



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 652 425	6 596 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 652 425</b>	<b>6 596 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		7 236 778	7 461 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 464 978</b>	<b>7 689 783</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 447</b>	<b>-1 092 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 576	38 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 576</b>	<b>38 830</b>
Annen finanskostnad		30 136	18
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 136</b>	<b>18</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 440</b>	<b>38 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 888	-1 054 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		638 792	517 654
Sum fordringer		638 792	517 654
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 061	971 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 061	971 942
Sum omløpsmidler		2 087 853	1 489 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		625 867	424 979
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>625 867</b>	<b>424 979</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>625 867</b>	<b>424 979</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		409 001	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>409 001</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>409 001</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 144	
Leverandørgjeld		797 346	482 826
Annen kortsiktig gjeld		248 495	581 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 052 985</b>	<b>1 064 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 461 986</b>	<b>1 064 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564609

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 652 425	6 596 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 652 425</b>	<b>6 596 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		7 236 778	7 461 583
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 464 978</b>	<b>7 689 783</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187 447</b>	<b>-1 092 871</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 576	38 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 576</b>	<b>38 830</b>
Annen finanskostnad		30 136	18
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 136</b>	<b>18</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 440</b>	<b>38 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		200 888	-1 054 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>



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

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		638 792	517 654
Sum fordringer		638 792	517 654
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 061	971 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 061	971 942
Sum omløpsmidler		2 087 853	1 489 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</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		625 867	424 979
Sum opptjent egenkapital		625 867	424 979



<b>Sum egenkapital</b>	<b>625 867</b>	<b>424 979</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	409 001	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>409 001</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>409 001</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 144	
Leverandørgjeld	797 346	482 826
Annen kortsiktig gjeld	248 495	581 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 052 985</b>	<b>1 064 617</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 461 986</b>	<b>1 064 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2376

SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen



## 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 12. juni kl. 09:00 og lukker 15. 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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.

### Innløring av analog stemmeseddel

Stemmeseddel kan leveres i postkassen til Tom Roar Helgerud i Kanalen 3.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om presiseringer i vedtektene
6. Forslag om presiseringer i husordensreglene
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

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 velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Christine Rahn og Heidi Nygjelten velges.

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 1,3 og 5 Tjuvholmen.pdf

#### Sak 5

### Forslag om presiseringer i vedtektene

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag framkommer av vedlegg.

#### Forslag til vedtak

Forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

#### Vedlegg

2. Vedtekter Kanalen 1-3-5\_revisjon 2024.pdf

3. Vedtekter Kanalen 1-3-5\_revisjon 2024 - med sporing.pdf

#### Sak 6

### Forslag om presiseringer i husordensreglene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag framkommer av vedlegg.

#### Forslag til vedtak

Forslag til endringer i husordensreglene godkjennes.

#### Vedlegg

4. Husordensregler - 2024.pdf

5. Husordensregler - 2024 med sporing.pdf



Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Tom Roar Helgerud – 55 år

Har bodd på Tjuvholmen siden 2014. Har vært representert i styret i Kanalen 1, 3 og 5 i 4 år, de siste 2 1/2 år som styreleder. Representerer sameiet i Brukerforum og har siden 2023 vært medlem i Kontaktutvalget.

Er økonom av utdanning fra BI. Har arbeidet som CFO / CRO i større organisasjoner i snart 27 år. Arbeider til daglig som direktør for økonomi- og compliance i Pensjonskassen for fylkene, som forvalter om lag 14 milliarder kroner. Porteføljen omfatter blant annet store eiendomsinvesteringer.

Har bred erfaring fra flere styrearbeid, og sitter til daglig aktivt i en rekke styrer og utvalg, herunder eiendomsselskaper som bl.a. Vaterland seksjoner (nestleder), Wergelandsveien 21 (styremedlem) og Galleri Oslo Utvikling (varamedlem).

Velger å stille videre som kandidat som styreleder i sameiet Kanalen 1, 3 og 5 blant annet som følge av at jeg ønsker å videreutvikle vårt flotte bygg- og eiendomsmasse, og kunne bidra til at Tjuvholmen og området fortsetter å være et attraktivt sted å bo.

Joachim Jensen, 45 år

Jeg er gift med min kone som heter Maria Stangeland, og vi har bodd her i Kanalen 3 siden 2014.

Til daglig jobber jeg som kommersiell direktør i Svea Bank, og har tidligere jobbet i Telenor, Hafslund og Google Norge.

På min fritid har jeg tidligere vært aktiv håndballspiller, men nå liker jeg å spille golf og gå tur i fjellet og gjerne rundt vår hytte på Rondane.

Jeg velger å stille til valg i styre for å kunne videreføre det gode arbeidet styret har gjort de siste årene, og sørge for at vårt bygg og våre områder fortsetter å være det flotte stedet å bo på som vi alle er glade for.

Christine Rahn – 63 år



Har bodd på Tjuvholmen siden 2008 og flyttet til Kanalen 3 i mars 2023. Er opptatt av å ivareta sameiernes interesser og har tidligere vært styremedlem i boligsameiet Tjuvholmen F3 og i garasjesameiet Tjuvholmen 510-1.

Til daglig arbeider hun som seniorrådgiver i Stortingets seksjon for eiendomsforvaltning og -utvikling, med ansvar for Stortingets kunstsamling og verdisikringsplaner.

Med utdanning i økonomi og HR har Christine bred internasjonal erfaring bl.a. som leder av generaldirektør Gro Harlem Brundtlands sekretariat i WHO, Verdens Helseorganisasjon, som kontorsjef for FNs spesialutsending Carl Bildt og som stabsmedlem i EFTA, den Europeiske Frihandelsorganisasjonen.

Hun etablerte Flyktningehjelpens kontor i Genève i 1995 og gjennom utenriktjenesten har hun bl.a. forvaltet statens eide og leide eiendommer i Genève.

I 2015-2017 var hun eier og prosjektleder for rehabiliteringen av «Soldathjemmet» i Stavern - et fredet bygg på ca. 1800 m<sup>2</sup>. Utskiftning av store deler av fundamentene, soppsanering og nytt ventilasjonsanlegg i tillegg til generell innvendig og utvendig oppgradering av bygget, ga verdifull innsikt i byggtekniske forhold. Prosjektet ble gjennomført med støtte fra Riksantikvaren og Vestfold fylkeskommune.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Helgerud

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Rahn
- Joachim Jensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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.

Dersom du ønsker informasjon om hva som foregår på Tjuvholmen, gå inn på <https://www.tjuvholmen.no/>, meld deg på nyhetsbrev, eller benytt QR-koden som står på plakater i nabolaget.

#### 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 92 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 Miglena Todorova.

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 utbygge 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 deling 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 flere henvendelser til styret, har styret også i år besluttet å gjennomføre et heldigitalt årsmøte. 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 2023/ 2024**

I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 7 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 besluttet. Styreleder er også fra 2023 vært representert i Kontaktutvalget. 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 støytfordringer som styret har tatt tak i. Beslutninger ved gjennomføring av tiltak er basert på kost-/ nyttevurderinger. Styret har videre jobbet med å videreføre arbeidet 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**

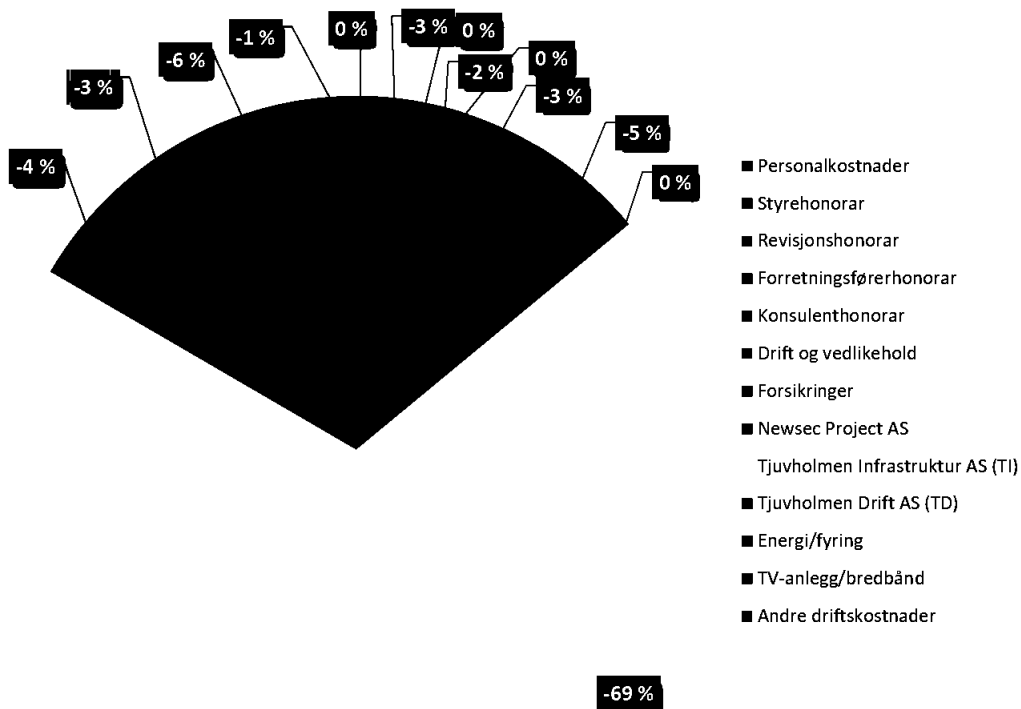
Styret jobber aktivt med å sikre en kostnadseffektiv og forsvarlig drift av sameiet. Alle løpende driftsavtaler blir grundig gjennomgått, og det gjøres konkrete vurderinger i valg av ulike leverandører med henhold til kvalitet, pris, drift, service, HMS-tiltak og stabilitet. Styret har blant fulgt opp avtaler med Tjuvholmen drift (TD) om leveranser innen HMS, Security og FDV- systemer. Avtalen med renholdstjenesten baseres på en såkalt «flåteavtale» som flere sameier på Tjuvholmen i fellesskap har inngått. Det samme gjelder forsikringsavtaler. Om lag 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 til å fremme sameiets interesser.

Felleskostnadene i sameiet har som tidligere nevnt vært lave i flere år og det har tidligere vært fremlagt, og behandlet i årsmøtene hvor beboere har godkjent forslag om at det ikke skal opparbeides egenkapital for fremtidig vedlikehold, men at andelseiere betaler dette fortløpende ved kostnader som påløper. Som tidligere nevnt i informasjonsbrev og årsberetning har tidligere styret valgt å ikke bygge opp en reserve for vedlikehold, - det har ikke vært avsatt en vedlikeholdsbuffer. Det har ikke tidligere vært utført vedlikehold av bygget, kun drifts-tekniske tiltak. Uforutsette kostnader i sameiet har hittil blitt dekket etter «pay as you go»-prinsippet.

Husleien for 2024 ble økt med 10 % for å dekke økte løpende kostnader 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. Det er pr. 31.12.2023 benyttet 409 000 kr. av dette lånet. Eventuelt resterende ubenyttet låneuttak 1.391 mill. kr. er tiltenkt benyttet til gjenstående vedlikeholdsarbeider, som forventes å komme i 2023/ 2024.

Under vise fordeling av kostnader i 2023:



## Vedlikehold

Vedlikehold er en forutsetning for å bevare byggets verdi, og bygget i Kanalen er snart 14 år gammelt; det er behov for både umiddelbart og mer langsiktig vedlikehold. Oppfølging av vedlikeholdsarbeid er krevende,

og det er en av de viktigste oppgavene til styret. Vedlikehold har direkte innvirkning på sikkerheten i sameiet, samt sameiets økonomi.

Drenering av alle balkonger ble utført i Q3 2023, for å blant annet å hindre vanninntrenging til selve byggkonstruksjonen og videre eventuelle følgeskader som følge av dette.

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 kostnadsestimat 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. Følgende arbeider er utbedret ultimo 2022 til 2024:

- Drenering/ inspeksjonsluker av samtlige balkonger
- Bytte av LED belysning og bevegelsessensor i trappeløp (strømbesparende tiltak)
- Utbedring/ vedlikehold/ vask av terrassegulv på takterrassen
- Bytte av hovedpumpe for kloakkanlegg
- Varmrens av tepper
- Utbedring av løpende påkrevd vedlikeholdsbehov i bygget

Gjenstående arbeid, utføres i 2024 og 2025:

- Utbedring/ kontroll av eventuelle skadede stålplater i fasaden/overflatebehandling stålplater
- Utbedring av fuktskadet trekledning
- Overflatebehandling trekonstruksjon
- Vask av bygg

De største gjenstående kostnadene gjelder utbedring av fuktskader i trekledning, overflatebehandling av trekledning i fasade, utbedring av skadede stålplater, samt generell overflatebehandling.

Styret arbeider i tillegg med å etablere et langsiktig vedlikeholdsprosjekt som blant annet går ut på oppgradering og mulighet til kjøleeffekt på det sentrale ventilasjonssystemet, oppussing av inngangspartiet samt øvrige fellesarealer. Dette er førøvrig forhold som først vil bli iverksatt når øvrige nødvendige vedlikeholdsbehov i bygget er utført.

Styret vil orientere om fremdriften av påbegynt vedlikehold underveis via publisering på blant annet Vibbo.

Utfordringen for blant annet å utføre gjenstående vedlikeholdsprosjekter er som tidligere nevnt i årsmøtet at utbygger ikke har 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. Styret har i tett samarbeid med ekstern prosjektleder, Newcec Basale, ikke lykkes med å få tak i leverandører som ønsker, blant annet sikkerhetsmessige årsaker, å utføre dette oppdraget. Styret arbeider videre med å finne mulige løsninger på ovennevnte utfordring slik at vi kan få et samlet prisoverslag over gjenstående vedlikeholdsarbeider.

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, hovedkran 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. Dette har medført bedret og mer forutsigbar luftgjennomstrømning i anlegget.

## 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.

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.

- 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, befaringsrapporter, 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 kostnadskrevenende. 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.

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

Alle lyspunkter i fellesareal inklusive trapp ganger 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 varmens av tepper i fellesareal i april. 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.

## **Sikkerhetstiltak**

Av sikkerhetsmessige årsaker viderefører styret praksis ved at takterrassen stenges fra kl. 23.00-08.00 i perioden natt til 1.mai - 30.september.

## **Chip-låsesystem**

Det er i 2023 installert chip-låsesystem i Kanalen. Det vil kun være mulig å komme inn hovedinngangen ved bruk av chip/kortleser. Sikkerhetstiltak ved eventuelle strømbrudd blir ivaretatt ved at dørene automatisk settes i åpen-funksjon. Brann, politi- og sykehustjeneste får også tilgang via chip/kortleser.

Seksjonseiere/beboere med boligpermbruker 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 vaktelskap og/ eller meldes til politiet. Beboerne oppfordres til å ringe 02800 ved alvorlige uønskede hendelser.

### **Støyreduserende 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 boerområde.

### **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 boerområde.

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 garasjelegget), bes å rådføre seg med Tjuvholmen Drift («TD») for å unngå at sameiet påføres unødige omkostninger.

### **Avløpssystem**

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

Avløpsvannet fra de forskjellige bygningene på Tjuvholmen pumpes med mekaniske pumper til det kommunale avløpsnettets 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. 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 forsikringssselskap (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**

Ny leveranse av TV og bredbåndsutstyr ble i 2023 **inngått med Telenor.**

Den nye løsningen inneholder blant annet:

- Ny dekode T-We Box II med opptaksmulighet.
- Ny og sterkere ruter med Wifi6E støtte og Nettvern+.
- Ekstra sikkerhetsfilter som administreres av den enkelte via ruterens.



## 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.

## Oppsummering

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. 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 vaktelskap. 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 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgjør fra næringsseksjonene. I tillegg har de innfridd sin del av lånet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak høyere kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur enn forutsatt i budsjett.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 034 868.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 905 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen.

### Lån

SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

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 overskudd på kr 200.888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### 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 6. mai 2024  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 348 729	6 596 912	7 266 000	8 232 000
Andre inntekter	3	303 696	0	180 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 652 425</b>	<b>6 596 912</b>	<b>7 446 000</b>	<b>8 232 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-22 000	-35 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-24 500	-26 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-120 833	-116 168	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-25 211	-213 189	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-243 971	-580 217	-557 000	-905 000
Forsikringer		-387 578	-297 726	-420 000	-500 000
Newsec Project AS		-26 157	0	0	0
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)	9	-5 179 454	-5 013 891	-4 481 000	-4 691 000
Tjuvholmen Drift AS (TD)		-408 485	-332 970	-354 000	-388 000
Energi/fyring		-228 131	-325 801	-363 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 658	-404 048	-434 000	-589 000
Andre driftskostnader	10	-181 801	-153 074	-110 000	-165 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 464 978</b>	<b>-7 689 783</b>	<b>-7 099 000</b>	<b>-8 093 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>187 447</b>	<b>-1 092 871</b>	<b>347 000</b>	<b>139 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	43 576	38 830	0	0
Finanskostnader	12	-30 136	-18	0	-34 213
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 440</b>	<b>38 812</b>	<b>0</b>	<b>-34 213</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>200 888</b>	<b>-1 054 059</b>	<b>347 000</b>	<b>104 787</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		200 888	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 054 059		



**SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN**

**ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 113	21 570
Forskuddsbetalte kostnader		586 082	448 811
Andre kortsiktige fordringer	13	40 597	47 273
Driftskonto OBOS-banken		1 381 993	822 034
Sparekonto OBOS-banken		67 068	149 908
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14	625 867	424 979
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>625 867</b>	<b>424 979</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	409 001	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>409 001</b>	<b>0</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		163 701	520 667
Leverandørgjeld		797 346	482 826
Påløpte renter		2 874	0
Påløpte avdrag		4 270	0
Annen kortsiktig gjeld	16	84 794	61 124
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 052 985</b>	<b>1 064 617</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 087 853</b>	<b>1 489 596</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.4.2024

Styret i Sameiet Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

Tom Roar Helgerud /s/ Kristine Gjessing /s/ Kari Anne Soltvedt /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader bolig	6 425 820
Felleskostnader næringsseksjon 1	446 119
Felleskostnader næringsseksjon 2	340 988
Nytt nøkkelkortsystem	179 999
For lite innbetalt fra næringsseksjon 1	40 597
For mye innbetalt fra næringsseksjon 2	-84 794
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 348 729</b>

Næringsseksjon 1 og 2 avregnes. Seksjon 1 har i 2023 betalt inn mindre i felleskostnader

enn det som er blitt fordelt på seksjonen av kostnader.

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

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

Beløpet seksjonen 1 har betalt for lite, kr 40 597 er bokført som fordring i årsregnskapet jf. note 13.

Beløpet seksjon 2 har betalt for mye, kr 84 794 er bokført som kortsiktig gjeld jf. note 16.

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	37
Innfrielse av lån næringsseksjon 1	21 218
Ekstra innkreving næringsseksjon 1	181 792
Innfrielse av lån næringsseksjon 2	22 880
Ekstra innkreving næringsseksjon 2	77 769
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>303 696</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 000
Andre konsulenthonorarer	-3 211
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 211</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 702
Drift/vedlikehold VVS	-20 596
Drift/vedlikehold elektro	-41 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 247
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 514
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 345
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 646
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-243 971</b>

**NOTE: 9****Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)**

Bolig	-4 327 916
Næring, seksjon 1	-600 040
Næring, seksjon 2	-251 498
<b>SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)</b>	<b>-5 179 454</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 2023 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-272
Driftsmateriell	-624
Lyspærer og sikringer	-22 314
Vakthold	-23 750
Renhold ved firmaer	-119 516
Andre fremmede tjenester	-1 474
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-10 612
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-3 216
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-181 801</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 406
Kundeutbytte Gjensidige	35 167
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>43 576</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 913
Renter på leverandørgjeld	-223
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 136</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Næringsseksjon 1, for lite innbetalt i felleskostnader 2023	40 597
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 597</b>

**NOTE: 14****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2023	2022
Andel opptjent egenkapital	425	224
bolig	867	979
Annen egenkapital, sparing anoder (bolig)	200	200
	000	000
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>625</b>	<b>424</b>
	<b>867</b>	<b>979</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	90 999

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-409 001</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2023	-84 794
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-84 794</b>



## 2376 - SE KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN - SE KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BO2376	S12376	S22376	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	6 605 819	486 716	256 194	7 348 729
ANDRE INNTEKTER	44 135	181 792	77 769	303 696
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>6 649 954</b>	<b>668 508</b>	<b>333 963</b>	<b>7 652 425</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-25 535	-1 283	-1 382	-28 200
STYREHONORAR	-181 100	-9 100	-9 800	-200 000
REVISJONSHONORAR	-12 224	-614	-662	-13 500
FORR.FØRERHONORAR	-109 414	-5 498	-5 921	-120 833
KONSULENTHONORAR	-22 829	-1 147	-1 235	-25 211
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 255	-4 384	-8 331	-243 971
FORSIKRINGER	-350 952	-17 635	-18 991	-387 578
FRYSEBOKSER	-23 685	-1 190	-1 282	-26 157
ANDRE ANLEGG	-4 327 916	-600 040	-251 498	-5 179 454
KOSTN. TIL FORDELING	-369 883	-18 586	-20 016	-408 485
ENERGI / FYRING	-209 007	-9 208	-9 916	-228 131
KABEL- / TV-ANLEGG	-421 658	0	0	-421 658
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 940	-845	-6 015	-181 801
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 460 398</b>	<b>-669 531</b>	<b>-335 049</b>	<b>-7 464 978</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>189 556</b>	<b>-1 023</b>	<b>-1 086</b>	<b>187 447</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNTEKTER	39 458	1 983	2 135	43 576
FINANSKOSTNADER	-28 127	-959	-1 050	-30 136
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>11 332</b>	<b>1 023</b>	<b>1 085</b>	<b>13 440</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>200 888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200 888</b>



2376 Kanalen 1,3 og 5 AVREGNING TI 2023	Fra TI				
	Sum	Bolig	Kontorer	TBRH	Rest
Arbeidsklær	5 179 455	4 327 916	251 498	546 202	53 839
Leie av driftsentral	2 161	1 957	106	98	0
Forvaltning	51 874	46 973	2 543	2 358	0
Konsulent tjenester	63 322	57 340	3 104	2 879	0
Bygningsmessig vedlikehold	24 962	22 604	1 224	1 135	0
Vedlikehold nytt utstyr	357 218	323 467	17 511	16 239	0
Vedlikehold VVS	11 652	10 551	571	530	0
Vedlikehold EI	50 187	45 445	2 460	2 282	0
FDV - dokumentasjon	162 341	147 003	7 958	7 380	0
Vedlikehold Heis	0	0	0	0	0
Ventilasjon	0	0	0	0	0
Renhold	145 433	120 578	11 081	13 773	0
Elektrisitet	29 967	27 524	1 490	953	0
Renovasjon	149 395	135 099	6 874	7 422	0
Energiforvaltning	126 737	53 795	5 478	13 625	53 839
Vaktmester	2 759	2 499	135	125	0
Forsikring	92 589	83 841	4 539	4 209	0
Vann avgift	18 764	16 991	920	853	0
Off.Avgifter	674 233	512 797	1 648	159 787	0
Drift Alarm	68 030	68 030	0	0	0
Kjøling	38 512	34 874	1 888	1 751	0
Fjernvarme	165 261	12 706	52 707	99 849	0
Snømåking	1 256 529	1 072 937	48 000	135 592	0
Vakthold	84 851	76 834	4 159	3 857	0
Skadedyrbekjempelse	462 177	418 509	22 656	21 011	0
Eiendomsskatt	2 663	2 412	131	121	0
Uteareal	0	0	0	0	0
Kabel TV	192 907	174 681	9 457	8 770	0
Brann og beredskap	0	0	0	0	0
Forvaltning Teknisk	118 938	110 520	4 368	4 050	0
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0	0	0
Honorar revsjon	0	0	0	0	0
Styrehonorar	6 244	5 654	306	284	0
Tele data	12 593	11 404	617	573	0
Annen kost/kantinedrift	20 653	18 702	1 012	939	0
Driftsavtale honorar	-22 159	-20 065	-1 086	-1 007	0
	808 659	732 256	39 641	36 762	0



## 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 sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.

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 12.06.2024)

### § 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 seksjonseierens 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 husordensregler 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 bruksrettserklæringer. I de 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 belysing 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 belysing 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 panterett 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 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 seksjonseierne 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.

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. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI).



## § 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 vedtas må det skje med minst to tredjedelers flertall, for å kunne behandles. 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 seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er å 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 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 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 - Kanalen 1, 3, 5 Tjuvholmen**  
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



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 1207.06.2024)

### § 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 seksjonseierens 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 husordensregler 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 bruksrettserklæringer. I de 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 beopplysning 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 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 seksjonseierne 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.

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. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder representerer Sameiet på brukermøtene i Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI).



## § 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 vedtas må det skje med minst to tredjedelers flertall, for å kunne behandles. 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 seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er å 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 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 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

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

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner.



Vedlegg seksjoneringsbegjæring, jfr. pkt. 3

**SAMEIET - TJUVHOLMEN Kanalen 1, 3, 5 Tjuvholmen**  
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



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 TJUVHOLMEN**  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.  
Sist endret ord. sameiermøte 12.06.2024

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende anlegg:

1.1

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere, heretter omtalt som 'Beboeren'.

1.2

Beboeren 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 husordensreglene 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 på bakkeplan samt til bodareal skal til enhver tid være låst.

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 takterrasse. Askebeger skal alltid benyttes.

2.3

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.



## 2.4

Reklame/uønsket post skal ikke henlegges i fellesareal, men kastes i papircontainere i søppelrommet.

## 2.5

I ganger, trapper o.l. skal det ikke henses 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, eller feste for dette, i 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 til styret for behandling.

## 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 evt. 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, oppbevares/henges på innsiden av balkongene.

### 3.2

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkong. Det skal ikke benyttes brannslange eller høytrykkspyler til rengjøring av egen balkong.

Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på eller fra balkonger eller 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. Det skal ikke kastes noe annet enn toalettpapir 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 sentrifugering/vaskemaskin, 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, og lørdager kl. 09.00 til 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

### 5.7

Det skal ikke forekomme støy eller sjananse på søn og helligdager.

### 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 hører til og eies av TI (Tjuvholmen infrastruktur) og faller inn under sameiet Tjuvholmen 510-1 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. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

## 12. GARASJE

### 12.1

Se egne vedtekter for sameiet Tjuvholmen 510-1 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

Årsmøtet kan endre husordensreglene med alminnelig flertall 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, meglings, telefonutgifter etc.



**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET  
KANALEN 1, 3 OG 5 TJUVHOLMEN**  
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 13.9.2011.  
Sist endret ord. sameiermøte 1207.06.2024

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen 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~~, heretter omtalt som 'Beboeren'.

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 husordensreglene 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 på bakkeplan samt til bodareal 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 takterrasse. Askebeger skal alltid benyttes.

2.3

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.



## 2.4

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

## 2.5

I ganger, trapper o.l. skal det 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, eller feste for dette, i 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 til styret for behandling, 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 evt. 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, oppbevares/henges på innsiden av balkongene.

### 3.2

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkongterrasser. Det skal ikke benyttes brannslange eller høytrykkspyler til rengjøring av egen balkong.

Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på eller fra 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. Det skal ikke kastet noe 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 tettet 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 sentrifugering/vaskemaskin, 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, og, lørdager kl. 09.00 til 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

### 5.7

~~Det skal ikke forekomme 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 hører til og eies av TI (Tjuvholmen infrastruktur) og faller inn under sameiet Tjuvholmen 510-1 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. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

## 12. GARASJE

### 12.1

Se egne vedtekter for sameiet Tjuvholmen 510-1 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

Årsmøtet Sameiermøte kan endre husordensreglene med alminnelig flertall 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 2024

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 12.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.06.24

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 velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Christine Rahn og Heidi Nygjelten velges.</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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Forslag om presiseringer i vedtektene**

Forslag til endringer i vedtektene godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Forslag om presiseringer i husordensreglene**

Forslag til endringer i husordensreglene godkjennes.

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Tom Roar Helgerud

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Christine Rahn

Joachim Jensen



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.