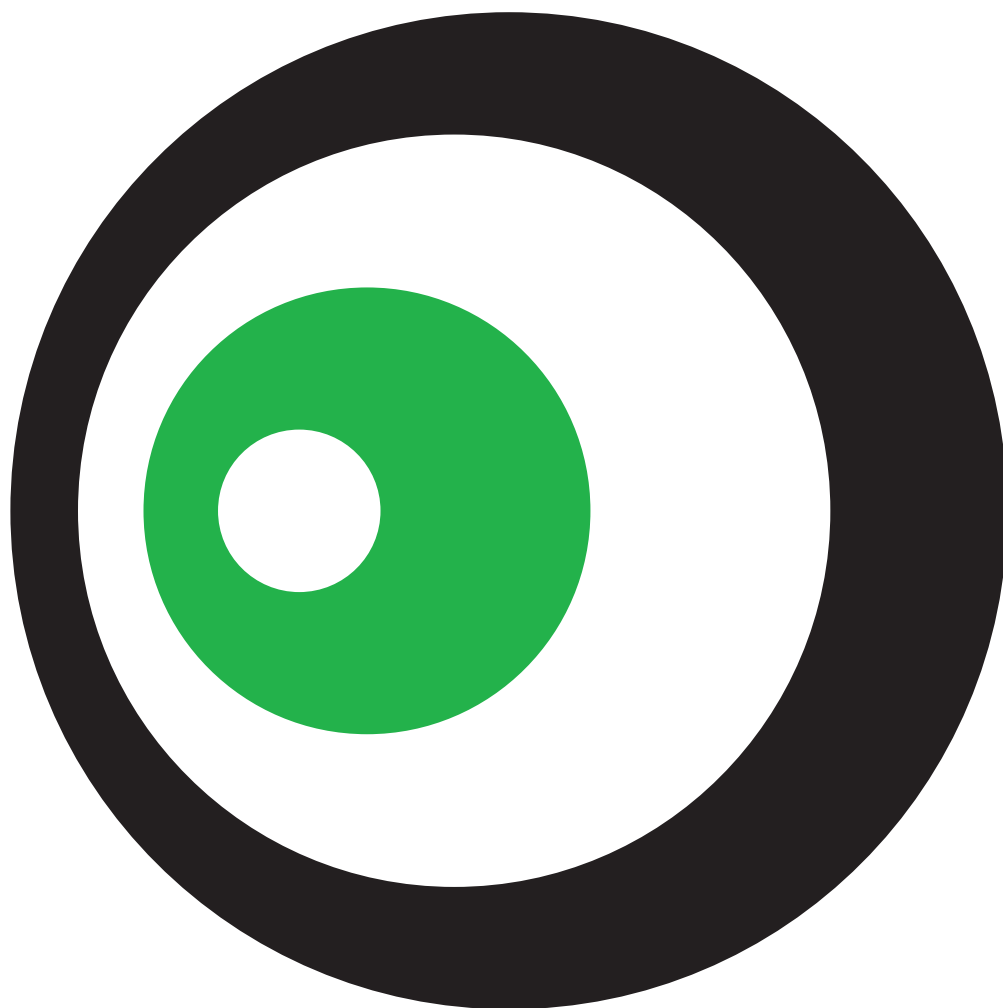




Innkalling

til ordinært årsmøte 2018



**Sameiet
Tjuvholmen F3**

Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2018 i Sameiet Tjuvholmen F3

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer/leil.nr.: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2018

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 avholdes tirsdag 24. april 2018 kl. 18.

Møtet avholdes i lokalene til Servicesameiet i 2. etg.

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 2017

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2017 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Revisjonsberetning blir fremlagt på møtet, og sendt ut sammen med protokollen.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2017 som er gjort opp med et underskudd på kr 973 813 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse for styreperioden 2017/2018 foreslås til kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2017/2018 fastsettes til kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2017 foreslås godkjent etter faktura. Faktura for revidering av årsregnskapet 2017 er per tid ikke mottatt, men det kan opplyses at faktura fra revisor for regnskapsåret 2016 utgjorde kr 13 125 inklusiv mva.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.

5. SAKER

A) Kjøp av fellesareal - Tord Kolstad, seksjon 93 (leil.nr. 32-6-5)

Tord Kolstad ønsker å kjøpe et fellesareal, nærmere bestemt en del av gangen utenfor hans leilighet 33-6-5. Kolstad opplyser at nærmeste nabo, Gjelsten, ikke har innvendinger mot dette, samt ombygging slik at dette vil utgjøre en del av Kolstads leilighet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at sameiet selger fellesarealet som utgjør del av gangen utenfor leil.nr. 32-6-5, til takst, til eier Tord Kolstad, og styret får herved fullmakt til å inngå en slik avtale med seksjonseieren. Seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjoneringen m.m.

(Vedtaket krever minimum 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.)

B) Klage over løse hunder og hundebæsj. Se vedlegg 1 (brev fra Belt, samt styrets behandling av saken).

Agnete og John Belt har i brev til styret klaget over løse hunder og at hundeeiere ikke tar opp hundebæsj fra uteområdene: De ba i brevet om at det fattes vedtak på årsmøtet om oppsetting av skilt rundt omkring på Tjuvholmen som pålegger hundeeiere å holde sine hunder i bånd hele året.

Forslag til vedtak:

«Vi krever at det settes opp skilter ved alle innferdsler til Tjuvholmen: Broer, rundt dokken, fra bussene og parkeringsplassene, ved innkjøringsbommer i kjeller. Videre på spredte steder inne på området der mennesker lett samles, gjerne også ved hundeposestedene. Skilter på norsk og engelsk.»

Styrets innstilling:

Styret sender en anmodning til Tjuvholmen Drift om at man ved hensiktsmessig skilting gjør oppmerksom på gjeldende båndtvangsbestemmelser og oppfordrer til at hundeeierne bruker hundepose.

C) Klage på Tjuvholmen Drift AS.

InWester AS v/Lars Staff har i e-post til styrets leder den 28.02.2018 bedt om at årsmøtet behandler det InWester mener er dårlig jobbutførelse fra TDs side. Det ble særlig vist til mangelfull snørydding, grusing og feiing mv. av utearealene på Tjuvholmen vinteren 2017/2018. Tilsvarende klager har kommet fra en rekke andre seksjonseiere.

Styrets leder hadde 06.03.2018 tilskrevet daglig leder Jon Eldon i Tjuvholmen Drift AS og påklaget de samme forhold. Tjuvholmen Drift AS hadde blant annet i møte i TI-KU den 07.03.2018 og i e-post til styreleder beklaget forholdene. Styret sluttet seg til de klager som har fremkommet, og besluttet å innkalle ledelsen i Tjuvholmen Drift til årsmøtet 24. april 2018, slik at de kan redegjøre for sameierne.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar redegjørelsen fra Tjuvholmen Drift AS til etterretning, og gir styret mandat til å ta de nødvendige beslutninger ovenfor Tjuvholmen Drift AS for å bedre de nevnte forhold.

D) Vedtektsendringer iht. ny eierseksjonslov. Se vedlegg 2 a) og b).

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 er erstattet av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, som trådte i kraft 1. januar 2018. Lovendringen gjør det nødvendig å gjøre en rekke endringer i sameiets vedtekter. Styret nevner her at betegnelsen "sameiermøte" er erstattet med "årsmøte", jf. ny eierseksjonslov § 40. Betegnelsen "sameier" er erstattet av "seksjonseier". Någjeldende vedtekter inneholder også henvisninger til bestemmelser i eierseksjonsloven som etter ikrafttredelse av ny lov vil være feil. Styret behandlet i styremøte 4. april 2018 spørsmålet om endring av sameiets vedtekter, og foreslår for årsmøtet at årsmøtet vedtar vedtektsendringene som beskrevet i vedlegg 2 a) og b).

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets forslag om oppdaterte vedtekter tilpasset ny eierseksjonslov.
(Endring av vedtekter krever minimum 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av varamedlem for 2 år.

Oslo, 13.4.2018

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.
Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.

ÅRSBERETNING FOR 2017

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 25. april 2017 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder:	Per Arne Damm
Styremedlem:	Christina Vinje
Styremedlem:	Stein-Erik Schønning
Styremedlem:	John H. Larsen
Styremedlem:	Jørgen Nørstenæs
Varamedlem:	Daniel Rosenberg

VALGT:

2016 (2 år)
2016 (2 år)
2016 (2 år)
2016 (2 år)
2017 (2 år)
2017 (2 år)

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 146 seksjoner fordelt på 4 næringsseksjoner og 142 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 36 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 539 619.

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-mail: 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 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. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Canal Digital om kabel-tv og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Canal Digital på deres Kundeservice telefon 815 55 520.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83421259. 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.

Egenandelen pr. skade vil i 2018 utgjøre kr 6 000.

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 29 921 (for året 2016).

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får 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) er etablert av utbyggerne av Tjuvholmen, med det formål å eie og drive felles infrastruktur på Tjuvholmen. Fellesinfrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkkarealer (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.

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.

De enkelte sameiene på Tjuvholmen, representert ved sameiets styre, har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI gjennom møtene i «Brukerforum». Etableringen av

«Brukerforum» er forankret i alle kjøpekontrakter for bolig- og næringsseksjoner ved førstegangsomsetning fra utbygger. Hvert sameie ved styret, skal velge et styremedlem (primært styreleder), som skal være sameiets representant på møtene, og som voterer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom.

4. STYRETS ARBEID

Styrearbeidet har i 2017 fungert svært bra, og styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Styremedlemmene har i tillegg til formelle styremøter i betydelig utstrekning drøftet saker via telefon og e-post. Styremedlemmene har enkeltvis og samlet også hatt flere møter med leverandører av varer og tjenester, i tillegg til møter med representanter for Selvaag-konsernet, Tjuvholmen Infrastruktur, Tjuvholmen Drift AS og næringsseksjonene. Styrets leder Per Arne Damm har i tillegg møtt som sameiets representant i Brukerforum for Tjuvholmen og som medlem i Kontaktutvalget for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-KU) på vegne av samtlige sameier på Odden (den landfaste delen av Tjuvholmen).

Av de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2017 kan nevnes følgende:

1. SØKSMÅL MOT TJUVHOLMEN KS – FORLIK

Styret mottok allerede i februar 2016 klager fra flere seksjonseiere over at den brannhemmende malingen over stålsøylene løsnet fra underlaget. Avskallingen hadde bare funnet sted fra og med 5. etasje og oppover. Det ble etter hvert avdekket at Firesafe AS hadde utført malearbeidet til og med 4. etasje, mens et annet selskap – Thermax AS – hadde utført arbeidet fra og med 5. etasje og oppover. Thermax AS gikk konkurs i 2010.

Styret mottok 26. mai 2017 en rapport fra Kiwa Teknologisk Institutt (tidligere Statens Teknologiske Institutt) som viser at det ikke er gjort fagmessig arbeid fra Thermax sin side. Styret mente Thermax AS hadde opptrådt grovt uaktsomt, og rettet krav om utbedring mot Tjuvholmen KS som utbygger/totalentreprenør og (opprinnelig) selger av seksjonene i vårt sameie. Tjuvholmen KS (TKS) avviste ethvert ansvar. Søksmålsvarsel ble derfor sendt og søksmål reist i mai 2017.

Det var nødvendig å ta ut hele 73 forliksklager i tillegg til ett søksmål direkte for Oslo tingrett som følge av at TKS nektet å la utfallet i søksmålet være avgjørende for utfallet i de øvrige sakene, og sameiet kunne selv ikke reise søksmål på vegne av samtlige seksjonseiere, jf. Høyesteretts kjennelse inntatt i Rt. 2012 s. 1586. Ankeutvalget uttalte der at et sameie ikke har partsevne etter (den daværende) eierseksjonsloven av 1997 § 43 i sak om erstatning/prisavslag for mangler som bygger på den enkelte sameiers kontraktsforhold. Sameierne kunne heller ikke overdra sine partsposisjoner til sameiet.

Styret mottok kort før hovedforhandling i saken et forlikstilbud fra TKS, og etter forhandlinger ble alle saker forlikt 28. september 2017.

Det avtalte forliksbeløp – kr 1 250 000 – vil i hht. forliksavtalen bli innbetalt fra TKS innen to uker etter at endelig avtale med Firesafe AS – som har gitt tilbud på utbedring - (eller et annet firma) er inngått.

Sameiets utgifter til advokatbistand har vært betydelige, idet arbeidet med saksforberedelsen i søksmålet mot Tjuvholmen KS hadde vært omfattende, og sakene var stort sett ferdig forberedt fra sameiets advokats side da forlikstilbudet kom. Deler av advokatkostnadene er dekket under sameiets rettshjelpsforsikring. Sameiets egne kostnader utover forliksbeløpet kan pr. i dag ikke endelig fastslås, idet Firesafe i sitt tilbud har tatt forbehold om enkelte tilleggsarbeidet som må utføres etter regning, men vil i alle fall overstige kr 600 000. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2018.

2. HEISSTØY

Det har gjennom flere år vært klaget over støy fra heisen i Olav Selvaags plass 4. Styret engasjerte i 2016 Rambøll Norge AS for teknisk bistand ved siden av at utbyggers og heisleverandørs juridiske ansvar for manglende utbedring og feilretting ble vurdert. Etter flere utbedringsforsøk ble årsaken til støyen omsider funnet høsten 2016, og all støy forsvant. I løpet av 2018 har heisstøyen kommet tilbake, og det pågår p.t. undersøkelser for å avdekke årsaken til støyen og fjerne denne.

Det har vært betydelige problemer med heisen i Strandpromenaden 5 vinteren 2017/2018. Problemene har blitt ytterligere forsterket ved at det har vært vanskelig å få tilgang til styreskapet, som ikke ble flyttet fra Einar Aas' leilighet i 8. etg. ved ombyggingen i 2011, slik Aas' entreprenør hadde tilbudt i e-post til styret. I tillegg manglet OTIS reservedeler, noe som innebar at heisen i mars en gang ble stående i én uke før reparasjon ble utført. Det ble i den forbindelse fra beboeres side tatt opp spørsmål om serviceavtale med leverandør (i dag GM Heis) burde ha inneholdt garantier om oppetid. Styreleder har undersøkt saken med det konsulentfirmaet som var brukt i forbindelse med anbudsrunder (BMA Heisteknisk Rådgivning AS). BMA har opplyst at den type garantier er svært kostbare og - så vidt de kjente til - kun akseptert av leverandører i forbindelse med samfunnskritiske installasjoner, for eksempel på sykehus. Det var imidlertid ikke uvanlig at serviceleverandør hadde et reservedelslager for driftskritiske komponenter som styrekort og lignende. Slike deler var imidlertid kostbare – et styrekort kunne koste kr. 50 – 100.000.

BMA har bekreftet at det ikke er uvanlig med særegne løsninger, slik man hadde for heisen i Strandpromenaden 5, og som synes å skape ekstra vedlikeholds- og serviceutfordringer.

Styret har fattet vedtak om at styreskapet til heisen i Strandpromenaden 5 blir flyttet fra 8. etasje ned til 6. etasje. Styret ønsker også at serviceleverandør uten kostnader for sameiet etablerer et reservedelslager for driftskritiske komponenter som styrekort og lignende.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret har gjennom 2017 mottatt enkelte klager over brudd på husordensregler og vedtekter, i det vesentlige knyttet til festbråk. Ved én anledning ble det knust et speil i en av heisene. En seksjonseier som hadde avholdt fest den aktuelle natten erstattet skaden uten å erkjenne skyld.

Hensett til det betydelige antall leiligheter i sameiet og at det foregår en del utleie, er styret fornøyd med de få brudd på husordensregler vi har hatt i 2017.

4. VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET

Securitas har ansvar for sikkerhet og vakthold på Tjuvholmen. Styrets oppfatning er at sikkerheten og vakttjenesten ivaretas på en god måte. Det skjer en løpende oppgradering av kameraer og annet teknisk utstyr. Kameraene er skjernet, slik at de ikke rettes mot vinduer, balkonger og terrasser.

5. DRIFT- OG VEDLIKEHOLD

Drift- og vedlikeholdstjenester ivaretas av Tjuvholmen Drift AS (TD) etter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur.

Styret har gjennom 2017 mottatt en rekke klager over dårlig jobbutførelse fra TDs side. Det ble særlig vist til mangelfull snørydding, grusing og feiing mv. av utearealene på Tjuvholmen vinteren 2017/2018.

Styret er enig i klagene, og har flere ganger tatt forholdene opp med daglig leder i TD. Styret besluttet også i sitt styremøte 4. april 2018 å innkalle ledelsen i Tjuvholmen Drift til årsmøtet 24. april 2018, slik at de kunne redegjøre for sameierne.

6. FORSLAG TIL ENDRING I OSLO KOMMUNES FORSKRIFT OM SERVERINGS-, SALGS- OG SKJENKEBEVILLINGER (ÅPNINGSTIDSFORSKRIFTEN)

Styret fremmet i brev av 30. juni 2017 til Oslo kommune, Byrådsavdeling for næring og eierskap, en omfattende innsigelse mot forslag i høringsnotat til endringer i Oslo kommunes forskrift om serverings-, salgs- og skjenkebevillinger (åpningstidsforskriften).

Oslo har i dag differensiert åpningstid basert på hvilket område et serverings- og skjenkested ligger i. Indre sentrum har åpningstid inne og ute til kl. 03.30, mens sentrum har åpningstid inne til kl. 03.30 og ute til kl. 24.00. Det foreslås i utkastet at serveringssteder i sentrum skal holde lukket inne mellom kl. 03.30 og 06.00. Uteserveringer i sentrum skal holde lukket mellom kl. 24.00 og kl. 06.00. Uteserveringer i indre del av sentrum skal holde lukket mellom kl. 03.30 og kl. 06.00.

I henhold til § 1-2 Definisjoner vil "sentrum" bli utvidet til å omfatte "...hele Tjuvholmen (Odden, Holmen og Skjæret). Tjuvholmen (serveringssteder som med adkomst mot sjøen/kanalen, fra Strandpromenaden 2 til og med Landgangen 1, inkludert Skjæret)." [Det synes her å være en eller flere skrivefeil i utkastet].

"Indre sentrum" ville, når det gjelder Tjuvholmen, bli utvidet til å omfatte Grundingen, Holmens gate 1, 2, 3 og 4, Dokkveien fra Brynjulf Bulls plass til Støperigata, og Støperigata fra Dokkveien til Bryggegate.

Dersom disse forslagene hadde blitt vedtatt, ville dette sterkt berøre vårt sameie. For noen uker siden kunne vi imidlertid lese i media at forslagene var "droppet etter naboprotester". Så det nytter å klage, men det krever grundig arbeid.

7. SAK 2017/21 – UTPLASSERING AV SALGSBOD

Styret protesterte høsten 2017 overfor Selvaag Eiendom mot utplasseringen av en salgsbod/-container for ParadIs utenfor Strandpromenaden 5, tett inntil Strandhaven, og krevd salgsboden/-containeren fjernet. Selvaag Eiendom hadde i svarbrev avvist dette. Styret hadde i nytt brev til Selvaag Eiendom fastholdt at man ønsket containeren fjernet. En rekke beboere i F3 hadde reagert på salgsboden, som fremstår som en lite pen kasse/container.

Det er tale om plassering av et midlertidig bygg, og dette er et tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, "når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder", jf. plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd, jf. § 20-1 første ledd. I og med at salgsboden ble satt ut i begynnelsen av august 2017 og skulle fjernes ved utgangen av september, unngår man søknadsplikt. Dersom "tiltaket" skal stå lengre enn 2 måneder, vil tiltaket være søknadspliktig på vanlig måte, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a.

Det fremgikk av dokumentene styret innhentet fra PBE at salgsboden ble finansiert av Selvaag Eiendom AS. Styret fant dette ganske oppsiktsvekkende.

Styret har registrert at salgsboden er satt opp igjen i år uten at sameiet har vært kontaktet.

5. OMORGANISERING AV EIERSKAPET I GARASJENE – INFORMASJON FRA TJUVHOLMEN PARKERING AS V/BJØRN AANENSEN

Tjuvholmen Parkering AS (heretter kalt TP) er i dag eier av garasjeanlegget. Anlegget utgjør ca. 40000 kvm og benyttes til lager, boder, tekniske rom, kjøreveier og parkeringsplasser. Alle parkeringsplassene er enten utleid som langtids-/korttidsparkering, eller de disponeres av seksjonseiere med tinglyste bruksretter.

TP har siden 2015 jobbet med å seksjonere garasjeanlegget slik at alle bruksrettshavere skal få en mulighet til å eie sin egen plass fremfor kun å inneha en bruksrett. Ved seksjonering blir det etablert egne sameier etter eierseksjonsloven. Det blir valg av styre med styremedlemmer fra garasjeplassene. Brukerne vil slik sett få en sterkere selvbestemmelsesrett når det gjelder drift og økonomistyring av eget sameie.

TP vil være eier av alle parkeringsplasser som ikke er solgt, eller som benyttes til korttidsparkering eller lager, og vil etter seksjonering være en seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere. I enkelte sameier vil TP være en veldig liten aktør/eier, i andre en betydelig. Etter at det er valgt styrer blant seksjonseierne vil ikke lengre TP forestå driften av parkeringsanlegget, og driften vil tilligge de respektive sameiene. Sebra Forvaltning AS vil forestå forretningsførselen og regnskapsførselen som i dag.

Prosessen med å etablere sameiene har vært særdeles krevende og det var først i desember 2017 at 3 av totalt 9 sameier var klare for seksjonering. Straks anlegget er seksjonert vil alle registrerte bruksrettshavere få et tilbud om å bytte inn bruksretten i en egen eierseksjon. Dette er selvfølgelig frivillig, men vi håper og tror, at det å eie sin egen

seksjon vil være av verdi for den enkelte. Vi vil informeres nærmere om hvordan dette skal gjennomføres straks samtlige seksjonerings er klare.

Arbeidet med seksjoneringene utføres av Advokatfirmaet Hjort som var sterkt involvert i hele oppbygningen av eiendomsforholdene på Tjuvholmen i forbindelse med utbyggingen. TP dekker samtlige kostnader forbundet med utredningsarbeidet og vil dekke de kostnader som påløper i forbindelse med hjemmelsoverføring til de enkelte seksjonseierne.

Skulle det være spørsmål til ovennevnte, kontakt Bjørn Bratt Aanensen på telefon 959 18 400 eller baa@selvaageiendom.no

8. februar 2018 - Bjørn Bratt Aanensen /s/

6. REGNSKAPET FOR 2017

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2017 viser et underskudd på kr 973 813, som fordeler seg med kr 804 476 for Boligseksjonene, kr 13 686 for Kontorseksjonen, kr 160 141 for Næringsseksjonene/TBRH, og med et lite overskudd for Serviceseksjonen på kr 4 490.

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

Inntektene i 2017 var på totalt kr 10 206 517 som er kr 223 250 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes høyere inntekter for Boligseksjonene der kr 50 000 er refusjon fra Tjuvholmen KS for heiskostnader ifm. heisstøy. I tillegg ble pluss-seksjonene fakturert for kabel-tv og bredbånd fra og med juni 2017.

Kostnadene i 2017 var på totalt kr 11 230 255 som er kr 1 304 696 mer enn budsjettert hovedsakelig pga. følgende:

- Vedlikehold bygg/tekniske anlegg: Oppussing av avfallsrom ble vedtatt etter ferdigstillingen av budsjett. Det har påløpt mer til utbedringer etter heisstans o.l. enn avsatt i budsjett til ad-hoc kostnader. Kostnad til etablering av vannbehandlingsanlegg ble høyere enn budsjettert. Det har påløpt kostnader til ad-hoc utbedringer av ventilasjonen som overstiger budsjett.
- Renovasjonsavgifter noe høyere enn budsjettert, avfallsmengden varierer noe fra år til år.
- Vannforbruk noe høyere enn tidligere.
- Høyere fjernvarmekostnad pga. av høyere forbruk og pris enn budsjettert.
- Forsikring, avviker mot budsjett pga. egenandel rettshjelpsforsikring.
- Kostnaden til kabel-tv/bredbånd høyere enn budsjettert pga. pluss-seksjonene som er inkludert fra juni 2017. Ingen innvirkning på resultatet da inntektene fra pluss-seksjonene er økt tilsvarende.
- Økte administrasjonskostnader pga. uforutsette, ikke budsjetterte, kostnader ifm. konsulenttjenester til kontroll av maling på utvendige søyler og lydmålinger heis, samt

høyere kostnader enn budsjettet til juridiske honorar, særlig som følge av søksmålene mot Tjuvholmen KS (se nærmere under «Styrets arbeid»).

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 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

7. BUDSJETT 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2018. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 5 %. Inntektene fra næringsseksjonene Kontor, Næring/TBRH og Barnehagen er budsjettet med en økning som dekker de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på minus kr 813 432.

Det er budsjettet med en økning utover vanlig og løpende reparasjoner og vedlikehold av bygningen som maling av kjellerdører, beise felles takterrasse, oppgradering fellesgang, utskiftning av sondestyring (vvs), utskiftning til led-lys innganger og fellesarealer, ventilasjonsutbedringer (bytte lager, motor, styreenhet, kraftenhet avtrekksvifter), samt utbedring av søylene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2018 er det lagt til grunn vurderinger basert på registrert forbruk 2017, fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2018 på 1,9 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften øker med 10,4 % fra 1.1.2018.

Vann- og avløpsavgiften øker med 5 % fra 1.1.2018.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 13.4.2018

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

**Per Arne Damm
Styreleder**

**Christina Vinje
Styremedlem**

**Stein-Erik Schønning
Styremedlem**

**John Hilmar Larsen
Styremedlem**

**Jørgen Nørstenæs
Styremedlem**

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

2017

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter				
Fellesutgifter		9 808 367	9 808 367	9 492 464
Andre inntekter		50 000	0	0
Kabel-TV, bredbånd, internett		348 150	174 900	151 425
Sum inntekter	1	10 206 517	9 983 267	9 643 889
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 225 529	838 830	1 081 997
Renovasjon	4	549 039	519 868	559 384
Vaktmester	5	353 700	322 459	664 254
Off. avgifter/vannavgift	6	620 689	591 470	570 792
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 146 264	1 252 318	962 340
Energi	8	2 475 774	2 399 728	2 342 498
Renhold	9	790 745	788 790	660 499
Uteområder	10	457 417	433 154	540 911
Forsikring	11	383 703	272 412	266 086
Kabel-TV og bredbånd	12	346 219	174 900	213 153
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 453 672	1 369 587	1 038 023
Støttefunksjoner	14	143 488	167 361	154 978
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	1 284 017	794 682	1 078 761
Sum driftskostnader		11 230 255	9 925 559	10 133 675
Driftsresultat		-1 023 738	57 708	-489 786
Finansinntekter		49 926	0	48 621
Sum finansinnt.- og kostnader	16	49 926	0	48 621
Resultat		-973 813	57 708	-441 165

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		34 742	20 507
Andre kortsiktige fordringer	17	14 102	52 351
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	637 399	1 440 741
Bank	19	4 666 696	5 963 675
Sum omløpsmidler		5 352 939	7 477 274
Sum eiendeler		5 352 939	7 477 274
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		3 392 373	4 383 558
Sum egenkapital	20	3 392 373	4 383 558
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	21	1 034 303	2 080 601
Forskuddsbetalte felleskostnader		491 795	468 363
Annen kortsiktig gjeld	22	434 467	544 751
Sum kortsiktig gjeld		1 960 565	3 093 716
Sum gjeld og egenkapital		5 352 939	7 477 274
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 352 939	7 477 274
Kortsiktig gjeld		1 960 565	3 093 716
Sum Arbeidskapital		3 392 373	4 383 558

Oslo, 13.04.2018
Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Per Arne Damm
Styrets leder

Christina Vinje
Styremedlem

Stein-Erik Schønning
Styremedlem

John Hilmar Larsen
Styremedlem

Jørgen Nørstenæs
Styremedlem

Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 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 fellesutgifter. 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 tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

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

For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

INNLEDNING

Sameiet består av 146 seksjoner fordelt på 142 seksjoner med formål bolig og 4 seksjoner med formål næring.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for henholdsvis Bolig, Kontor, ServiceSameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2017 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis Bolig, Kontor, ServiceSameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2017 – fordelt».

Sameiets driftskostnader fordelt på henholdsvis DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapport «Driftskostnader: Direkte og TI-kostnader adskilt pr. desember 2017».

Sum Driftskostnader beregnet pr kvm/mnd.:

	Bolig	Kontor	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Kvmi i hht tinglyst seksjonsbegjæring	12503	526	347	1727	15103
Kvmi %	82,78 %	3,48 %	2,30 %	11,43 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2017	57,96	50,68	48,10	97,19	61,96
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2016	52,31	44,61	43,65	87,95	55,91
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2015	42,85	36,03	37,06	75,07	46,16

Kostnad pr kvm/mnd. beregnet for hvert kostnadselement, se eget vedlegg «Nøkkeltall».

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn. anlegg

	Direkte	TI	Sum
Vedlikehold bygninger	108 564	71 914	180 478
Vedlikehold nytt utstyr	0	34 882	34 882
Vedlikehold heiser	174 054	0	174 054
Vedlikehold VVS	346 427	8 524	354 951
Vedlikehold ventilasjon	227 298	128 464	355 762
Vedlikehold EL	73 662	51 740	125 402
Sum Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	930 005	295 524	1 225 529

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

Note 4 Renovasjon

	Direkte	TI	Sum
Søppeltømmning	0	549 039	549 039
Sum Renovasjon	0	549 039	549 039

Note 5 Vaktmester

	Direkte	TI	Sum
Vaktmestertjenester	15 217	334 570	349 787
Arbeidsklær	0	3 913	3 913
Sum Vaktmester	15 217	338 483	353 700

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Direkte	TI	Sum
Offentlige avgifter	526 592	94 097	620 689
Sum Off. avgifter/vannavgift	526 592	94 097	620 689

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Direkte	TI	Sum
Vakthold	0	586 711	586 711
Vedlikehold brannvernanlegg	233 847	128 619	362 466
Drift Alarm	0	197 087	197 087
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannv	233 847	912 417	1 146 264

Note 8 Energi

	Direkte	TI	Sum
Strøm/nettleie	670 648	40 108	710 756
Fjernvarme	1 765 018	0	1 765 018
Sum Energi	2 435 666	40 108	2 475 774

Energi, fordelt:

	Bolig	Kontor	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Strøm/nettleie	387 730	35 560	23 459	264 007	710 756
Fjernvarme	1 175 279	21 906	14 452	553 381	1 765 018
Sum	1 563 009	57 466	37 911	817 388	2 475 774

Note 9 Renhold

	Direkte	TI	Sum
Renhold	744 122	46 623	790 745
Sum Renhold	744 122	46 623	790 745

Note 10 Uteområder

	Direkte	TI	Sum
Snøbrøyting	0	60 678	60 678
Skadedyrkontroll	0	3 910	3 910
Vedlikehold uteanlegg	0	392 829	392 829
Sum Uteområder	0	457 417	457 417

Note 11 Forsikring

	Direkte	TI	Sum
Forsikringspremie	258 596	7 519	266 115
Forsikringskadeoppgjør	117 588	0	117 588
Sum Forsikring	376 184	7 519	383 703

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 83421259.

Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 29 921 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.

Note 12 Kabel-TV og bredbånd

	Direkte	TI	Sum
Kabel-tv og Bredbånd	346 219	0	346 219
Sum Kabel-TV og bredbånd	346 219	0	346 219

Note 13 Teknisk drift og – forvaltning

	Direkte	TI	Sum
Teknisk forvaltning -Drift	423 762	388 565	812 327
FDV Dokumentasjon	0	0	0
Energiforvaltning	3 206	10 384	13 590
Konsulenthonorar	0	51 157	51 157
Honorar Teknisk Drift og -	448 425	128 173	576 598
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	875 393	578 279	1 453 672

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Direkte	TI	Sum
Leie lokaler	0	88 727	88 727
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/Data	0	54 761	54 761
Sum Støttefunksjoner	0	143 488	143 488

Note 15 Adm., inkl. forretningsførsel og styrehonorar

	Direkte	TI	Sum
Styrehonorar	175 000	0	175 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	0	24 675
Forretningsførsel	223 200	65 527	288 727
Forretningsførsel, tilleggstj.	35 996	0	35 996
Revisjonshonorar	13 125	8 933	22 058
Juridisk honorar	620 987	0	620 987
Eksterne konsulenttenester	56 240	0	56 240
Datakostnader	3 329	0	3 329
Porto/kop./matr./langtidsark.	8 223	0	8 223
Styremøter	18 968	0	18 968
Sameiermøter	25 849	0	25 849
Bankgebyrer	3 965	0	3 965
Sum Adm., inkl. forretningsf. og styreh.	1 209 557	74 460	1 284 017

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Revisoren AS.

Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 16 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	16 967
Kundeutbytte fra Gjensidige forsikring	29 921
Andre renteinntekter	3 037
Sum finansinntekter	49 926

Note 17 Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer	583
Skadeoppgjør fra Gjensidige, utbet. i jan. 2018	13 519
Sum kortsiktige fordringer	14 102

Note 18 Periodisert- og forskuddsbetalte kostnader

Forsikring periode januar -sept. 2018	193 129
Styret.com, oppgradering trinn 1	1 485
Canal Digital, tv og bredbånd, 1.halvår 2018	217 256
Homorar driftsavtale TD, 1.kv. 2018	216 966
Alarmoverføring brann	8 252
Heisalarm, januar 2018	311
Sum periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	637 399

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto 1503 08 87791	1 582 203
Særvilkårskonto 1203 01 23857	3 084 494
Sum bankinnskudd	4 666 696

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	4 366 186	5 092	9 350	2 930	4 383 558
-/+ avgang/tilskudd	0	-5 092	-9 350	-2 930	-17 372
+ årets resultat	-804 476	-13 686	4 490	-160 141	-973 814
Annen egenkapital UB	3 561 710	-13 686	4 490	-160 141	3 392 373

Sameiet vil i 2018 fakturere Kontor og Næring med hhv. kr 13 686 og kr 160 141 som gjelder for lite a-konto fakturerte felleskostnader i 2017, og kreditere Servicesameiet med kr 4 490 som gjelder for mye a-konto fakturerte felleskostnader i 2017. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2018.

Note 21 Leverandørgjeld

Tjuvholmen Drift AS	226 074
Gjensidige	6 000
Lefdal Installasjon AS	7 116
CityMaid Hjemmeservice AS	87 620
Alliero AS	80 625
Hafslund Fakturaservice AS	219 336
Otis AS - Norge	18 625
Sebra Forvaltning AS	6 348
Adv.firmaet Simonsen Vogt Wiig AS	9 062
Andenæs VVS AS	92 485
SFE Kraft AS	25 000
Telenor Norge AS	217 256
Light House Company	14 695
Fifo Elektro Data AS	24 063
Sum leverandørgjeld	1 034 303

Note 22 Annen kortsiktig gjeld

Tjuvholmen Infrastruktur AS, avregning 2017	86 187
Avsatt fjernvarme, desember 2017	276 508
Avsatt nettleie og strøm, desember 2017	70 722
Purregebyr til seksjonseierne, overføring	1 050
Sum kortsiktig gjeld	434 467

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap mot budsjett 2017 - fordelt

Hittil	Boligseksjonen			Kontorer			ServiceSameiet			Butikk og restaurant			Sum		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Inntekter															
Fellesutgifter	7 449 367	7 449 367	0	305 000	305 000	0	204 000	204 000	0	1 850 000	1 850 000	0	9 808 367	9 808 367	0
Andre inntekter	50 000	0	50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000	0	50 000
Kabel-TV, bredbånd, internett	348 150	174 900	173 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	348 150	174 900	173 250
Sum inntekter	7 847 517	7 624 267	223 250	305 000	305 000	0	204 000	204 000	0	1 850 000	1 850 000	0	10 206 517	9 983 267	223 250
Driftskostnader inkl mva															
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 018 090	685 390	332 700	52 559	33 328	19 231	22 213	21 988	225	132 667	98 124	34 543	1 225 529	838 830	386 699
Renovasjon	258 555	239 230	19 325	17 978	16 347	1 631	11 860	10 784	1 076	260 646	253 507	7 139	549 039	519 868	29 171
Vaktmester	273 201	266 925	6 276	12 011	11 235	776	9 674	7 411	2 263	58 814	36 888	21 926	353 700	322 459	31 241
Off. avgifter/vannavgift	426 101	368 246	57 855	5 356	5 898	-542	3 533	3 930	-397	185 699	213 396	-27 697	620 689	591 470	29 219
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	961 462	1 046 529	-85 067	36 823	41 006	-4 183	24 292	27 052	-2 760	123 687	137 731	-14 044	1 146 264	1 252 318	-106 054
Energi	1 563 009	1 463 541	99 468	57 466	80 124	-22 658	37 911	52 119	-14 208	817 388	803 944	13 444	2 475 774	2 399 728	76 046
Renhold	754 817	757 020	-2 203	7 268	8 714	-1 446	4 795	5 749	-954	23 865	17 307	6 558	790 745	788 790	1 955
Uteområder	378 641	358 556	20 085	15 937	15 092	845	10 514	9 956	558	52 325	49 550	2 775	457 417	433 154	24 263
Forsikring	317 647	225 498	92 149	13 365	9 491	3 874	8 814	6 261	2 553	43 877	31 162	12 715	383 703	272 412	111 291
Kabel-TV og bredbånd	346 219	174 900	171 319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	346 219	174 900	171 319
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 216 973	1 189 478	27 495	51 308	50 065	1 243	33 834	33 027	807	151 557	97 017	54 540	1 453 672	1 369 587	84 085
Støttefunksjoner	118 777	138 538	-19 761	4 999	5 832	-833	3 298	3 846	-548	16 414	19 145	-2 731	143 488	167 361	-23 873
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 062 466	657 822	404 644	44 821	27 688	17 133	29 568	18 265	11 303	147 162	90 907	56 255	1 284 017	794 682	489 335
Sum driftskostnader	8 695 958	7 571 673	1 124 285	319 891	304 820	15 071	200 306	200 388	-82	2 014 100	1 848 678	165 422	11 230 255	9 925 559	1 304 696
Driftsresultat	-848 441	52 594	-901 035	-14 891	180	-15 071	3 694	3 612	82	-164 100	1 322	-165 422	-1 023 738	57 708	-1 081 446
Finansinntekter	43 965	0	43 965	1 206	0	1 206	795	0	795	3 959	0	3 959	49 926	0	49 926
Sum finansinnt.- og kostnader	43 965	0	43 965	1 206	0	1 206	795	0	795	3 959	0	3 959	49 926	0	49 926
Resultat	-804 476	52 594	-857 070	-13 686	180	-13 866	4 490	3 612	878	-160 141	1 322	-161 463	-973 813	57 708	-1 031 521

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Driftskostnader, direkte- og TI-kostnader fordelt pr. desember 2017

	Bolig					Kontor					ServiceS.					Næring					Sum/Sameiet				
	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik
Driftsløstnader inkl mva																									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	781 383	236 707	1 018 090	685 390	332 700	42 619	9 940	52 559	33 328	19 231	15 655	6 558	22 213	21 988	225	90 348	42 319	132 667	98 124	34 543	930 005	295 524	1 225 529	838 830	386 699
Renovasjon	0	258 555	258 555	239 230	19 325	0	17 978	17 978	16 347	1 631	0	11 860	11 860	10 784	1 076	0	260 646	260 646	253 507	7 139	0	549 039	549 039	519 868	29 171
Vaktmester	9 552	263 649	273 201	266 925	6 276	914	11 097	12 011	11 235	776	2 353	7 321	9 674	7 411	2 263	2 398	56 416	58 814	36 888	21 926	15 217	338 483	353 700	322 459	31 241
Off. avgifter/vannavgift	332 923	93 178	426 101	368 246	57 855	5 170	186	5 356	5 898	-542	3 410	123	3 533	3 930	-397	185 089	610	185 699	213 396	-27 697	526 592	94 097	620 689	591 470	29 219
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	193 590	767 872	961 462	1 046 529	-85 067	8 144	28 679	36 823	41 006	-4 183	5 373	18 919	24 292	27 052	-2 760	26 740	96 947	123 687	137 731	-14 044	233 847	912 417	1 146 264	1 252 318	-106 054
Energi	1 529 808	33 201	1 563 009	1 463 541	99 468	56 069	1 397	57 466	80 124	-22 658	36 989	922	37 911	52 119	-14 208	812 800	4 588	817 388	803 944	13 444	2 435 666	40 108	2 475 774	2 399 728	76 046
Renhold	716 223	38 594	754 817	757 020	-2 203	5 644	1 624	7 268	8 714	-1 446	3 723	1 072	4 795	5 749	-954	18 532	5 333	23 865	17 307	6 558	744 122	46 623	790 745	788 790	1 955
Uteområder	0	378 641	378 641	358 556	20 085	0	15 937	15 937	15 092	845	0	10 514	10 514	9 956	558	0	52 325	52 325	49 550	2 775	0	457 417	457 417	433 154	24 263
Forsikring	311 423	6 224	317 647	225 498	92 149	13 102	263	13 365	9 491	3 874	8 643	171	8 814	6 261	2 553	43 016	861	43 877	31 162	12 715	376 184	7 519	383 703	272 412	111 291
Kabel-TV og bredbånd	346 219	0	346 219	174 900	171 319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	346 219	0	346 219	174 900	171 319
Teknisk Drift og -Forvaltning	738 285	478 688	1 216 973	1 189 478	27 495	31 160	20 148	51 308	50 065	1 243	20 542	13 292	33 834	33 027	807	85 406	66 151	151 557	97 017	54 540	875 393	578 279	1 453 672	1 369 587	84 085
Støttefunksjoner	0	118 777	118 777	138 538	-19 761	0	4 999	4 999	5 832	-833	0	3 298	3 298	3 846	-548	0	16 414	16 414	19 145	-2 731	0	143 488	143 488	167 361	-23 873
Adm, inkl. forretningsf. og styreh.	1 000 829	61 637	1 062 466	657 822	404 644	42 227	2 594	44 821	27 688	17 133	27 857	1 711	29 568	18 265	11 303	138 644	8 518	147 162	90 907	56 255	1 209 557	74 460	1 284 017	794 682	489 335
Sum driftsløstnader	5 960 235	2 735 723	8 695 958	7 571 673	1 124 285	205 049	114 842	319 891	304 820	15 071	124 545	75 761	200 306	200 388	-82	1 402 972	611 128	2 014 100	1 848 678	165 422	7 692 801	3 537 454	11 230 255	9 925 559	1 304 696

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
Inntekter			
Fellesutgifter	10 614 724	9 808 367	9 808 367
Andre inntekter	0	50 000	0
Kabel-TV, bredbånd, internett	468 600	348 150	174 900
Sum inntekter	11 083 324	10 206 517	9 983 267
Driftskostnader inkl mva			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 367 001	1 225 529	838 830
Renovasjon	524 217	549 039	519 868
Vaktmester	453 932	353 700	322 459
Off. avgifter/vannavgift	592 591	620 689	591 470
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 124 370	1 146 264	1 252 318
Energi	2 408 502	2 475 774	2 399 728
Renhold	703 609	790 745	788 790
Uteområder	442 147	457 417	433 154
Forsikring	267 506	383 703	272 412
Kabel-TV og bredbånd	468 600	346 219	174 900
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 325 350	1 453 672	1 369 587
Støttefunksjoner	167 499	143 488	167 361
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 051 432	1 284 017	794 682
Sum driftskostnader	11 896 756	11 230 255	9 925 559
Driftsresultat	-813 432	-1 023 738	57 708
Finansinntekter	0	49 926	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	49 926	0
Resultat	-813 432	-973 813	57 708

Sameiet Tjuvholmen F3

Årsregnskap 2017

Nøkkeltall

KOSTNAD i % av sum kostnader	2017				
	Totalt	Bolig	Kontor	Serv.sameie	TBRH
Vedlikehold bygg/tekn anlegg	11 %	12 %	16 %	11 %	7 %
Renovasjon	5 %	3 %	6 %	6 %	13 %
Vaktmester	3 %	3 %	4 %	5 %	3 %
Off avgifter/vannavgift	6 %	5 %	2 %	2 %	9 %
Sikkerhet og vakthold	10 %	11 %	12 %	12 %	6 %
Energi	22 %	18 %	18 %	19 %	41 %
Renhold	7 %	9 %	2 %	2 %	1 %
Uteområder	4 %	4 %	5 %	5 %	3 %
Forsikring	3 %	4 %	4 %	4 %	2 %
Kabel-TV	3 %	4 %	0 %	0 %	0 %
Teknisk Drift og forvaltning	13 %	14 %	16 %	17 %	8 %
Støttefunksjoner	1 %	1 %	2 %	2 %	1 %
Administrasjon	11 %	12 %	14 %	15 %	7 %
Sum kostnader	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Kostnad pr kvm (inkl. mva)	2017				
	Totalt	Bolig	Kontor	Serv.sameie	TBRH
	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm
	15 103	12 503	526	347	1 727
Vedlikehold bygg/tekn anlegg	81	81	100	64	77
Renovasjon	36	21	34	34	151
Vaktmester	23	22	23	28	34
Off avgifter/vannavgift	41	34	10	10	108
Sikkerhet og vakthold	76	77	70	70	72
Energi	164	125	109	109	473
Renhold	52	60	14	14	14
Uteområder	30	30	30	30	30
Forsikring	25	25	25	25	25
Kabel-TV	23	28	0	0	0
Teknisk Drift og forvaltning	96	97	98	98	88
Støttefunksjoner	10	9	10	10	10
Administrasjon	85	85	85	85	85
Kostnad pr kvm inkl. mva	744	696	608	577	1 166
Kostnad pr kvm eks. mva	595	556	487	462	933

Kostnad <u>pr måned</u> pr kvm inkl. mva	61,96	57,96	50,68	48,10	97,19
Kostnad <u>pr måned</u> pr kvm eks. mva	49,57	46,37	40,54	38,48	77,75

Sak for årsmøtet i Tjuvholmen Servicesameie vår 2018.

Innmeldt av Agnete og John Belt, Lille Stranden 7.

Hundehold utendørs.

I det senere og særlig de siste dagene har det oppstått unødige episoder med løse hunder og ubehagelige eiere. Bare et fåtall eiere unnskylder seg mens flertallet kjører på med skamrosing av egen hund nedsettende snakk om motpart og hund.

Det har også tatt seg opp med hundeskitt i det siste, og da ikke nødvendigvis bare bæsje som vårlig dukker opp fra snøen. Også helt ny skitt ligger der, store så vel som små greier.

Sikkerhetsfolkene er få og rår ikke med ordensforholdene. En forsøpling rundt oss liker ingen, verken ordensmessig med hundehold så vel som nattlig ølfesting.

Tidligere hadde man noen hund-i-bånd skilter. Men nå er de helt borte.

Den legale siden ved hundehold og orden overlates til vår juridiske kompetanse.

Forslag til vedtak:

Vi kreves at det settes opp skilter ved alle innferdsler til Tjuvholmen:

Broer, rundt dokken, fra bussene og parkeringsplassene,

ved innkjøringsbommer i kjeller. Videre på spredte steder inne på

området der mennesker lett samles, gjerne også ved hundeposestedene.

Skilter på norsk og engelsk.

Skiltene kan eksempelvis si: Hund i bånd hele året/ Lashed dog all the time.

Bruk pose/ Use bag.

De som har oppgaven med disse forholdene må ha effektiv mulighet til å få håndhevet tingene: Kommunikasjonsrutiner med myndigheter. -Dette blir mer et administrativt forhold, og ikke noe for oss å vedta i denne omgang. Men andre om det.

Forts. VEDLEGG 1

Sak 5 B

Styrets behandling av klage fra Belt – Klage over løse hunder og hundebæsj.

Agnete og John Belt har i brev til styret klaget over løse hunder og at hundeeiere ikke tar opp hundebæsj fra uteområdene: De ba i brevet om at det fattes vedtak på årsmøtet om oppsetting av skilt rundt omkring på Tjuvholmen som pålegger hundeeiere å holde sine hunder i bånd hele året. Styreleder Per Arne Damm har i denne forbindelse utarbeidet et notat i anledning saken, med følgende punkter:

- Utearealene på Tjuvholmen er i det alt vesentlige bestemt for alminnelig ferdsel, det vil si at de er definert som offentlig sted.
- Hundehold i Oslo er regulert gjennom hundeloven (lov av 04.07.2003), politivedtektene for Oslo kap. 6 og dyrevelferdsloven.
- Etter hundeloven § 6 er det alminnelig båndtvang fra om med 1. april til og med 20. august. Dette betyr at hunder skal holdes i bånd i denne perioden. Det er i år gitt regler om ekstraordinær båndtvang i store deler av Oslo fra og med 19. januar 2018, men disse reglene gjelder ikke innenfor Ring 3.
- Politivedtektene § 6-1 lyder: Ansvar for dyr på offentlig sted: På offentlig sted plikter person med ansvar for dyr å ha kontroll med dyret ved bruk av bånd eller på annen måte, slik at dyret ikke er til fare eller sjenanse. Dette innebærer selvsagt ikke at båndtvangsbestemmelsene i hundeloven ikke gjelder.
- Foranstående betyr at det ikke kan settes opp skilt på Tjuvholmen som pålegger hundeholdere å ha sine hunder i bånd hele året, slik Belt ønsker, men påminnelse om å bruke hundepose er greit.
- Styret har ikke noe mot at årsmøtet fatter vedtak om å anmode Tjuvholmen Drift om å sette opp skilter som minner hundeholdere om båndtvangsbestemmelsene i hundeloven, politivedtektene for Oslo samt å bruke hundepose, men å "pepre" området med slike skilter er ikke ønskelig, og vil heller aldri bli akseptert av grunneierne.

Styret drøftet saken og fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Styret var enig i at det skulle sendes en anmodning til Tjuvholmen Drift om at man ved hensiktsmessig skilting gjør oppmerksom på gjeldende båndtvangsbestemmelser og oppfordrer til at hundeeierne bruker hundepose.

Sak 5 D) – Vedtektsendringer

VEDLEGG 2 a).

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 er erstattet av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, som trådte i kraft 1. januar 2018. Lovendringen gjør det nødvendig å gjøre en rekke endringer i sameiets vedtekter. Styret nevner her at betegnelsen "sameiermøte" er erstattet med "årsmøte", jf. ny eierseksjonslov § 40. Betegnelsen "sameier" er erstattet av "seksjonseier". Någjeldende vedtekter inneholder også henvisninger til bestemmelser i eierseksjonsloven som etter ikrafttredelse av ny lov vil være feil. Styret behandlet i styremøte 4. april 2018 spørsmålet om endring av sameiets vedtekter, og foreslår for årsmøtet at årsmøtet vedtar følgende vedtektsendringer, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd:

Vedtektene § 1 første ledd, siste setning foreslås endret fra:

"Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,"

til:

"Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,"

Vedtektene § 1 tredje ledd, siste setning foreslås endret fra:

"De øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for de vedtak på sameiermøte dette måtte nødvendiggjøre."

til:

"De øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for de vedtak på årsmøte dette måtte nødvendiggjøre."

Vedtektene § 2 første ledd foreslås endret fra:

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen."

til:

"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 oppdelingsbegjæringen."

Vedtektene § 2 tredje ledd, andre og tredje setning foreslås endret fra:

"Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene."

til:

"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."

Vedtektene § 3 annet ledd, første setning foreslås endret fra:

"Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter."

til:

"Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik som bestemt i Sameiets vedtekter."

Vedtektene § 3 siste ledd foreslås endret fra:

"Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført."

til:

"Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført."

Vedtektene § 5 første ledd, andre, tredje og femte setning foreslås endret fra:

"Sameiermøtet kan velge varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene."

"Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet."

til:

"Årsmøtet kan velge varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene."

"Styrets leder velges særskilt av årsmøtet."

§ 5 annet ledd foreslås endret fra:

"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 sameiermøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap."

til:

"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."

§ 6, overskriften foreslås endret fra "Sameiermøtet" til "Årsmøtet".

§ 6 første ledd foreslås endret fra:

"Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet."

til:

"Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet."

§ 6 annet ledd foreslås endret fra:

"Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(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 sameiermøtet må meldes skriftlig til styret."

til:

"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."

§ 6 tredje ledd, første setning foreslås endret fra:

"Innkalling til sameiermøtet årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager."

til:

"Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager."

§ 6 fjerde ledd foreslås endret fra:

"Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
3. behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt
4. velge styremedlemmer."

til:

"Det ordinære årsmøtet skal:

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

§ 6 sjette ledd foreslås endret fra:

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

til:

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

§ 6 syvende ledd, første setning foreslås endret fra:

"Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer."

til:

"Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer."

Henvisningen i § 6 syvende ledd er feil, idet det skal vises til § 1 nest siste ledd, ikke siste avsnitt. § 6 syvende ledd, siste setning foreslås endret fra:

"Endring av § 1 siste avsnitt krever tilslutning fra Pluss-seksjonene for å anses vedtatt."

til:

"Endring av § 1 nest siste ledd krever tilslutning fra Pluss-seksjonene for å anses vedtatt."

§ 7 første setning foreslås endret fra:

"Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges."

til:

"Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges."

§ 10 første ledd, første setning foreslås endret fra:

"De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere 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."

til:

"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."

§ 11 første ledd foreslås endret fra:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26."

til:

"Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38."

§ 11 annet ledd foreslås endret fra:

"Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27."

til:

"Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39."

§ 12 foreslås endret fra:

"For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997."

til:

"For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65."

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt innkallingen.

Vedlegg 2 b).

VEDTEKTER

Fastsatt ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring 04.11.2008
Sist endret av ~~årsmøte 24. april 2018~~~~sameiermøte den 13.05.2009~~
~~Sist endret av sameiermøte den 21.01.2010~~

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tjuvholmen F3 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta ~~sameiernes~~ **seksjonseierne**s fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210 bnr.36 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 145 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner 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.

Av boligseksjonene er til sammen 89 tilknyttet Pluss-konseptet, heretter kalt Pluss-seksjonene. Pluss-seksjonene eier i et tingsrettslig sameie en av næringsseksjonene – seksjon nr. 4, heretter kalt Serviceseksjonen, hvor forskjellige servicetjenester for Pluss-seksjonene utføres på basis av en serviceavtale (heretter kalt Serviceavtalen) inngått for 10 år, med rett til fornyelse for 5 år. Pluss-seksjonene skal ha rett til å resekjonere Serviceseksjonen til boligseksjoner ved utløpet av Serviceavtalen, dersom de måtte ønske det. De øvrige seksjonseiere er forpliktet til å stemme for de vedtak på ~~sameiermøte-årsmøte~~ dette måtte nødvendiggjøre.

De øvrige 3 næringsseksjonene er avsatt til butikk/restaurant (seksjon nr. 1 og 2) og kontor (seksjon nr. 3).

§ 2 Råderett

Hver ~~seksjonssameier~~ **seksjonseier** er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige ~~seksjonssameiere~~ **seksjonseiere** til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

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 der dette er bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for ~~sameieren~~ **seksjonseieren**. ~~Sameieren~~ **seksjonseieren** 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 også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som seksjonseierne er 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 ~~sameierne~~ 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 internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til næringsseksjonene/næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av næringsdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av næringsseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme

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

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

I den utstrekning Pluss-seksjonene har egne ordninger og ikke benytter seg av fellesordningene, skal Pluss-seksjonene ikke delta i kostnadsfordelingen av slike fellesordninger.

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles 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.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)

De kostnader som faller på Serviceseksjonen skal fordeles mellom Pluss-seksjonene ut fra sameieandelen i det tingsrettslige sameiet.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot ~~sameieren~~ **seksjonseieren** som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som ~~dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp~~ svarer til **2 ganger** folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 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 terrassene, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 – 5 medlemmer. ~~Sameiemøtet~~ **Årsmøtet** kan velge varamedlemmer. Styret velges av ~~sameiemøtet~~ **årsmøtet** for to år, med mindre ~~sameiemøtet~~ **årsmøtet** ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av ~~sameiemøtet~~ **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 ~~sameiemøtet~~ **årsmøtet**. Styret representerer ~~sameierne~~ **seksjonseierne** i saker som gjelder ~~sameiernes~~ **seksjonseiernes** felles rettigheter og plikter. ~~Sameierne~~ **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 Sameiermøtet ~~Årsmøtet~~

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av ~~sameiermøtet~~ **årsmøtet**.

Ordinært ~~sameiermøte~~ **årsmøte** holdes hvert år innen 30. ~~april~~ **juni**. Ekstraordinært ~~sameiermøte~~ **årsmøte** skal holdes når styret finner det nødvendig eller når ~~sameier(e)~~ **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 ~~sameiermøtet~~ **årsmøtet** må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til ~~sameiermøtet~~ **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 ~~sameiermøtet~~ **årsmøtet** skal:

1. behandle styrets årsberetning.
- ~~3.~~2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
regnskapsoversikt
- ~~4.~~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 ~~sameiermøtet~~ **årsmøtet** har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av ~~sameiermøtet~~ **årsmøtet** med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Vedtektsendring som innebærer en skjerping av næringsseksjonenes kostnadsansvar i forhold til § 3 kan bare vedtas med næringsseksjonenes tilslutning. Endring av § 1 nest siste avsnitt krever tilslutning fra Pluss-seksjonene for å anses vedtatt.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av ~~sameiermøtet~~ **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 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 og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Tjuvholmen.

Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dette 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 à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere **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 parabolantenn, 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 sette opp reklameskilt, logoer og lignende for sin virksomhet på bygningenes utvendige fasader og i/på andre fellesarealer. Nærmere regler for skiltingen følger av Tjuvholmens skiltingsprogram.

Tjenesteleverandøren som betjener Serviceseksjonen skal ha vederlagsfri rett til å avholde arrangementer i gårdshagen, som er fellesareal. Sameiets styre skal varsles i god tid om slike arrangementer. For arrangementene gjelder Sameiets husordensregler og de øvrige retningslinjer som styret i Sameiet fastsetter.

Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en ~~sameier~~ **seksjonseier** til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven ~~s~~ § 26 **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 ~~sameierens~~ **seksjonseierens** oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er ~~sameierens~~ **seksjonseierens** oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven ~~s~~ kapittel 13, jfr. ~~lov om eierseksjon~~ **slovene** § 27 **39**.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av ~~23. mai 1997~~ **16. juni 2017 nr. 65**.

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@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no