



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 878 074	8 576 087
Sum inntekter		9 878 074	8 576 087
Kostnader			
Lønnskostnad		223 970	228 200
Annen driftskostnad		8 897 694	8 641 970
Sum kostnader		9 121 664	8 870 170
Driftsresultat		756 410	-294 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158 531	65 955
Sum finansinntekter		158 531	65 955
Annen finanskostnad			337
Sum finanskostnader		0	337
Netto finans		158 531	65 618
Resultat før skattekostnad		914 941	-228 465
Årsresultat		914 941	-228 465
Totalresultat		914 941	-228 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		914 941	-228 465
Sum overføringer og disponeringer		914 941	-228 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 563	459 079
Sum fordringer		135 563	459 079
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 072 850	4 517 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 072 850	4 517 861
Sum omløpsmidler		6 208 413	4 976 940
SUM EIENDELER		6 208 413	4 976 940

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 017 849	4 102 908
Sum opptjent egenkapital		5 017 849	4 102 908
Sum egenkapital		5 017 849	4 102 908
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		668 228	380 735
Skyldige offentlige avgifter			110 700
Annen kortsiktig gjeld		522 336	382 597
Sum kortsiktig gjeld		1 190 564	874 033
Sum gjeld		1 190 564	874 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 208 413	4 976 940



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482516

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 878 074	8 576 087
Sum inntekter		9 878 074	8 576 087
Kostnader			
Lønnskostnad		223 970	228 200
Annen driftskostnad		8 897 694	8 641 970
Sum kostnader		9 121 664	8 870 170
Driftsresultat		756 410	-294 083
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158 531	65 955
Sum finansinntekter		158 531	65 955
Annen finanskostnad			337
Sum finanskostnader		0	337
Netto finans		158 531	65 618
Resultat før skattekostnad		914 941	-228 465
Årsresultat		914 941	-228 465
Totalresultat		914 941	-228 465
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		914 941	-228 465
Sum overføringer og disponeringer		914 941	-228 465



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		135 563	459 079
Sum fordringer		135 563	459 079
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 072 850	4 517 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 072 850	4 517 861
Sum omløpsmidler		6 208 413	4 976 940
SUM EIENDELER		6 208 413	4 976 940
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 017 849	4 102 908
Sum opptjent egenkapital		5 017 849	4 102 908



Sum egenkapital	5 017 849	4 102 908
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	668 228	380 735
Skyldige offentlige avgifter		110 700
Annen kortsiktig gjeld	522 336	382 597
Sum kortsiktig gjeld	1 190 564	874 033
Sum gjeld	1 190 564	874 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 208 413	4 976 940



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2561

Sameiet Fru Kroghs Brygge



Velkommen til årsmøte i Sameiet Fru Kroghs Brygge

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Dyna Brygge 6 - Stort møterom Pluss.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endring av husordensreglene
8. Forslag om endring av vedtektene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Marthinussen velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine W. Sie. Som protokollvitne velges [Navn].



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2561 Sameiet Fru Kroghs Brygge 27.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000.



Sak 7

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at Husordensreglenes pkt. 12.1 endres fra "12.1 Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtakelig sjenanse for naboene". til "12.1 Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtagelig sjenanse for naboene og dyr skal holdes i bånd eller i bur i trappopp ganger og heiser."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 12.1 endres i tråd med styrets forslag

Vedlegg

2. Endring Husordensregler.pdf

Sak 8

Forslag om endring av vedtektene

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende vedtektsendringer til årsmøtet 2024:

§ 1 - To av boligseksjonene er slått sammen og antall boligseksjoner er nå 69 mot tidligere 70. Vedtektenes §1 foreslås endret fra 70 til 69 boligseksjoner.

§ 2 - Styret opplever av og til at ikke alle seksjonseiere prioriterer å gi adgang til sin seksjon ved nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner. Dette skaper merarbeid og merkostnader for sameiet. Styret foreslår å endre vedtektene slik at en seksjonseier som, etter to forutgående varslinger, ikke gir adgang for slikt nødvendig ettersyn og vedlikehold, kan avkreves eventuelle merkostnader knyttet til at slik adgang ikke gis.

§ 3 og § 5 Med bakgrunn i de arbeidene som er gjennomført på de private takterrassene foreslår styret at vedtektene endres slik at vedlikehold av terrassedekke og bjelkelaget dette hviler på, ikke dekkes av felleskostnadene (§ 3), og at dette inngår i respektive seksjonseiers vedlikeholdsansvar (§ 5)

§ 4 Satsen som i sin tid ble fastsatt for avsetning til boligdelens vedlikeholdsfond pr. m² har ikke vært justert siden ordningen ble etablert. Vedtekten foreslås endret slik at sats pr. m² kan indeksreguleres med KPI slik at sats kan endres uten å måtte fremme vedtektsendring.

§ 11 Styret ønsker å ta inne en bestemmelse om at montering av varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser krever forutgående styregodkjenning. Videre at installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forslag til vedtektsendringer med konkrete formuleringer følger vedlagt.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om endring av vedtektene
- Mot Forslag om endring av vedtektene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets forslag til endring av vedtektenes § 1 vedtas
2. Styrets forslag til endring av vedtektenes § 2 vedtas
3. Styrets forslag til endring av vedtektenes § 3 og § 5 vedtas. Det forutsettes tilslutning fra de det gjelder, det er tre berørte seksjonseiere.
4. Styrets forslag til endring av vedtektenes § 4 vedtas
5. Styrets forslag til endring av vedtektenes § 11 vedtas

Vedlegg

3. Forslag til vedtektsendringer.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Marthinussen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Karl-Johan H. Gombrii

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vimal Badhwar

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carina Cozensa Luhr

Vedlegg



1. Valgkomitees Innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Marthinussen	Fru Kroghs Brygge 1
Styremedlem	Patrice Aguilera	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Ole Rickhard Anfinnsen	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Eileen Nebb	Dyna Brygge 4
Varamedlem	Karl-Johan Harry Gombrii	Dyna Brygge 4

Valgkomiteen

Alf Haraldsson Jakhelln	Jølsenveien 26
Wenche Skjæggestad	Dyna Brygge 4
Roar Martin Wedding	Dyna Brygge 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller ved å sende en e-post til frukrogh@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Fru Kroghs Brygge

Sameiet består av 72 seksjoner.

Sameiet Fru Kroghs Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913418719, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 56

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

Sameiet Fru Kroghs Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i 2023 avholdt åtte styremøter. Styrets leder har i tillegg deltatt på møtene i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum og i Tjuvholmen Infrastruktur kontaktutvalg som en av to valgte representanter fra sameiene på Holmen.

Styret har foruten løpende drift og forvaltning, arbeidet med mange saker. Noen av de viktigste er gjengitt under.

Saken knyttet til taklekkasjene, utbedring av bjelkelag for de private takterrassene er slutført. Styret har på basis av erfaringene med lekkasjen, forliket med Tjuvholmen KS, og etteroppgjør med berørte seksjonseiere, valgt å fremme forslag om at vedtektene endres slik at det blir klart at den enkelte terrasseeier har vedlikeholdsansvar for bjelkelaget under egen terrasse.

Det ble høsten 2023 gjennomført rens av ventilasjonskanalene i alle seksjoner. Vi fikk bekreftet at våre tilluftkanaler var meget rene og pene. Dette tyder på at vedlikehold av aggregat og filterbytte fungerer godt. Avtrekksventilene var som forventet fulle av støv. Byggene har gode og dyre avtrekksventiler som har en mekanisme som «føler» fukt, og som basert på det åpner og lukker seg etter behov. Disse ventilklassene vil slutte å fungere når ventilene blir veldig støvete, og vi ble anbefalt å gjennomføre tilsvarende rens av ventilasjonskanaler hvert 5. år.

Våre avløpsrør er i likhet med ventilasjonskanalene også blitt rensset og spylt i 2023.

Utendørs er det montert rustfrie beslag på søylene i front, Tjuvholmen Infrastruktur har overtatt ansvar for stell og kostnader knyttet til dette for de store krukkene på kaikant, og de mange blomsterkassene som var plassert på kaikanten i front av Hus 81 ble fjernet.

Det er inngått avtale med Trippel Høydeservice om bistand til is og snø fjerning på våre tak. Dette for å sikre bistand dersom behovet skulle oppstå og for å ivareta styrets og sameiets ansvar for å ha rutiner for dette og unngå gebyrer og andre sanksjoner for ikke å ha tilstrekkelige rutiner rundt sikring av snø og isfall fra tak.

Vi har videre brukt mye ressurser på å utrede løsninger og kostnader forbundet med å innføre individuell måling og betaling for vann, varmtvann og varme. Dette som et tiltak for å økt bevissthet omkring eget forbruk, og derved kunne redusere sameiets totale kostnader knyttet til vann og energi, samt oppnå at det betales etter eget forbruk. Det har blant annet vært gjennomført befaringer i de ulike leilighetstypene med tanke på å avklare omfang av ombygging av eksisterende infrastruktur for vann, varme og ventilasjon, kostnader til sensorene og montering av disse. Et tilbud innhentet fra Techem AS endte på ca 1,3 millioner kroner. Styrets konklusjon er at det med bakgrunn i at dagens energipriser, sameiets forbruk/kostnader sett opp mot den omfattende ombyggingen/investeringen med tillegg av de løpende kostnadene til administrasjon av løsningen, ikke er aktuelt å gå videre med prosjektet.

Vi har også i inneværende år måtte bruke noe tid på å følge opp noen få seksjonseiere/leietakere for gjentatt manglende etterlevelse av husordensregler og retningslinjene for bruk av Pluss- seksjonen. Styret er opptatt av at vi alle tar tilstrekkelig hensyn til hverandre og vi vil fortsette å påtale avvik, og om nødvendig benytte de sanksjoner som er tilgjengelig.



Vi har avholdt kontaktmøte og hatt løpende dialog med Selvaag Pluss. Etter en sommer med mange ulike vikarer grunnet sykefravær, fikk de i høst på plass en permanent vikar og med det bedre kvalitet og kontinuitet i leveransene. Styret vil oppfordre alle til å ta del i det tilbudet og fellesskapet Pluss-området representerer.

Videre er vi i gang med å planlegge årets vedlikeholdsoppgaver. Den viktigste av er å bytte til LED belysning i våre fellesarealer/heiser. Dette som følge av forbud mot produksjon og import av flere typer lysrør og -pærer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet. Dette skyldes utbetaling i hht. forlik med Tjuvholmen KS i forbindelse med taklekkasjer. Innkrevde felleskostnader er som budsjettet, men kostnader for næring, seksjon 1 og 2 er lavere enn budsjettet og differansen mellom innkrevde felleskostnader og kostnader for disse seksjonene er ført som kortsiktig gjeld.

Sum driftskostnader er noe lavere enn budsjett. Dette skyldes blant annet lavere kostnader knyttet til fjernvarme/elektrisitet på kr 162.547, lavere kostnader til vann og avløp på kr 107.651 som følge av avregning innbetalt a konto. Videre er det noe høyere kostnader til Tjuvholmen infrastruktur på kr 103.441, og noe høyere kostnader til drift og vedlikehold som følge av kostnader knyttet til utbedring av takterrasse i DB6 på kr 125.000.

Årsresultatet ender 716.941 bedre enn budsjett noe som i all hovedsak forklares av nevnte forlik med Tjuvholmen KS på kr 500.000 med tillegg av ikke budsjettet kundeutbytte fra Gjensidige på kroner 158.351.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 5 017 849.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 602 000 til drift og vedlikehold. I denne posten inngår vederlag til Selvaag Pluss på kr 1.691.000. Av de resterende kr 911.000 utgjør bytte av belysning til LED sameiets fellesarealer/heiser det største enkelttiltaket og er budsjettet til kr 462.500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fru Kroghs Brygge.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fru Kroghs Brygge årsregnskap som viser et overskudd på kr 914 941,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende 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.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 26.04.2024
Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 378 074	8 576 087	9 457 000	9 916 000
Andre inntekter	3	500 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 878 074	8 576 087	9 457 000	9 916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 970	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-170 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 585	-16 333	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-117 213	-112 690	-119 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-24 636	-65 655	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 375 102	-2 330 127	-2 301 000	-2 602 000
Forsikringer		-321 803	-228 432	-325 000	-393 000
Kommunale avgifter	9	-394 349	-471 997	-502 000	-550 000
Gass næring		-18 797	0	0	0
Tjuvholmen Infrastruktur (TI)	10	-3 060 441	-2 749 827	-2 957 000	-3 033 000
Tjuvholmen Drift (TD)		-319 901	-279 410	-300 000	-352 000
Energi/fyring	11	-1 612 453	-1 736 380	-1 775 000	-1 620 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 650	-364 257	-380 000	-403 000
		-266 7			
Andre driftskostnader	12	66	-286 862	-305 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 121 664	-8 870 170	-9 259 000	-9 643 000
DRIFTSRESULTAT		756 410	-294 083	198 000	273 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	158 531	65 955	0	0
Finanskostnader		0	-337	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		158 531	65 618	0	0
ÅRSRESULTAT		914 941	-228 465	198 000	273 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		914 941	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-228 465		



SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 875	62 167
Forskuddsbetalte kostnader		96 688	359 335
Andre kortsiktige fordringer		0	37 577
Driftskonto OBOS-banken		1 064 439	350 818
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	82 500
Sparekonto OBOS-banken		5 008 411	4 084 543
SUM OMLØPSMIDLER		6 208 413	4 976 940
<hr/>			
SUM EIENDELER		6 208 413	4 976 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	5 017 849	4 102 908
SUM EGENKAPITAL		5 017 849	4 102 908
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 246	51 923
Leverandørgjeld		668 228	380 735
Skyldige offentlige avgifter		0	110 700
Annen kortsiktig gjeld	15	409 090	330 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 190 564	874 033
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 208 413	4 976 940
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.april 2024
Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Einar Marthinussen

Patrice Aguilera

Ole Rickhard Anfinnsen

Eileen Nebb

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	5 900 898
Service Plussbolig	1 618 326
Felleskostnader næringsseksjon 1, Spa	1 379 138
Felleskostnader serviceseksjon	306 360
Vedlikeholdsfond	162 528
Felleskostnader næringsseksjon 2, kontor	89 240
For mye innkrevd næringsseksjon 2, kontor	-16 759
For mye innkrevd næringsseksjon 1, Spa	-61 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 378 074

Næringsseksjon 1 og 2 avregnes. Næringsseksjonene har i 2023 betalt inn mer i felleskostnader enn det som er blitt fordelt på seksjonene av kostnader. Inntektene er redusert slik at den samsavrer med fordelt kostnad.

Beløpet næringsseksjonene har betalt for mye kr. 61 656 fra seksjon 1 og kr. 16 759 fra seksjon 2 er bokført med motpost i den kortsiktige gjelden i årsregnskapet jf. note 15.

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

Utbetaling iht. forliksavtale med Tjuvholmen KS	500 000
SUM ANDRE INNTEKTER	500 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-30 000
Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 970

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000. Samt at kr. 30 000 er utbetalt til avdød person, og er derfor ikke avgiftspliktig. Det er totalt utbetalt kr. 200 000 som er iht. vedtatt honorar.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 585.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 250
Marsh AS	-16 386
SUM KONSULENTHONORAR	-24 636

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-225 112
Drift/vedlikehold VVS	-151 289
Drift/vedlikehold elektro	-27 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 905
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 789
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-179 220
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 612 116
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 375 102

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-419 480
Tilbakebetaling fra Olso kommune av vannmålergebyr tidligere år	25 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-394 349

NOTE: 10**Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)**

Bolig	-2 559 012
Næring, seksjon 1 spa	-447 270
Næring, seksjon 2 kontor	-47 196
Serviceseksjonen	-6 963
SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)	-3 060 441

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

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

Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2023 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-233 004
Fjernvarme	-1 379 448
SUM ENERGI / FYRING	-1 612 453

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-702
Lyspærer og sikringer	-739
Renhold ved firmaer	-251 082
Andre fremmede tjenester	-1 144
Andre kontorkostnader	-29
Gaver	-5 408
Bank- og kortgebyr	-3 090
Velferdskostnader	-4 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-266 766

**NOTE: 13****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 723
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 324
Kundeutbytte Gjensidige	27 121
Andre renteinntekter	2 237
SUM FINANSINNEKTER	158 531

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

	2023	2022
Andel opptjent egenkapital bolig	1 515 686	1 036 671
Andel opptjent egenkapital serviceseksjonen	308 259	34 861
Vedlikeholdsfond 1	2 543 792	2 543 792
Vedlikeholdsfond 2	650 112	487 584
SUM EGENKAPITAL	5 017 849	4 102 908

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innkrevd fra seksjon 1 spa i 2020	-233 765
For mye innkrevd fra seksjon 2 kontor i 2020	-25 230
Avregninger tidligere år seksjon 1 spa	-48 088
Avregninger tidligere år seksjon 2 kontor	-23 591
Avregning seksjon 1 spa 2023	-61 656
Avregning seksjon kontor 2023	-16 759
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-409 090

Gjelden til næringsseksjon 1 og 2 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader. Både i tidligere år, og i 2023 (jf. note 2).



2561 - SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE - SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	S12561	S22561	S32561	BO2561	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 317 482	72 481	1 924 686	6 063 426	9 378 074
ANDRE INNTEKTER	59 100	5 850	23 450	411 600	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 376 582	78 331	1 948 136	6 475 026	9 878 074
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-6 692	-658	0	-46 619	-53 970
STYREHONORAR	-21 080	-2 074	0	-146 846	-170 000
REVISJONSHONORAR	-1 685	-166	0	-11 735	-13 585
FORR.FØRERHONORAR	-14 535	-1 432	0	-101 246	-117 213
KONSULENTHONORAR	-3 055	-301	0	-21 281	-24 636
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-94 611	-9 309	-1 612 116	-659 066	-2 375 102
FORSIKRINGER	-39 904	-3 926	0	-277 973	-321 803
KOMMUNALE AVGIFTER	-130 698	-2 336	-12 081	-249 234	-394 349
FRYSEBOKSER	-17 105	-1 692	0	0	-18 797
ANDRE ANLEGG	-447 270	-47 196	-6 963	-2 559 012	-3 060 441
KOSTN. TIL FORDELING	-39 668	-3 904	0	-276 329	-319 901
ENERGI / FYRING	-546 984	-4 026	-43 579	-1 017 864	-1 612 453
KABEL- / TV-ANLEGG	0	0	0	-372 650	-372 650
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-32 955	-3 244	0	-230 567	-266 766
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 396 240	-80 265	-1 674 739	-5 970 421	-9 121 664
DRIFTSRESULTAT:	-19 658	-1 934	273 397	504 605	756 410
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	19 658	1 934	0	136 939	158 531
RES. FINANSINNT/KOSTN.	19 658	1 934	0	136 939	158 531
RESULTAT	0	0	273 397	641 544	914 941



2561 Avregning TI 2023	Bolig		Kontor	Dir service	Spa
SUM	3 055 869	2 561 089	47 224	6 963	447 555
Arbeidsklær	2 247	1 953	26		268
Leie av driftsentral	53 936	46 873	635		6 428
Forvaltning	65 840	57 218	775		7 846
Konsulent tjenester	25 954	22 556	305		3 093
Bygningsmessig vedlikehold	371 417	322 781	4 372		44 264
Vedlikehold nytt utstyr	12 115	10 529	143		1 444
Vedlikehold VVS	43 553	37 849	513		5 190
Vedlikehold EI	144 351	125 449	1 699		17 203
FDV - dokumentasjon					
Vedlikehold Heis	10 065	9 769	27		269
Ventilasjon	45 372	39 457	532		5 383
Renhold	21 982	19 128	256		2 597
Elektrisitet	144 804	127 534	1 552		15 718
Renovasjon	69 326	55 346	1 438		12 543
Energiforvaltning	2 869	2 493	34		342
Vaktmester	69 175	60 782	754		7 639
Forsikring	24 387	21 194	287		2 906
Vann avgift	3 925	3 411	46		468
Off.Avgifter	72 916	72 916			
Drift Alarm	40 169	34 909	473		4 787
Kjøling	157 595	31 245	13 926	6 963	112 424
Fjernvarme	13 268	13 268			
Snømåking	88 223	76 671	1 038		10 514
Vakthold	480 548	417 622	5 656		57 270
Skadedyrbekjempelse	2 769	2 407	33		330
Gartner					
Uteareal	200 575	174 311	2 361		23 904
Kabel TV					
Brann og beredskap	32 149	29 216	264		2 670
Forvaltning Teknisk					
Kontor rekvisita fra TI					
Honorar revsjon	6 492	5 642	76		774
Styrehonorar	16 367	14 224	193		1 951
Tele data	21 474	18 662	253		2 559
Annen kost/kantinedrift	-28 800	-25 029	-339		-3 432
Driftsavtale honorar	840 803	730 703	9 897		100 204



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420776. 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. Alle sameiene på Tjuvholmen er del av en flåteforsikring som administreres av Tjuvholmen Infrastruktur og forsikringsmeglerne Marsh.

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. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen pr. skade er p.t. kr 10 000.



Endring av Husordensreglene

Forslag til endring er markert med gult

12 DYREHOLD

12.1 Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til påtagelig sjenanse for naboene **og dyr skal holdes i bånd eller i bur i trappopp ganger og heiser.**



Endring av vedtekter § 1, 2, 3, 4, 5 og 11

Forslag til endringer er markert med gult

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Fru Kroghs Brygge (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 210, bnr. 56 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av **69** boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. butikker/restauranter/serveringssteder/kontorer/SPA) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

Boligseksjonene er tilknyttet Pluss-konseptet ("Pluss-seksjonene"). En av Pluss-seksjonene – seksjon nr. 3 – er et serviceområde ("Serviceområdet") for de øvrige Pluss-seksjonene, hvor forskjellige servicetjenester utføres på basis av en serviceavtale med tjenesteleverandør. Serviceområdet eies av de øvrige Pluss-seksjonene i et tingsrettslig sameie.

§2 Råderett

Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonseier 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 også gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker og lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig. **Dersom en seksjonseier, etter to forutgående varslinger, ikke gir adgang for slikt nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, kan eventuelle merkostnader knyttet til gjennomføring av det aktuelle tiltaket kreves dekket av seksjonseier.**

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

Korttidsutleie kan ikke overstige 60 døgn per kalenderår.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar



med bestemmelsene i vedtektenes § 2 ovenfor, for eksempel ved begrensning av 2 alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonene, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§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, felles takterrasse 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.
- Vedlikehold og drift av heiser som bare eller i det alt vesentlige benyttes av næringsseksjonene.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener næringsdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- Kjøling fra Tjuvholmen energi



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
- 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, herunder felles takterrasse.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen
- Fjernvarme, dvs. vannbåren varme fra Hafslund
- For de boliger der dette er aktuelt: Kjøling fra Tjuvholmen Energi

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

Kostnadene til tjenesteleverandører for Pluss-tjenestene, fordeles mellom Pluss-seksjonene med lik andel på hver.

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. **Seksjoner som har takterrasser som tilleggsdel bærer selv ansvar for vedlikehold av terrassedekke samt bjelkelaget dette hviler på.**



- 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)
- De felleskostnader som faller på Serviceområdet skal fordeles mellom Pluss-seksjonene ut fra sameieandelen i det tingsrettslige sameiet.
- Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 4 Boligdelens vedlikeholdsfond

Boligdelen avsetter hver måned kr 2 per bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel (jfr. § 1 tredje ledd). Det vil si at avsetningene følger samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene. Avsetningene kan kun benyttes til nødvendige vedlikeholdsprosjekter og settes på egen bankkonto.

Beløpet i første setning reguleres tilsvarende endringen i "konsumprisindeksen", og reguleres første gang 01.01.2025 med utgangspunkt i indeksens endring fra juli 2018 til oktober 2024. For senere reguleringer legges indeksens utvikling fra oktober til oktober til grunn.

§ 5 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 trappeopp ganger 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.

Seksjoner som har takterrasser som tilleggsdel bærer selv ansvar for vedlikehold av terrassedekke samt bjelkelaget dette hviler på.

§ 11 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, **varmepumpe, aircondition og markiser på fasade, balkonger/terrasser. Installasjoner som ikke er godkjent av styret kan fjernes for seksjonseiers regning.**

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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



Valgkomiteen innstilling

Valg av:

- a. Leder
- b. Andre styremedlemmer samt et varamedlem
- c. Medlemmer av valgkomiteen

Komiteen som har bestått av Alf H. Jakhelln, Roar Wedding og Wenche Skjæggestad innstiller følgende:

Innstilling fra valgkomiteen 2024:

- a) Einar Marthinussen - 2024 - 2026 (gjenvalg styreleder)
- b) Karl-Johan H. Gombrii - 2024 - 2025 (gjenvalg styremedlem)
Vimal Badhwar - 2024 - 2026 (nytt styremedlem)
Carina Cozensa Luhr - 2024 - 2026 (nytt varamedlem)

Ikke på valg i år:

Patrice Aguilera - 2023 - 2025 (styremedlem)

Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes.

Valgkomité:

- c) Wenche Skjæggestad ønsker at noen andre tar over.
Nytt medlem velges blant seksjonseierne.

Styret ber om at valgkomiteens innstilling støttes.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 2561 Selskapsnavn: Sameiet Fru Kroghs Brygge

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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