



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iris Jeanett Karstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 277 727	3 996 884
Sum inntekter	1	4 277 727	3 996 884
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 859 051	4 019 912
Sum kostnader		4 018 791	4 179 652
Driftsresultat		258 936	-182 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 137	563
Annen finansinntekt		18 571	24 975
Sum finansinntekter		20 708	25 538
Annen finanskostnad			220
Sum finanskostnader		0	220
Netto finans	16	20 708	25 318
Ordinært resultat før skattekostnad		279 645	-157 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		279 645	-157 450
Årsresultat		279 645	-157 450
Totalresultat		279 645	-157 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 828	18 561
Andre fordringer		649 438	171 344
Sum fordringer		673 266	189 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 302 006	1 541 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 006	1 541 743
Sum omløpsmidler		1 975 273	1 731 648
SUM EIENDELER		1 975 273	1 731 648

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 608 133	1 370 726
Sum opptjent egenkapital		1 608 133	1 370 726
Sum egenkapital	18	1 608 133	1 370 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 629	108 949
Annen kortsiktig gjeld		203 510	251 973
Sum kortsiktig gjeld		367 139	360 922
Sum gjeld		367 139	360 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 975 273	1 731 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 720438

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iris Jeanett Karstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.09.2021



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 277 727	3 996 884
Sum inntekter	1	4 277 727	3 996 884
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		3 859 051	4 019 912
Sum kostnader		4 018 791	4 179 652
Driftsresultat		258 936	-182 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 137	563
Annen finansinntekt		18 571	24 975
Sum finansinntekter		20 708	25 538
Annen finanskostnad			220
Sum finanskostnader		0	220
Netto finans	16	20 708	25 318
Ordinært resultat før skattekostnad		279 645	-157 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		279 645	-157 450
Årsresultat		279 645	-157 450
Totalresultat		279 645	-157 450



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 828	18 561
Andre fordringer		649 438	171 344
Sum fordringer		673 266	189 905
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 302 006	1 541 743
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 302 006	1 541 743
Sum omløpsmidler		1 975 273	1 731 648
SUM EIENDELER		1 975 273	1 731 648
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 608 133	1 370 726



Sum opptjent egenkapital		1 608 133	1 370 726
Sum egenkapital	18	1 608 133	1 370 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 629	108 949
Annen kortsiktig gjeld		203 510	251 973
Sum kortsiktig gjeld		367 139	360 922
Sum gjeld		367 139	360 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 975 273	1 731 648



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

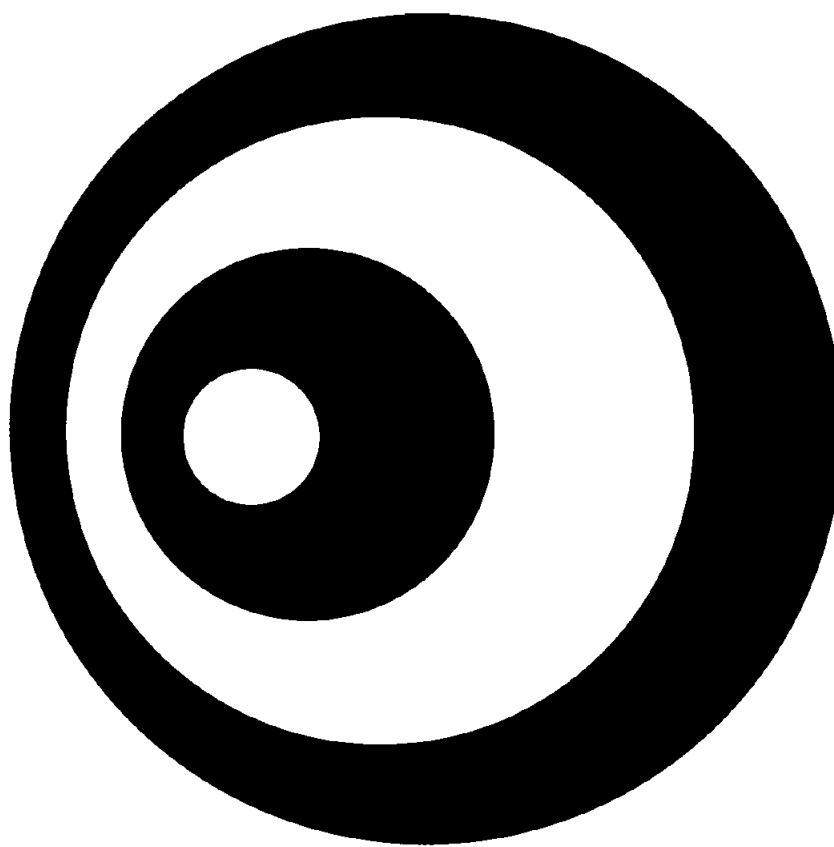
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet

Tjuvholmen Allè 21,23 og 25



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25 avholdes uten fysisk oppmøte og med digital avstemming. Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen **onsdag 9. juni kl. 12:00**. Styret vil avholde et digitalt møte på Teams **torsdag 10. juni 2021 klokken 17:00** for gjennomgang av innkallingen. Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning **fredag 11. juni 2021** og avstemningen avsluttes/stenges **mandag 14. juni 2020 kl. 18:00**.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et overskudd på kr 279 645 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 150 000 eks.arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. BRANNVARSLINGSSYSTEM I FELLESAREALER

Styret foreslår å installere i et brannvarslingsanlegg som dekker fellesarealer og el-skap i sameiet. Kostanden er estimert til kr 250.000 inkl. mva og kan dekkes av sameiets egenkapital. Ytterligere redegjørelse framgår av årsberetningen og vedlegg 1.

Styret innstiller følgende vedtak:

Godkjenne investering i brannvarslingsanlegg for fellesarealer og el-skap estimert til kr. 250.000 inkl. mva.



6. OPPDATERTE HUSORDENSREGLER

Styret har revidert sameiets husordensregler som ikke er gjennomført siden 2013 og gjort flere oppdateringer. Forslag til oppdaterte husordensregler er redegjort for under årsberetningen og husordensreglene framgår av vedlegg 2.

Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:

Godkjenne oppdaterte husordensregler som de framstår av vedlegg 2.

7. VEDTEKTER

Eierseksjonsloven ble endret 1. januar 2020 og begrenser antall dager for korttidsutleie til 90 døgn i året. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Styret foreslår å innføre et tillegg i vedtektene som begrenser maksimum til 60 døgn i året for å begrense inn- og utflytting av leietakere. Nåværende vedtekter med tillegg framgår av vedlegg 3.

Styret innstiller følgende vedtak:

Godkjenne følgende tillegg i vedtektene under § 2 Råderett.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte korttidsleieforhold til sameiets styre.»

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av ett styremedlem for 2 år.

Styremedlem Sjur Mollestad stiller til gjenvalg for en ny 2 års periode.

Andre som er interessert i å ta på seg styreverv i sameiet, bes melde fra om dette innen onsdag 9. juni kl. 12:00 slik at navnet på kandidatene blir med i avstemningen som sendes ut.

Oslo, 26.5.2021

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

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



ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

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

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2020 (2 år)
Styremedlem:	Erik Arne Mandt	2020 (2 år)
Styremedlem:	Kenneth Olsen	2019 (2 år)
Styremedlem:	Sjur Møllestad	2019 (2 år)

Kenneth Olsen som representerte næringsdelen i sameiet gikk ut av styret 28. februar 2021 og vil for tilfellet ikke bli erstattet.

Det ordinære årsmøte 2021 vil bli gjennomført digitalt uten fysisk oppmøte pga. situasjonen rundt Covid-19. Den **10. juni 2021 klokken 17:00** vil det avholdes et møte på Teams hvor styret vil gå igjennom årsberetningen, og seksjonseiere kan stille spørsmål eller kommentere sakene. Invitasjon/link til møtet finner dere i e-posten med denne innkallingen og skulle dere ha noen spørsmål hvordan det vil fungere så ta gjerne kontakt med styret.

Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen onsdag 9. juni kl. 12:00. Fredag 11. juni 2021 vil alle seksjonseiere motta en e-post med en link hvor dere kan avgi stemme i hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobilnummer vil du også motta en sms med lenke til avstemmingen. Avstemmingen avsluttes/stenges mandag 14. juni 2021 klokken 18:00

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

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

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 947 487.

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



SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser.

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

BOLIGPERM

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

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra

1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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



Innen juni 2021 må alle røykvarslere i sameiet byttes da de går ut på dato. Styret har mottatt bestillinger på nye røykvarslere fra alle berørte seksjonseiere og utskiftning vil bli gjort i uke 24 2021. Det blir sendt ut eget varsel for gjennomføring av byttet.

Som tidligere informert vil bytte bli belastet respektive seksjonseier og fakturert fra Sebra Forvaltning iht. den røykvarsleren dere har bestilt.

Styret har sammen med brannvernansvarlig på Tjuvholmen Drift gjort en gjennomgang av brannsikkerheten i sameiet. Brannsikkerheten tilfredsstiller de krav som ble spesifisert når hus 72 og 73 ble bygget inkl. sprinkelsystem i hele bygget.

Som en ekstra sikkerhet foreslår styret at det installeres et brannvarslingsanlegg for alle fellesområder. Et slikt brannvarslingsanlegg vil gi tidlig varsel ved utvikling av røyk og brann på fellesområder. Ved utløsning av brannvarslingsanlegget vil Securitas automatisk varsles og rykke ut direkte (de kontakter brannvesenet hvis nødvendig). I tillegg vil det installeres røykvarslere i alle felles el-skap i hver etasje.

Dette er en større investering for sameiet og vil belaste sameiet med en kostnad på ca. kr 250.000. Sameiet har god egenkapital og kostnaden kan dekkes uten ekstra innbetaling fra seksjonseierne (se **vedlegg 1** for nærmere detaljer). **Forslaget er lagt fram for innstilling til vedtak i årsmøtet.**

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia Norge AS (tidligere GET) for kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no. Avtalen med Telia løper ut i juni 2022 og styret vil samtidig vurdere andre alternativ for best mulig tilbud til sameiet.

FORSIKRING

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

Sameiet har fått en større økning i forsikringspremien for innværende år (+26%) sammen med alle andre sameier på Tjuvholmen. Forsikringsavtalen med Gjensidige er forhandlet samlet for hele Tjuvholmen, og årsaken til økningen er et stort antall skader de senere årene hvor premiene måtte reguleres. Utbetalte erstatninger fra Gjensidige har utgjort 94% av innbetalte premier de siste 3 årene.

Det ble hentet inn flere alternative tilbud hvor Gjensidige fremdeles var det beste tilbudet. Til orientering har vårt eget sameie hatt noen skader de siste årene hvor utbetalingen kraftig overstiger premien sameiet har betalt.



Egenandelen pr. skade var kr 10 000/4 000 i 2020 og styret har håndtert 3 forsikringssaker.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Styret kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller at leietaker har tilsvarende forsikring.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen.

Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og byggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

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

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

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår.

Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

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

4. STYRETS ARBEID

Styret i Sameiet Tjuvholmen alle 21,23 og 25 (Sameiet) har bestått av seksjonseierne Eivind Schack som leder, styremedlemmene Sjur Mollestad og Erik Arne Mandt samt styremedlem Kenneth Olsen fra Selvaag næring.

Det har vært avholdt 3 styremøter. I tillegg har styret hatt tett kommunikasjon inkl. pr e-post og telefon. Styret har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum (TIB).

Samarbeid på Holmen, Brukerforum og TI:

Styret er engasjert sammen med andre sameier på Holmen hvor styreledere i sameiene møtes 2-3 ganger i året og holder løpende kontakt for utveksling av erfaringer samt koordinering av tiltak. Det største arbeidet er relatert til utfordringer med store publikumstilstrømninger på sommerstid som også drives gjennom Brukerforum og TI.

Et av de større tiltakene styrene har jobbet med er endringer av gressplenen mellom Kavringen Brygge og Fru Kroghs Brygge hvor Oslo kommune (Plan og Bygningsetaten) nå har godkjent foreslåtte endringer og området blir omgjort til en park. Dette vil kraftig redusere bruken av gressplenen til soling og ansamling av mennesker samt framstå som et hyggelig innslag for beboere på Holmen. Arbeidet vil igangsettes i juni og vil forgå hele sommeren hvor området vil være avsperrt. En presentasjon av endringene kan sendes til seksjonseiere ved henvendelse til styret.

Det er planlagt ekstra vakthold for 2021, på samme måte som i 2020, i perioden juni til august for å begrense uro og bråk på kvelder og netter ved fine solværsdager. En ekstra dedikert vokter vil patruljere Holmen i perioden 18:00-24:00 på hverdager og 18:00-03:00 på fredager og lørdager. Sameiene på Holmen har også fremmet forslaget til Brukerforum slik at TI kan dekke kostanden på vegne av hele Tjuvholmen. Beslutning vil bli tatt på Brukerforum møte 26. mai 2021.

Et økende problem på Tjuvholmen er kjøring med el-sparkesykler hvor sameiene på Holmen har fremmet krav til TI om pålagte begrensninger på Tjuvholmen. Et skriv er sendt fra TI til alle de store operatørene med krav om begrensninger i hastighet og parkering av el-sparkesykler.



Brukerforum/TI vil vurdere mulighetene for ytterligere tiltak inkl. forbudssoner som følge av de nye nasjonale reglene som tredde i kraft 18. mai 2021.

Som tidligere informert står hele Holmen, Skjæret og en del av Odden på en betong- og stålkonstruksjon av speler og spunter i sjøen. Denne konstruksjonen er beskyttet av såkalte anoder som forhindrer korrosjon av stålet i konstruksjonen. Det finnes 2.402 anoder i vannet under Tjuvholmen som har en levetid på 25-30 år litt avhengig av forhold. TI har gjennomført en vurdering relatert til bytte av nåværende anoder. Det er estimert at arbeidet vil starte om 10-12 år da anodene er mindre forbrukt enn beregnet. Kostanden vil være totalt ca. 29 millioner kroner over en 10 års periode og andelen som må dekkes av vårt sameie vil motsvare ca. 1,1 million kroner. Sameiet bør vurdere om det skal etableres et vedlikeholdsfond om noen år for å bygge opp en reserve for denne utskiftningen.

Gjennomførte og pågående arbeider/prosjekt:

Styret har i en lenger periode jobbet med bytte av ødelagte balkongglass i hus 73. Den store utfordringen har vært å kunne støpe og laminere nye glass uten at de sprekker, samt at det måtte lages nye støpeformer til alle glassene. Arbeidet er nå endelig ferdig og nye glass monteres i mai måned. Det er videre avdekket 2 nye skader på andre glass som må bestilles og forhåpentligvis vil gå raskere. De fleste glassene er en erstatningssak med Tjuvholmen KS (TKS), men 2 av glassene er en forsikringssak. Styret jobber også med en løsning for å beskytte overkanten på glassene som ved støt kan skape sprekker eller pulverisere glassene. Dette grunnet at glassene er ekstremt dyre og koster ca. kr 160.000-170.000 stk å bytte.

Det har i 2020 blitt avdekket flere vannlekkasjer i sameiet relatert til fasaden; 2 steder i hus 73 og et sted i hus 72. Dette har påvirket et antall seksjonseiere da vannlekkasjene har gått over flere etasjer. Styret har jobbet hardt mot TKS som ansvarlig utbygger og har så langt klart å få dekket alle reparasjoner, selv om garantitiden gikk ut i 2017 (en sak er fremdeles under behandling). Årsaken til lekkasjene har vist seg å være konstruksjonsfeil eller slurv i forbindelse med bygging av husene. Det er også avdekket behov for å etablere inspeksjonsluker til sluk på 10 balkonger i hus 73 - dette vil også dekkes av TKS.

Utover vannlekkasjer i fasaden var det en vannlekkasje fra boligdelen ned til galleri Peder Lund som måtte utbedres, samt en blokkering av hele avløpssystemet. En seksjon i sameiet har sannsynligvis skylt ned flere kluter i toalettet som forårsaket full stopp i begge turbinene som driver avløpsvannet ut i det kommunale nettet.

Det ble foretatt en større oppgradering av heisen i 2019 og gjort innkjøp av heisgardiner i 2020 som skal brukes ved flytting og transport i heisen for å unngå skader. Det oppsto videre et større servicebehov av heisen (bl.a. bytte av alle heissko) som er belastet regnskapet i 2020.

Styret har gjennomført en fasade- og vindusvask av både hus 72 og 73 i mai 2021 som en del av det generelle vedlikeholdet. Det har kommet inn noen klager i forbindelse med arbeidet hvor styret jobber med leverandøren for utbedring.

Det vil bli gjennomført rensing av avtrekkene i det sentrale ventilasjonsanlegget i sameiet. Denne rengjøringen utføres fra respektive leilighet hvor utførende firma må få tilgang alle leiligheter.



Avtrekkene i leilighetene finnes på bad og kjøkkenviften. Arbeidet er planlagt for uke 24 2021 og det vil sendes ut eget varsel for dette arbeidet. Rensing av avtrekk skal gjøres hvert 5. år og er så langt ikke gjennomført i vårt sameie.

Sameiet har hatt noen få observasjoner av skjeggkre i fellesområdene og 3 leiligheter har fått behandling gjennom Norsk Hussopp forsikring utført av Nokas. Dette er en del av forsikringen sameiet har med Gjensidige. Behandlingen har vært vellykket og styret vil i løpet av sommeren gjøre en vurdering om hele sameiet burde gjennomgå en behandling. Skjeggkre kommer ikke utenifra da den ikke kan leve i norsk fauna, men kommer normalt inn bygninger med flyttegods og kartonger mm. Skjeggkre er ikke et skadedyr, men kan leve lenge og spre seg over tid. Det er estimert at det vil finnes skjeggkre i halvparten av norske hjem i løpet av noen år. De lever om natten og holder gjerne til i nærheten av baderom med fuktighet og temperaturer rundt 22-24 grader.

Som tidligere informert har styret også jobbet med en del mindre prosjekt det siste året som etablering av mose på resterende del av taket, installasjon av vannkran på takterrassen, bytte av putetrekk til møbler på takterrassen, oppussing av trappeløp og ekstra beskyttelse i søppelrom, bytte av naturstein langs fasaden, opprydding i bruk av navneskilt og håndsanitering i entreen mm.

Øvrig arbeide:

Det har vært 10-12 rapportere ordensproblemer det siste året relatert til støy om natten, narkotikabruk på takterrassen og tilgrising av tepper pga. knuste flakser mm. som styret har fulgt opp. Styret har også mottatt rapporter på uvedkommende som har tatt seg inn i sameiet, så vi vil understøtte hvor viktig det er å ikke slippe inn fremmede i huset og være oppmerksom på mistenksom oppførsel inne eller utenfor sameiet.

Et gjentakende problem er søppelrommet hvor beboere setter fra seg møbler, store og små gjenstander samt avfall som skal kastes. Dette er ikke tillatt og styret har satt opp oppslag i søppelrommet for å gjøre dette tydeligere. Vi har så langt måttet ta flere turer til gjenvinningsstasjonen for å tømme søppelrommet samt fått hjelp av Tjuvholmen Drift ved flere anledninger. Styret ber vennligst alle beboere inkl. leietakere om å følge de reglene som gjelder.

Panteprosjektet i samarbeide med Joker Tjuvholmen løper på videre og så langt har sameiet bidratt med kr 4.200 til Røde Kors.

Husordensregler og vedtekter mm.:

Styret har gjort en gjennomgang av sameiets husordensregler som ikke er oppdatert siden april 2013. Vi har oppdatert flere seksjoner samt lagt til noen nye slik at husordensreglene er mere «up to date» og litt tydeligere på flere områder. Det nye forslaget ligger som **vedlegg 2** og er **lagt fram for vedtak i årsmøtet**. De endringer som er gjort er markert i rødt slik at det er enklere å følge hvor det er gjort endringer/tillegg.

1. januar 2020 kom det nye regler for korttidsutleie i boligsameier og borettslag.

Eierseksjonsloven §24, siste ledd:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så



fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Dette gir boligsameier muligheten til å ytterligere begrense kortidsutleie for å unngå for mye inn- og utflytting av leietakere. Styret foreslår at sameiet setter grensen ved maks 60 dager i året og har gjort et forslag på tillegg i vedtektene. Nåværende vedtekter finnes som **vedlegg 3** og endringen er markert i rødt. Styret **har lagt fram endringen for innstilling til vedtak i årsmøtet** som vil kreve 2/3 flertall.

Styret har ikke planlagt noen større nye prosjekt for kommende periode og vi vil fokusere på løpende vedlikehold og skape best mulig trivsel for alle beboere i sameiet. Vi vil også gå igjennom alle avtaler som sameiet har med ulike leverandører hvor de ikke er reforhandlet siste året, for å oppnå bedre betingelser eller bytte av leverandør hvis nødvendig.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2020 viser et overskudd på kr 279 645, som fordeler seg med overskudd på kr 202 931 for Bolig og et overskudd på kr 76 713 for Næring.

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

Inntektene (eks. finansinntekter) i 2020 var totalt kr 4 277 727, som er kr 97 498 høyere enn budsjett.

Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 4 018 791 som er kr 137 741 lavere enn budsjett hovedsakelig grunnet lavere pris på energi enn forutsatt.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

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

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



6. BUDSJETT 2021

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

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader for Bolig på 5 %. Innbetaling av felleskostnader Næring er økt tilstrekkelig for å dekke deres andel av kostnadene.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 50 237.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2021 er det lagt til grunn vurderinger basert på 2019 og 2020 års forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften øker med 1 % fra 1.1.2021.

Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % fra 1.1.2021.

TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR KOSTNADER

Budsjettet for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) viser at driftskostnadene i TI øker med 3,1 %. I tillegg er det budsjettet med ekstra tiltak/vedlikehold i TI der sameiets andel vil utgjøre totalt kr 261 868.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 26.5.2021

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

Eivind Schackt
Styreleder

Erik Arne Mandt
Styremedlem

Sjur Mollestad
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

2020



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		4 180 632	4 180 229	3 996 884
Andre inntekter		97 095	0	0
Sum inntekter	1	4 277 727	4 180 229	3 996 884
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	737 720	655 267	803 921
Renovasjon	4	42 282	57 098	44 876
Vaktmester	5	109 191	104 496	57 396
Off. avgifter/vannavgift	6	279 996	245 102	236 910
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	421 092	344 474	317 036
Energi	8	565 069	855 140	885 051
Renhold	9	187 170	186 599	171 627
Uteområder	10	78 863	123 256	118 673
Forsikring	11	157 943	131 141	126 089
Kabel-TV og bredbånd	12	239 292	239 292	221 821
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	765 395	758 744	743 725
Støttefunksjoner	14	43 752	47 569	53 131
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	391 026	408 354	399 396
Sum driftskostnader		4 018 791	4 156 532	4 179 652
Driftsresultat		258 936	23 697	-182 768
Finansinntekter	16	20 708	0	25 538
Finanskostnader		0	0	220
Sum finansinnt.- og kostnader		20 708	0	25 318
Resultat		279 645	23 697	-157 450



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		23 828	18 561
TI-avregning, tilgode		364 635	0
Andre kortsiktige fordringer		114 167	72 000
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		170 636	94 669
Påløpte, ikke godskrevne, debetrenter innskudd		0	4 675
Bankinnskudd	17	1 302 006	1 541 743
Sum omløpsmidler		1 975 273	1 731 648
Sum eiendeler		1 975 273	1 731 648
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 608 133	1 370 726
Sum egenkapital	18	1 608 133	1 370 726
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		163 629	108 949
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 090	81 422
TI-avregning, skyldig		0	170 201
Annen kortsiktig gjeld		420	350
Sum kortsiktig gjeld		367 139	360 922
Sum gjeld og egenkapital		1 975 273	1 731 648
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 975 273	1 731 648
Kortsiktig gjeld		367 139	360 922
Sum Arbeidskapital		1 608 133	1 370 726

Oslo, 26.05.2021
Styret for Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Eivind Schackt /s/
Styreleder

Sjur Ander Heltzen Mollestad /s/
Styremedlem

Erik Arne Mandt /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for Bolig og Næring, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt*».

Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis Bolig og Næring, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt*».

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4743	696	5439
Kvm i %	87,2 %	12,8 %	100 %
Driftskostn. pr kvm/mnd(kr) i 2020	62,22	57,20	61,57
Driftskostn. pr kvm/mnd(kr) i 2019	64,83	58,62	64,04
Driftskostn. pr kvm/mnd(kr) i 2018	56,33	55,80	56,26



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	232 357	170 618	402 975
Vedlikehold nytt utstyr	0	812	812
Vedlikehold heis	136 707	5 014	141 721
Vedlikehold VVS	72 117	23 271	95 388
Vedlikehold ventilasjon	20 884	16 340	37 224
Vedlikehold elektrisk anlegg	13 598	46 002	59 600
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	475 663	262 056	737 720

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	42 282	42 282
Sum Renovasjon	0	42 282	42 282

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	5 023	102 341	107 364
Diverse utstyr	0	1 827	1 827
Sum Vaktmester	5 023	104 168	109 191

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	279 996	279 996
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	279 996	279 996

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	71 114	239 547	310 661
Vedlikehold brannvernanlegg	35 247	44 244	79 491
Drift alarm	0	30 940	30 940
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	106 361	314 731	421 092



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	162 241	162 241
Fjernvarme	0	330 810	330 810
Kjøling	0	72 018	72 018
Sum Energi	0	565 069	565 069

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	173 690	13 480	187 170
Sum Renhold	173 690	13 480	187 170

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	21 861	21 861
Skadedyrkontroll	0	1 012	1 012
Vedlikehold uteanlegg	0	55 991	55 991
Sum Uteområder	0	78 863	78 863

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	129 295	2 647	131 943
Forsikringskadeoppgjør,	26 000	0	26 000
Sum Forsikring	155 295	2 647	157 943

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	239 292	0	239 292
Sum Kabel-tv og bredbånd	239 292	0	239 292

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	0	12 712	12 712
Driftsavtaler TD og TI	227 587	525 096	752 683
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	227 587	537 807	765 395



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	29 110	29 110
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/data	0	14 642	14 642
Sum Støttefunksjoner	0	43 752	43 752

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	140 000	0	140 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	0	19 740
Forretningsførsel	132 535	39 843	172 378
Forretningsførsel, tilleggstjenester	19 525	0	19 525
Revisjonshonorar	13 750	3 573	17 323
Datakostnader	6 700	0	6 700
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 184	0	2 184
Kontingenter	2 050	0	2 050
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	11 012	0	11 012
Diverse kostnader	114	0	114
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	347 610	43 416	391 026

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	2 137	0	2 137
Renteinntekt, bank	4 818	0	4 818
Annen finansinntekt (utbytte)	13 753	0	13 753
Sum Finansinntekter	20 708	0	20 708

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397 10 84904	679 980
Fastrenteinnskudd, Pareto Bank	622 026
Sum bankinnskudd	1 302 006



Note 18 Egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	1 328 491	42 237	1 370 728
Avgang/tilskudd	0	-42 237	-42 237
Årets resultat	202 931	76 713	279 645
Annen egenkapital UB	1 531 422	76 713	1 608 136

Sameiet vil i 2021 kreditere Næring med kr 76 713 som gjelder for mye a-konto fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter									
Felleskostnader	3 640 632	3 640 229	403	540 000	540 000	0	4 180 632	4 180 229	403
Andre inntekter	84 670	0	84 670	12 425	0	12 425	97 095	0	97 095
Sum inntekter	3 725 302	3 640 229	85 073	552 425	540 000	12 425	4 277 727	4 180 229	97 498
Driftskostnader inkl nva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	683 413	606 070	77 343	54 307	49 197	5 110	737 720	655 267	82 453
Renovasjon	25 049	38 317	-13 268	17 233	18 781	-1 548	42 282	57 098	-14 816
Vaktmester	91 452	93 826	-2 374	17 739	10 670	7 069	109 191	104 496	4 695
Off avgifter/vannavgif	271 548	232 110	39 438	8 448	12 992	-4 544	279 996	245 102	34 894
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	372 460	300 723	71 737	48 632	43 751	4 881	421 092	344 474	76 618
Energi	419 132	648 948	-229 816	145 937	206 192	-60 255	565 069	855 140	-290 071
Utømråder	185 079	183 665	1 414	2 091	2 934	-843	187 170	186 599	571
Forsikring	138 243	114 359	23 884	10 092	15 772	-5 680	78 863	123 256	-44 393
Kabel-TV og bredbånd	239 292	239 292	0	0	0	0	239 292	239 292	0
Teknisk Drift og -Forvaltning	667 451	661 652	5 799	97 943	97 092	851	765 395	758 744	6 651
Støttefunksjoner	38 153	41 482	-3 329	5 599	6 087	-488	43 752	47 569	-3 817
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	340 989	356 098	-15 109	50 038	52 256	-2 218	391 026	408 354	-17 328
Sum driftskostnader	3 541 033	3 624 026	-82 993	477 758	532 506	-54 748	4 018 791	4 156 532	-137 741
Driftsresultat	184 270	16 203	168 067	74 666	7 494	67 172	258 936	23 697	235 239
Finansinntekter	18 661	0	18 661	2 047	0	2 047	20 708	0	20 708
Sum finansinnt- og kostnader	18 661	0	18 661	2 047	0	2 047	20 708	0	20 708
Resultat	202 931	16 203	186 728	76 713	7 494	69 219	279 645	23 697	255 948



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2020

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet		Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett		Sum Virkelig	Sum Budsjett	
Kostnader inkl. mva								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	475 663	343 125	262 056	312 142	-50 086	737 720	655 267	82 453
Renovasjon	0	0	42 282	57 098	-14 816	42 282	57 098	-14 816
Vaktmester	5 023	0	104 168	104 496	-328	109 191	104 496	4 695
Off avgifter/vannavgif	0	0	279 996	245 102	34 894	279 996	245 102	34 894
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	106 361	39 375	314 731	305 099	9 632	421 092	344 474	76 618
Energi	0	0	565 069	855 140	-290 071	565 069	855 140	-290 071
Rent/hold	173 690	162 500	13 480	24 099	-10 619	187 170	186 599	571
Uteorålder	0	0	78 863	123 256	-44 393	78 863	123 256	-44 393
Forsikring	155 295	126 743	2 647	4 398	-1 751	157 943	131 141	26 802
Kabel-TV og bredbånd	239 292	239 292	0	0	0	239 292	239 292	0
Teknisk Drif og -Forvaltning	227 587	224 375	537 807	534 369	3 438	765 395	758 744	6 651
Sløtteåksjoner	0	0	43 752	47 569	-3 817	43 752	47 569	-3 817
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonser	347 610	368 222	43 416	40 132	3 284	391 026	408 354	-17 328
Sum driftskostnader	1 730 522	1 503 632	2 288 269	2 652 900	-364 631	4 018 791	4 156 532	-137 741



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	4 412 664	4 180 632	4 180 229	3 996 884
Andre inntekter	0	97 095	0	0
Sum inntekter	4 412 664	4 277 727	4 180 229	3 996 884
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	626 148	737 720	655 267	803 921
Renovasjon	65 208	42 282	57 098	44 876
Vaktmester	107 313	109 191	104 496	57 396
Off. avgifter/vannavgift	266 102	279 996	245 102	236 910
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	437 423	421 092	344 474	317 036
Energi	828 722	565 069	855 140	885 051
Renhold	208 645	187 170	186 599	171 627
Uteområder	183 671	78 863	123 256	118 673
Forsikring	161 100	157 943	131 141	126 089
Kabel-TV og bredbånd	244 078	239 292	239 292	221 821
Teknisk Drift og -Forvaltning	780 863	765 395	758 744	743 725
Støttefunksjoner	44 167	43 752	47 569	53 131
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	408 987	391 026	408 354	399 396
Sum driftskostnader	4 362 427	4 018 791	4 156 532	4 179 652
Driftsresultat	50 237	258 936	23 697	-182 768
Finansinntekter	0	20 708	0	25 538
Finanskostnader	0	0	0	220
Sum finansinnt.- og kostnader	0	20 708	0	25 318
Resultat	50 237	279 645	23 697	-157 450



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25's årsregnskap som viser et overskudd på kr 279.645. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Strømsveien 58,
Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 4198871
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening



Revisoren AS

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 26. mai 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



VEDLEGG 1

BRANNVARSLINGSANLEGG FELLESAREALER + EL- SKAP



Mottatte tilbud på brannsvartingsanlegg og brann detektorer i el-skap = kr 170.000 + kr 13.902 + reserve/tilkobling eksisterende brannsentral kr 16.098 = kr 200.000 + mva. totalt KR. 250.000

Tilbudssum Fellesarealer. Sum kr. 170.000,- eks. mva.

Medtatt er følgende.

Div. sentralutstyr og orienteringsplan.

Levering og montering av brannmanspanel i trappeoppgang.

Levering og montering av 14 stk. røykdetektorer, 13 stk. røykdetektorer med summer, 1 stk. manuell melder, 1 stk. adressemodul for heisstyring og utstyr for tilkobling av sprinkelanlegg.

Alt ferdig programmert og idriftsatt.

Tilbudet er beregnet ut ifra en rasjonell og effektiv fremdrift.

All installasjon er beregnet utført innenfor normal arbeidstid 0730-1600.

Alle priser er eks. mva.

Levering etter nærmere avtale.

Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudsdato.

Med hilsen

EDA Elektro Data Romerike AS

Tore Nuvin

.....

ELEKTRISK ARBEID UNDERFORDELINGER H 72/73

Montert 13 stk røykvarsler/brann detektorer i hvert skap, tilkoblet 230 v, 10 års batteri, seriekoblet (trådløst) med de andre skapene.

Alternativ: Pris 13.902 kr eks mva.

Mvh

Knut Allan Hjelle

Prosjektleder Service





VEDLEGG 2

OPPDATERTE HUSORDENSREGLER



HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25

Org.nr. 997 947 487

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING.....	2
2	FELLESAREAL.....	2
3	BALKONGER	3
4	LEILIGHETER	3
5	UTLEIE	3
6	FREMLEIE.....	3
7	INN- OG UTFLYTTING.....	3
8	RO OG ORDEN.....	4
9	SKILT OG OPPSLAG	4
10	FELLESANLEGG OG ANTENNE - PARABOL	4
11	AVFALL.....	4
12	BODER	5
13	SYKLER.....	5
14	DYREHOLD	5
15	GARASJE OG PARKERING	5
16	TRYGGHET	5
17	MELDEPLIKT	5
18	SANKSJONER	5
	VEDLEGG - REGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSEN.....	6

Husordensregler er oppdatert: 21.06.2012, 15.04.2013 og 10.06.2021



1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Tjuvholmen allé 21, 23 og 25 utarbeidet ordensregler for sameiet og tilhørende utvendige anlegg. Husordensreglene kan endres ved sameiermøte dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som benytter sameierens seksjon. Seksjonseiere står ansvarlig for at gjeldende ordensregler følges.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkelte 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 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, dør til takterrassen og søppelrom).
- 2.2 Det er forbudt å røke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder, foran hovedinngang og på takterrassen.
- 2.3 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet i inngangspartiet.
- 2.5 Balkonger, ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for lagring av gjenstander. Det er 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.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesarealer kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnyttefordeler.
- 2.9 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- 2.10 Takterrassen er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelig for alle beboere. Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på helligdager og festdager som nyttårsaften, 17. mai og lignende og skal vurderes og godkjennes av styret samt meldes til Tjuvholmen Drift per e-post. Styrets e-post er tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com. Skader eller andre kostnadskrevende konsekvenser av slik utvidet bruk, vil belastes arrangøren.

Et eget oppslag vedrørende regler for bruk av takterrassen står ved utgangsdøren til terrassen og framgår av vedlegg til husordensreglene.
- 2.11 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.



3 BALKONGER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede på gateplan.
- 3.3 Lufting av tøy o.l. er tillatt bare når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming utvendig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal følge en helhetlig løsning samt fargekode for sameiet.
- 3.5 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.
- 3.6 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Noe annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- 4.2 "Plumbo" må ikke brukes i avløp da det tærer på platen. Ta kontakt med Tjuvholmen Drift/vaktmester ved tette avløp.

5 UTLEIE

- 5.1 Ved utleie av leiligheten (inkl. utleie/utlån av hele/deler av leiligheten når eier ikke bor der) skal seksjonseier informere styret på forhånd om:
 - a) navn på leietager (og evt. navn på bedrift eller utleiefirma)
 - b) varighet av leieforholdet
 - c) ny adresse for eier evt. kontaktperson i Norge hvis eier oppholder seg i utlandet.
 - d) rundskriv, evt. regninger, tilgang til www.boligperm.no etc. skal leveres andre enn leietager.
- 5.2 Eier har plikt til å informere leietager om husordensregler og løpende informasjon sendt fra styret.
- 5.3 All ovennevnte informasjon angående ny leietaker skal sendes til styrets felles e-postadresse: tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com

6 FREMLEIE

- 6.1 Det er ikke tillatt med fremleie.

7. INN- OG UTFLYTTING

- 7.1 Ved inn- og utflytting skal styret varsles på forhånd og det må utvises forsiktighet ved transport av møbler og inventar på sameiets fellesarealer for å unngå skader.
- 7.2 Heisen er ekstra utsatt ved flytting og transport av møbler eller større gjenstander. Alle beboere og flyttefirmaer m.fl. skal bruke sameiets egne beskyttelses matter til veggene i heisen. Disse er plassert i en egen veske i søppelrommet.



8 RO OG ORDEN

- 8.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl 00.00 til 09.00 i helge- og helligdager må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene kan forstyrre naboene.
- 8.2 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.
- 8.3 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jmf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 8.4 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 8.5 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

9 SKILT OG OPPSLAG

- 9.1 Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Tjuvholmen Drift er behjelpelig med montering, og skilt kan bestilles via boligperm eller <https://www.tjuvholmendrift.no/webshop>.
- 9.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

10 FELLESANLEGG OG ANTENNE - PARABOL

- 10.1 Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets fellesanlegg og avtale med gjeldende leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.
- 10.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller parabolere utenfor leilighetene.

11 AVFALL

- 11.1 Husholdningsavfall:
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containere merket med «Søppelavfall» i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.
- 11.2 Papiravfall:
Papp/papiravfall **skal** kastes i container merket med «Papiravfall» i søppelrommet.
- 11.3 Glass/metall-avfall og pant:
Glass og metall skal kastes i anvist container, og norsk pant i containeren merket med Røde Kors for de som ønsker det.
- 11.4 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon (ved nedkjøringen til Tjuvholmen) eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 11.5 Det er ikke tillatt å hensette avfall eller gjenstander i søppelrommet, de vil bli fjernet for seksjonseiers regning.



12 BODER

- 12.1 De seksjonseiere som har fått anvist en bod i kjelleren må selv besørge renhold og holde boden låst. Øvrige seksjonseiere som har bod ved parkeringsplass i garasjeanlegget skal følge ordensreglene i Sameiet Tjuvholmen 510-8.
- 12.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene, forøvrig i eiendommens kjeller eller fellesarealer. Vaktmester vil kaste gjenstander som blir hensatt i fellesarealer/kjeller for seksjonseiers regning.
- 12.3 Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

13 SYKLER

- 13.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ på anvist plass. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jmf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

14 DYREHOLD

- 14.1 Dyrehold tillates kun så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- 14.2 Dyreholdet må godkjennes av styret.

15 GARASJE OG PARKERING

- 15.1 Private parkeringsplasser i garasjeanlegget, som tilhører beboere, er seksjonerte p-plasser i Sameiet Tjuvholmen 510-8 og skal følge dette sameiets vedtekter og ordensregler.
- 15.2 Parkering mot betaling for besøkende m.fl. finnes i parkeringshuset på Holmen.

16 TRYGGHET

- 16.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 16.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via calling-anlegget eller hovedinngangsdøren. Ved mistenkelig adferd av uvedkommende inne eller utenfor sameiets eiendom skal dette rapporteres til vaktentralen på 22 11 88 99.

17 MELDEPLIKT

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

18 SANKSJONER

- 18.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i eierseksjoner og på takterrassen.
- 18.2 Dersom ordensreglene brytes kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder 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.



VEDLEGG

REGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSEN

Takterrassen er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelig for alle beboere. Ta gjerne med en gjest eller to, men aldri til fortrengsel for sameiets beboere.

Takterrassen skal holdes ryddig og forlates slik man fant den. Hver enkelt beboer har ansvar for å rydde opp etter seg og putene skal alltid legges i putekassen på innsiden av terrassen når du forlater området.

Det er tillatt å røyke på takterrassen så sant det ikke er til sjenanse for andre, og sigaretter skal kun stumpes i det separate askebegeret.

Det er tillatt å grille med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse for andre beboere. Bruk av engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt.

Ved bruk av vannkranen skal den røde hovedkranen alltid stå åpen. Vannet åpnes/stenges ved bruk av regulatoren på forgreningstykket.

Fra kl. **23.00** til kl. **07.00** på hverdager og fra kl. **00.00** til **09.00** i helge- og helligdager må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at høylytt tale og musikk kan forstyrre naboene.

Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på helligdager og festdager som nyttårsaften, 17. mai og lignende, og skal vurderes og godkjennes av styret, samt meldes til Tjuvholmen Drift per e-post. Styrets e-post er tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com. Skader eller andre kostnadskrevende konsekvenser av slik utvidet bruk, vil belastes arrangøren.



VEDLEGG 3

VEDTEKTER



VEDTEKTER

Vedtatt i stiftelsesmøtet 11.1.2012.
Sist endret i ordinært årsmøte 19.4.2018 iht. ny eierseksjonslov.
Sist endret i ordinært årsmøte 14.5.2019.
Sist endret i ordinært årsmøte 10.06.21

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 44 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (butikker/restauranter/kontorer) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusiv 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 seksjonseiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

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

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte korttidsleieforhold til sameiets styre.

§ 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 (herunder energi) og vedlikehold av tekniske anlegg som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen, herunder kjøleanlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det alt vesentlige betjener næringsdelen. Dette gjelder også strømkostnader for slike fellesarealer.
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene/næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelen, herunder oppvarming varmt vann.
- 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
- Vannbåren varme og kjøling fra Tjuvholmens energisentral

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 (herunder energi) 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 opplysning av boligdelens arealer, herunder oppvarming varmt vann
- 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
- Vannbåren varme fra Tjuvholmens energisentral

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 inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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 3-5 medlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

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



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

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

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer endrede rettigheter eller forpliktelser for næringsseksjonene sammenlignet med disse vedtektene, krever at næringsseksjonene uttrykkelig sier seg enige.

§ 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 Bygningmessige 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.

Bygningmessige 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 bygningmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningmessig 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 samt fellesarealer

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

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.

Inngangspartier og 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, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 med ikrafttredelse 1.1.2018.

ooOoo

**BILAG 1 til vedtektene.****Sameiet Tjuvholmen Alle 21,23,25**

Etasje	Seksjon nr	Leilighetsnummer/ Næringslokale	Areal BRA	Sameiebrøk		
					Teller/Nevner	
1	1	Næringslokale	138	138	/	5 439
1	2	Næringslokale	125	125	/	5 439
1	3	Næringslokale	176	176	/	5 439
1	4	Næringslokale	118	118	/	5 439
1	5	Næringslokale	115	115	/	5 439
1	6	Næringslokale	24	24	/	5 439
2	7	72-2-1	45	45	/	5 439
2	8	73-2-4	62	62	/	5 439
2	9	73-2-3	54	54	/	5 439
2	10	73-2-2	119	119	/	5 439
2	11	73-2-1	67	67	/	5 439
2	12	72-2-2	68	68	/	5 439
2	13	72-2-3	60	60	/	5 439
2	14	72-2-4	60	60	/	5 439
2	15	72-2-5	44	44	/	5 439
2	16	72-2-6	68	68	/	5 439
2	17	72-2-7	56	56	/	5 439
2	18	72-2-8	61	61	/	5 439
3	19	72-3-1	45	45	/	5 439
3	20	73-3-4	62	62	/	5 439
3	21	73-3-3	54	54	/	5 439
3	22	73-3-2	119	119	/	5 439
3	23	73-3-1	67	67	/	5 439
3	24	72-3-2	68	68	/	5 439
3	25	72-3-3	60	60	/	5 439
3	26	72-3-4	60	60	/	5 439
3	27	72-3-5	44	44	/	5 439
3	28	72-3-6	68	68	/	5 439
3	29	72-3-7	56	56	/	5 439
3	30	72-3-8	61	61	/	5 439
4	31	72-4-1	45	45	/	5 439
4	32	73-4-3	98	98	/	5 439
4	33	73-4-2	139	139	/	5 439
4	34	73-4-1	67	67	/	5 439
4	35	72-4-2	68	68	/	5 439
4	36	72-4-3	60	60	/	5 439
4	37	72-4-4	60	60	/	5 439
4	38	72-4-5	44	44	/	5 439
4	39	72-4-6	68	68	/	5 439
4	40	72-4-7	56	56	/	5 439
4	41	72-4-8	61	61	/	5 439
5	42	72-5-1	45	45	/	5 439
5	43	73-5-3	98	98	/	5 439
5	44	73-5-2	138	138	/	5 439
5	45	73-5-1	66	66	/	5 439
5	46	72-5-2	68	68	/	5 439
5	47	72-5-3	60	60	/	5 439
5	48	72-5-4	60	60	/	5 439
5	49	72-5-5	44	44	/	5 439
5	50	72-5-6	68	68	/	5 439
5	51	72-5-7	56	56	/	5 439
5	52	72-5-8	61	61	/	5 439
6	53	72-6-1	45	45	/	5 439
6	54	73-6-3	98	98	/	5 439
6	55	73-6-2	145	145	/	5 439
6	56	73-6-1	66	66	/	5 439
6	57	72-6-2	68	68	/	5 439
6	58	72-6-3	60	60	/	5 439
6	59	72-6-4	60	60	/	5 439
6	60	72-6-5	44	44	/	5 439
6	61	72-6-6	68	68	/	5 439
6	62	72-6-7	56	56	/	5 439
6	63	72-6-8	61	61	/	5 439
7	64	72-7-1	111	111	/	5 439
7	65	72-7-2	60	60	/	5 439
7	66	72-7-3	60	60	/	5 439
7	67	72-7-4	44	44	/	5 439
7	68	72-7-5	72	72	/	5 439
7	69	72-7-6	102	102	/	5 439
8	70	72-8-1	119	119	/	5 439
8	71	72-8-2	60	60	/	5 439
8	72	72-8-3	60	60	/	5 439
8	73	72-8-4	44	44	/	5 439
8	74	72-8-5	72	72	/	5 439
8	75	72-8-6	110	110	/	5 439
Total			5 439	5 439		



Styrets oppgaver

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

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

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Ta vare på heftet

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

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

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

SEBRA  FORVALTNING



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