealet faller inn under sameiet Tjuvholmen 5.10.1 sitt ansvarsområde.

## 10. SYKLER

### 10.1

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

## 11. DYREHOLD

### 11.1

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

-

~~Dog kan styret gi dispensasjon i spesielle tilfeller.~~

## 12. GARASJE

### 12.1



Se egne vedtekter for sameiet Tjuvholmen 5.10.1 for garasje plasser og bruk av areal

12.2

Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegget for de med anvist plass.

~~12.1~~

~~12.2~~ Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vask av biler o.l.).

### 13. — PARKERING OG KJØRING

13.1

Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel for eiers regning.

13.2 —

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden

### 134. TRYGGHET

134.1

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

134.2

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

134.3

Ved tap av chip må dette meldes til Tjuvholmen Drift slik at den kan deaktiveres.

### 145. MELDEPLIKT

145.1

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

145.2

Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiers leilighet har fått utlevert husordensreglene.



156. ENDRINGER

156.1

Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

167. SANKSJONER

167.1

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

167.2

Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, juridiske merkostnader, meglings, telefonutgifter etc..



**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET KANALEN 1, 3 OG 5**  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.  
Sist endret ord. sameiermøte 07.06.2023

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

1.1

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREALER

2.1

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter/dører til garasjeanlegget og søppelrom).

2.2

Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdens uteareal, foran hovedinngang og på felles taktterasse. Askebeuger skal benyttes.

2.3

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.



#### 2.4

Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men kastes i papircontainere i søppelrommet.

#### 2.5

I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som ”garderobe” for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Dørmatter er ikke tillatt plassert i fellesareal og må plasseres på innsiden av egen inngangsdør. Personlig utsmykning av fellesarealer er ikke tillatt.

#### 2.6

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.

#### 2.7

Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

#### 2.8

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

#### 2.9

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde terrassen og sameiets utemøbler i orden. Møbler skal settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Det er ikke tillatt å bruke grill på takterrassen. Punkt 5.1 og 5.2 vedrørende Ro og orden gjelder også på takterrassen.

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

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.



### 3. BALKONGER

#### 3.1

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

#### 3.2

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, pappkartonger o.l. på balkongene.

#### 3.3

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er forbudt å benytte kullgrill på balkongen.

#### 3.4

Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og dette må ikke endre fasadens utseende.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt. Installering av boblebad og lignende på balkong er ikke tillatt.

### 4. LEILIGHETER

#### 4.1

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.

#### 4.2

**Plumbo** må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med Tjuvholmen Drift ved tett avløp.

#### 4.3

Det er ikke tillatt å ha åpne dører fra leiligheten ut til felles ganger.



## 5. RO OG ORDEN

### 5.1

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.

### 5.2

I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

### 5.3

Skal man ha fest må det sendes ut nabovarsel.

### 5.4

Av hensyn til rømningsveier, vask og generell adkomst er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i fellesarealene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

### 5.5

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

### 5.6

Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal kun skje i tiden kl. 08.00 til 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til 16.00.

### 5.7

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

### 5.8

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

## 6. SKILT OG OPPSLAG

### 6.1

Navneskilt på ringetablåer, postkasser og private inngangsdører skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Seksjonseier er ansvarlig for at dette utføres.

### 6.2

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.



## 7. ANTENNE

### 7.1

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles TV og internett-anlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

### 7.2

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenner o.l. utenfor leilighetene samt på balkonger.

## 8. SØPPEL

### 8.1

#### Papiravfall:

Papp/papiravfall skal kastes i container merket for dette formålet.

#### Glass og metall

Glass og metall skal kastes i container merket for dette formålet.

#### Bioavfall

Bioavfall skal pakkes godt inn i grønn plastpose og kastes i container merket for dette formålet.

#### Plastavfall

Plastavfall skal pakkes godt inn i lilla plastpose og kastes i container merket for dette formålet.

#### Restavfall:

Alt restavfall (husholdningsavfall) skal pakkes godt inn og kastes i riktig container i søppelrommet. Nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødvendig forsøpling og lukt i anleggene.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall i containerene i søppelrommet.

#### Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til Tjuvholmens returpunkt ved innkjøring til garasjen, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å sette igjen avfall som ikke sorteres som papir, glass og metall, bio, plast eller restavfall i søppelrommet.

## 9. BOD



9.1

Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3

Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.4

Det er ikke lov å oppbevare drivmidler som bensin, diesel o.l. i bodene grunnet brannfare.

9.5

Fellesareal og boder som er plassert i husets kjelleretasje (nivå 0) inngår ikke som en del av sameiet Kanalen 1, 3 og 5 sitt ansvarsområde. Dette arealet faller inn under sameiet Tjuvholmen 5.10.1 sitt ansvarsområde.

## 10. SYKLER

10.1

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

## 11. DYREHOLD

11.1

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

## 12. GARASJE

12.1

Se egne vedtekter for sameiet Tjuvholmen 5.10.1 for garasjeplasser og bruk av areal





### 13. TRYGGHET

#### 13.1

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

#### 13.2

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

#### 13.3

Ved tap av chip må dette meldes til Tjuvholmen Drift slik at den kan deaktiveres.

### 14. MELDEPLIKT

#### 14.1

Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

#### 14.2

Seksjonseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor seksjonseiers leilighet har fått utlevert husordensreglene.

### 15. ENDRINGER

#### 15.1

Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

### 16. SANKSJONER

#### 16.1

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

#### 16.2

Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, juridiske merkostnader, megling, telefonutgifter etc..





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 7.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 10.06.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder, Tom Helgerud er møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Roberto Santana og Christine Rahn velges som protokollunderskrivere.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Kari Anne Soltvedt

**Sak 7 Vedtekter**

Endringene i vedtektene vedtas.

For

Mot

**Sak 8 Husordensregler**

Endringene i husordensreglene vedtas.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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