



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 539 619  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN F3  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Elin Skilbrei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |      | 12 716 412        | 12 829 434        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>12 716 412</b> | <b>12 829 434</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |      | 425 861           | 425 285           |
| Annen driftskostnad                          |      | 14 408 423        | 11 319 853        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>14 834 284</b> | <b>11 745 137</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-2 117 872</b> | <b>1 084 297</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 59 191            | 51 718            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>59 191</b>     | <b>51 718</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | -97               | 338               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>-97</b>        | <b>338</b>        |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>59 288</b>     | <b>51 380</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 138 138          | 280 810          |
| Andre fordringer                           |      | 943 067          | 1 044 039        |
| Sum fordringer                             |      | 1 081 205        | 1 324 849        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 815 761        | 4 458 678        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 815 761        | 4 458 678        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 896 967        | 5 783 527        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |      | 1 024 270        | 3 768 620        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 024 270</b> | <b>3 768 620</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 024 270</b> | <b>3 768 620</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 1 687 157        | 1 366 989        |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 185 540          | 338 630          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      |                  | 309 289          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 872 697</b> | <b>2 014 907</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>1 872 697</b> | <b>2 014 907</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 814508

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 539 619  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN F3  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Elin Skilbrei  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 993 539 619  
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |             | 12 716 412        | 12 829 434        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>12 716 412</b> | <b>12 829 434</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |             | 425 861           | 425 285           |
| Annen driftskostnad                          |             | 14 408 423        | 11 319 853        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>14 834 284</b> | <b>11 745 137</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-2 117 872</b> | <b>1 084 297</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 59 191            | 51 718            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>59 191</b>     | <b>51 718</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | -97               | 338               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>-97</b>        | <b>338</b>        |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>59 288</b>     | <b>51 380</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-2 058 584</b> | <b>1 135 676</b>  |



Organisasjonsnr: 993 539 619  
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 138 138          | 280 810          |
| Andre fordringer                           |      | 943 067          | 1 044 039        |
| Sum fordringer                             |      | 1 081 205        | 1 324 849        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 815 761        | 4 458 678        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 815 761        | 4 458 678        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 896 967        | 5 783 527        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0                | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                          |      | 1 024 270        | 3 768 620        |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | 1 024 270        | 3 768 620        |



|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital                      | 1 024 270        | 3 768 620        |
| <b>Gjeld</b>                         |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                     |                  |                  |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld               |                  |                  |
| Sum annen langsiktig gjeld           | 0                | 0                |
| Sum langsiktig gjeld                 | 0                | 0                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                  |                  |
| Leverandørgjeld                      | 1 687 157        | 1 366 989        |
| Skyldige offentlige<br>avgifter      | 185 540          | 338 630          |
| Annen kortsiktig gjeld               |                  | 309 289          |
| Sum kortsiktig gjeld                 | 1 872 697        | 2 014 907        |
| Sum gjeld                            | 1 872 697        | 2 014 907        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |



Organisasjonsnr: 993 539 619  
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Tjuvholmen F3

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen F3 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.058.584. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

##### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



## R e v i s o r e n   A S

---

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

Strømmen 30. mai 2022  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



---

Årsregnskap

---

**SAMEIET TJUVHOLMEN F3**

**2021**

---

SAMEIET TJUVHOLMEN F3 Org.nr. 993539619

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## SAMEIET TJUVHOLMEN F3

### Resultatregnskap

|  | Note     | Regnskap 2021     | Budsjett 2021     | Regnskap 2020     |
|--|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |          |                   |                   |                   |
| Felleskostnader                              |          | 11 809 992        | 11 809 127        | 11 573 239        |
| Andre inntekter                              |          | 315 000           | 620 000           | 749 975           |
| Kabel-TV, bredbånd                           |          | 591 420           | 587 874           | 506 220           |
| <b>Sum inntekter</b>                         | <b>1</b> | <b>12 716 412</b> | <b>13 017 001</b> | <b>12 829 434</b> |
| <b>Driftskostnader inkl mva</b>              |          |                   |                   |                   |
| Vedlikehold bygg/tekn.anlegg                 | 2        |                   |                   |                   |
|  | 3        | 1 825 384         | 1 137 652         | 2 124 286         |
| Renovasjon                                   | 4        | 262 392           | 309 593           | 232 305           |
| Vaktmester                                   | 5        | 75 281            | 57 401            | 54 430            |
| Off. avgifter/vannavgift                     | 6        | 720 296           | 704 190           | 712 148           |
| Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)      | 7        | 1 404 740         | 1 193 203         | 1 133 217         |
| Energi                                       | 8        | 3 662 824         | 3 131 383         | 1 603 037         |
| Renhold                                      | 9        | 427 870           | 375 710           | 415 665           |
| Uteområder                                   | 10       | 325 271           | 495 088           | 288 368           |
| Forsikring                                   | 11       | 731 111           | 681 242           | 508 130           |
| Kabel-TV og bredbånd                         | 12       | 566 563           | 587 874           | 531 074           |
| Teknisk Drift og -Forvaltning                | 13       | 2 570 430         | 2 495 370         | 2 498 433         |
| Støttefunksjoner                             | 14       | 136 385           | 125 913           | 133 984           |
| Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar | 15       | 2 125 737         | 1 362 977         | 1 510 061         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |          | <b>14 834 284</b> | <b>12 657 596</b> | <b>11 745 137</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |          | <b>-2 117 872</b> | <b>359 405</b>    | <b>1 084 297</b>  |
| Finansinntekter                              | 16       | 59 191            | 0                 | 51 718            |
| Finanskostnader                              | 17       | -97               | 0                 | 338               |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>         |          | <b>59 288</b>     | <b>0</b>          | <b>51 380</b>     |
| <b>Resultat</b>                              |          | <b>-2 058 584</b> | <b>359 405</b>    | <b>1 135 676</b>  |

Dokumentet er elektronisk signert



**SAMEIET TJUVHOLMEN F3**

**Balanse**

|  | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler:</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler:</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler:</b>                     |      |                  |                  |
| Kundefordringer                          |      | 138 138          | 280 810          |
| TI-avregning, tilgode                    |      | 145 893          | 369 257          |
| Andre kortsiktige fordringer             |      | 0                | 6 750            |
| Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader | 18   | 797 174          | 668 032          |
| Bankinnskudd                             | 19   | 1 815 761        | 4 458 678        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                  |      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                     |      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |
| <b>Egenkapital og gjeld:</b>             |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                  |                  |
| Egenkapital                              |      | 1 024 270        | 3 768 620        |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 20   | <b>1 024 270</b> | <b>3 768 620</b> |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld:</b>                 |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                          |      | 1 687 157        | 1 366 989        |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 0                | 0                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader         |      | 185 540          | 338 630          |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 0                | 309 289          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 872 697</b> | <b>2 014 907</b> |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b>          |      | <b>2 896 967</b> | <b>5 783 527</b> |
| <b>Arbeidskapital:</b>                   |      |                  |                  |
| Omløpsmidler                             |      | 2 896 967        | 5 783 527        |
| Kortsiktig gjeld                         |      | 1 872 697        | 2 014 907        |
| <b>Sum Arbeidskapital</b>                |      | <b>1 024 270</b> | <b>3 768 620</b> |

Oslo, 20.05.2022  
Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Per Arne Damm  
Styreleder

Christina Vinje  
Styremedlem

Stein-Erik Schønning  
Styremedlem

John Hilmar Larsen  
Styremedlem

Daniel Rosenberg  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

### Fordringer

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

### Ansatte

Det er ingen faste 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.

### Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for Bolig, Kontor, Servicesameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt».

### Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis Bolig, Kontor, Servicesameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt».

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

### Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

|                                    | Bolig   | Kontor | Næring/TBRH | Servicesameiet | Sameiet  |
|------------------------------------|---------|--------|-------------|----------------|----------|
| Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring | 12499   | 526    | 1727        | 347            | 15099    |
| Kvm i %                            | 82,78 % | 3,48 % | 11,44 %     | 2,30 %         | 100,00 % |
| Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021 | 79,03   | 65,82  | 110,65      | 65,36          | 81,87    |

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

|  | Dir. kostn.    | TI-kostn.      | Sum kostn.       |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Vedlikehold bygninger                    | 543 292        | 444 156        | 987 448          |
| Vedlikehold nytt utstyr                  | 0              | 22 197         | 22 197           |
| Vedlikehold heis                         | 126 972        | 3 922          | 130 894          |
| Vedlikehold VVS                          | 127 982        | 82 916         | 210 898          |
| Vedlikehold ventilasjon                  | 289 932        | 50 135         | 340 067          |
| Vedlikehold elektrisk anlegg             | -170 621       | 304 503        | 133 882          |
| <b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b> | <b>917 556</b> | <b>907 828</b> | <b>1 825 384</b> |

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

## Note 4 Renovasjon

|                       | Dir. kostn. | TI-kostn.      | Sum kostn.     |
|-----------------------|-------------|----------------|----------------|
| Søppeltømming         | 0           | 262 392        | 262 392        |
| <b>Sum Renovasjon</b> | <b>0</b>    | <b>262 392</b> | <b>262 392</b> |

## Note 5 Vaktmester

|                       | Dir. kostn.   | TI-kostn.     | Sum kostn.    |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Vaktmestertjeneste    | 10 952        | 55 823        | 66 775        |
| Diverse utstyr        | 5 375         | 3 131         | 8 506         |
| <b>Sum Vaktmester</b> | <b>16 327</b> | <b>58 954</b> | <b>75 281</b> |

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

|  | Dir. kostn.    | TI-kostn.      | Sum kostn.     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Offentlige avgifter                        | 600 892        | 119 404        | 720 296        |
| <b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b> | <b>600 892</b> | <b>119 404</b> | <b>720 296</b> |

## Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

|  | Dir. kostn.    | TI-kostn.      | Sum kostn.       |
|--|----------------|----------------|------------------|
| Vakthold   | 0              | 821 419        | 821 419          |
| Vedlikehold brannvernanlegg                        | 427 353        | 66 948         | 494 301          |
| Drift Alarm  | 0              | 89 020         | 89 020           |
| <b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b> | <b>427 353</b> | <b>977 387</b> | <b>1 404 740</b> |

## Note 8 Energi

|                | Dir. kostn. | TI-kostn. | Sum kostn. |
|----------------|-------------|-----------|------------|
| Strøm/nettleie | 825 380     | 50 722    | 876 101    |
| Fjernvarme     | 2 786 723   | 0         | 2 786 723  |

Dokumentet er elektronisk signert



|                   |                  |               |                  |
|-------------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Sum Energi</b> | <b>3 612 102</b> | <b>50 722</b> | <b>3 662 824</b> |
|-------------------|------------------|---------------|------------------|

## Note 9 Renhold

|                    | <b>Dir. kostn.</b> | <b>TI-kostn.</b> | <b>Sum kostn.</b> |
|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Renhold            | 380 493            | 47 376           | 427 870           |
| <b>Sum Renhold</b> | <b>380 493</b>     | <b>47 376</b>    | <b>427 870</b>    |

## Note 10 Uteområder

|                       | <b>Dir. kostn.</b> | <b>TI-kostn.</b> | <b>Sum kostn.</b> |
|-----------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Snøbrøyting           | 0                  | 61 842           | 61 842            |
| Skadedyrkontroll      | 0                  | 4 719            | 4 719             |
| Vedlikehold uteanlegg | 24 778             | 233 933          | 258 711           |
| <b>Sum Uteområder</b> | <b>24 778</b>      | <b>300 493</b>   | <b>325 271</b>    |

## Note 11 Forsikring

|                        | <b>Dir. kostn.</b> | <b>TI-kostn.</b> | <b>Sum kostn.</b> |
|------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Forsikringspremie      | 608 111            | 22 382           | 630 492           |
| Forsikringskadeoppgjør | 100 619            | 0                | 100 619           |
| <b>Sum Forsikring</b>  | <b>708 729</b>     | <b>22 382</b>    | <b>731 111</b>    |

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

|                                 | <b>Dir. kostn.</b> | <b>TI-kostn.</b> | <b>Sum kostn.</b> |
|---------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Tv, bredbånd                    | 566 563            | 0                | 566 563           |
| <b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b> | <b>566 563</b>     | <b>0</b>         | <b>566 563</b>    |

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

|  | <b>Dir. kostn.</b> | <b>TI-kostn.</b> | <b>Sum kostn.</b> |
|--|--------------------|------------------|-------------------|
| Konsulentonorar                          | 51 906             | 26 107           | 78 013            |
| Driftsavtaler TD og TI                   | 961 008            | 1 531 408        | 2 492 416         |
| <b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b> | <b>1 012 914</b>   | <b>1 557 515</b> | <b>2 570 430</b>  |

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

## Note 14 Støttefunksjoner

|                         | <b>Dir. kostn.</b> | <b>TI-kostn.</b> | <b>Sum kostn.</b> |
|-------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Leie av driftssentral   | 0                  | 83 561           | 83 561            |
| Kontor rekvisita fra TI | 0                  | 0                | 0                 |

Dokumentet er elektronisk signert



|                             |          |                |                |
|-----------------------------|----------|----------------|----------------|
| Tele/Data                   | 0        | 52 165         | 52 165         |
| Diverse kostnader           | 0        | 659            | 659            |
| <b>Sum Støttefunksjoner</b> | <b>0</b> | <b>136 385</b> | <b>136 385</b> |

## Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

|   | Dir. kostn.      | TI-kostn.      | Sum kostn.       |
|---|------------------|----------------|------------------|
| Styrehonorar                                      | 300 000          | 0              | 300 000          |
| Arbeidsgiveravgift                                | 42 300           | 0              | 42 300           |
| Forretningsførsel                                 | 218 767          | 101 879        | 320 646          |
| Forretningsførsel, tilleggstjenester              | 28 250           | 0              | 28 250           |
| Revisjonshonorar                                  | 16 500           | 11 362         | 27 862           |
| Juridisk honorar                                  | 1 338 653        | 0              | 1 338 653        |
| Datakostnader                                     | 13 342           | 0              | 13 342           |
| Porto/kopi/arkiv/matr.                            | 19 205           | 0              | 19 205           |
| Styremøter  | 22 500           | 0              | 22 500           |
| Årsmøte   | 0                | 0              | 0                |
| Øreavrunding                                      | 0                | 0              | 0                |
| Bankgebyr   | 12 980           | 0              | 12 980           |
| Diverse kostnader, adm.                           | 0                | 0              | 0                |
| <b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b> | <b>2 012 496</b> | <b>113 241</b> | <b>2 125 737</b> |

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 16 Finansinntekter

|                               | Dir. kostn.   | TI-kostn. | Sum kostn.    |
|-------------------------------|---------------|-----------|---------------|
| Annen renteinntekt            | 3 214         | 0         | 3 214         |
| Renteinntekt, bank            | 2 558         | 0         | 2 558         |
| Annen finansinntekt (utbytte) | 53 670        | 0         | 53 670        |
| Annen rentekostnad            | -252          | 0         | -252          |
| <b>Sum Finansinntekter</b>    | <b>59 191</b> | <b>0</b>  | <b>59 191</b> |

## Note 17 Finanskostnader

|                            | Dir. kostn. | TI-kostn. | Sum kostn. |
|----------------------------|-------------|-----------|------------|
| Annen finanskostnad        | -97         | 0         | -97        |
| <b>Sum Finanskostnader</b> | <b>-97</b>  | <b>0</b>  | <b>-97</b> |

## Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

|  |                |
|--|----------------|
| Periodisert forsikring                               | 510 889        |
| Periodiserte kostnader                               | 286 285        |
| <b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b> | <b>797 174</b> |

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 19 Bankinnskudd

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Driftskonto DnB 1503 08 87791      | 197 378          |
| Plasseringskonto DnB 1203 01 23857 | 1 618 384        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>            | <b>1 815 761</b> |

## Note 20 Egenkapital

|                             | Bolig            | Kontor         | Servicesameiet Næring/TBRH | Sameiet       |                  |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------------------|---------------|------------------|
| Annen egenkapital IB        | 3 082 853        | 101 290        | 69 815                     | 514 661       | 3 768 619        |
| avgang/tilskudd             |                  | -101 290       | -69 815                    | -514 661      | -685 766         |
| -/+ årets resultat          | -2 017 634       | -73 496        | -40 842                    | 73 388        | -2 058 584       |
| <b>Annen egenkapital UB</b> | <b>1 065 219</b> | <b>-73 496</b> | <b>-40 842</b>             | <b>73 388</b> | <b>1 024 270</b> |

Sameiet vil i 2022 fakturere Kontor, Servicesameiet med hhv. kr 73 496, 40 842 og kreditere kr 73 388 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2021. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## SAMEIET TJUVHOLMEN F3

### Resultatregnskap mot budsjett 2021 - fordelt

| Hittil                                   | 315        |            | 318        |          | ServiceSameiet |         | Næring/Butikk og restaurant |          | Sum     |           |           |          |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|----------|----------------|---------|-----------------------------|----------|---------|-----------|-----------|----------|------------|------------|------------|
|  | Virkelig   | Budsjett   | Avvik      | Virkelig | Budsjett       | Avvik   | Virkelig                    | Budsjett | Avvik   | Budsjett  |           |          |            |            |            |
| <b>Inndekter</b>                         | 8 879 988  | 8 879 127  | 861        | 340 000  | 340 000        | 0       | 230 004                     | 230 000  | 4       | 2 360 000 | 2 360 000 | 0        | 11 809 992 | 11 809 127 | 865        |
| Felleskostnader                          | 315 000    | 620 000    | -305 000   | 0        | 0              | 0       | 0                           | 0        | 0       | 0         | 0         | 0        | 315 000    | 620 000    | -305 000   |
| Andre inntekter                          | 591 420    | 587 874    | 3 546      | 0        | 0              | 0       | 0                           | 0        | 0       | 0         | 0         | 0        | 591 420    | 587 874    | 3 546      |
| Kabel-TV, bredbånd, internett            | 9 786 408  | 10 087 001 | -300 593   | 340 000  | 340 000        | 0       | 230 004                     | 230 000  | 4       | 2 360 000 | 2 360 000 | 0        | 12 716 412 | 13 017 001 | -300 589   |
| <b>Sum inntekter</b>                     | 1 506 455  | 935 424    | 571 031    | 60 711   | 40 913         | 19 798  | 38 962                      | 26 989   | 11 973  | 219 257   | 134 326   | 84 931   | 1 825 384  | 1 137 652  | 687 732    |
| <b>Driftskostnader inkl mva</b>          | 97 651     | 123 285    | -25 634    | 7 199    | 9 708          | -2 509  | 4 749                       | 6 405    | -1 656  | 152 793   | 170 195   | -17 402  | 262 392    | 309 593    | -47 201    |
| Vedlikehold bygg/tekn. anlegg            | 63 242     | 47 514     | 15 728     | 2 436    | 2 000          | 436     | 1 607                       | 1 320    | 287     | 7 997     | 6 567     | 1 430    | 75 281     | 57 401     | 17 880     |
| Renovasjon                               | 632 675    | 532 219    | 100 456    | 15 051   | 3 594          | 11 457  | 9 928                       | 2 371    | 7 557   | 62 641    | 166 006   | -103 565 | 720 296    | 704 190    | 16 106     |
| Off. avgifter/vannavgift                 | 1 179 751  | 974 754    | 204 997    | 46 541   | 44 194         | 2 347   | 29 856                      | 29 155   | 701     | 148 592   | 145 100   | 3 492    | 1 404 740  | 1 193 203  | 211 537    |
| Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)  | 2 494 238  | 1 907 752  | 586 486    | 80 455   | 51 022         | 29 433  | 53 076                      | 33 660   | 19 416  | 1 035 055 | 1 138 949 | -103 894 | 3 662 824  | 3 131 383  | 531 441    |
| Energi                                   | 419 158    | 370 852    | 48 306     | 1 762    | 983            | 779     | 1 163                       | 648      | 515     | 5 787     | 3 227     | 2 560    | 427 870    | 375 710    | 52 160     |
| Renhold                                  | 273 521    | 409 825    | -136 304   | 10 470   | 17 249         | -6 779  | 6 907                       | 11 379   | -4 472  | 34 375    | 56 635    | -22 260  | 325 271    | 495 088    | -169 817   |
| Utbrennede                               | 613 932    | 563 920    | 50 012     | 23 706   | 23 735         | -29     | 15 639                      | 15 658   | -19     | 77 834    | 77 929    | -95      | 731 111    | 681 242    | 49 869     |
| Forsikring                               | 566 563    | 387 874    | -21 311    | 0        | 0              | 0       | 0                           | 0        | 0       | 0         | 0         | 0        | 566 563    | 387 874    | -21 311    |
| Kabel-TV og bredbånd                     | 2 133 806  | 2 065 619  | 68 187     | 88 332   | 86 942         | 1 390   | 58 272                      | 57 355   | 917     | 290 018   | 285 454   | 4 564    | 2 570 430  | 2 495 370  | 75 060     |
| Teknisk drift og -forvaltning            | 112 897    | 104 228    | 8 669      | 4 752    | 4 387          | 365     | 3 135                       | 2 894    | 241     | 15 602    | 14 404    | 1 198    | 136 385    | 125 913    | 10 472     |
| Støttefunksjoner                         | 1 759 689  | 1 128 247  | 631 442    | 74 054   | 47 488         | 26 566  | 48 853                      | 31 325   | 17 528  | 243 140   | 155 917   | 87 223   | 2 125 737  | 1 362 977  | 762 760    |
| Adm. inkl. Ervervsbørsel og styrehonorar | 11 853 578 | 9 751 513  | 2 102 065  | 415 469  | 332 215        | 83 254  | 272 147                     | 219 159  | 52 988  | 2 293 090 | 2 354 709 | -61 619  | 14 834 284 | 12 657 596 | 2 176 688  |
| <b>Sum driftskostnader</b>               | -2 067 170 | 335 488    | -2 402 658 | -75 469  | 7 785          | -83 254 | -42 143                     | 10 841   | -52 984 | 66 910    | 5 291     | 61 619   | -2 117 872 | 359 405    | -2 477 277 |
| <b>Driftsresultat</b>                    | 49 439     | 0          | 49 439     | 1 973    | 0              | 1 973   | 1 302                       | 0        | 1 302   | 6 478     | 6 478     | 0        | 59 191     | 0          | 59 191     |
| Finansinntekter                          | -97        | 0          | -97        | 0        | 0              | 0       | 0                           | 0        | 0       | 0         | 0         | 0        | -97        | 0          | -97        |
| Finanskostnader                          | 49 536     | 0          | 49 536     | 1 973    | 0              | 1 973   | 1 302                       | 0        | 1 302   | 6 478     | 6 478     | 0        | 59 288     | 0          | 59 288     |
| <b>Sum finansint.- og kostnader</b>      | -2 017 634 | 335 488    | -2 353 122 | -73 496  | 7 785          | -81 281 | -40 842                     | 10 841   | -51 683 | 73 388    | 5 291     | 68 097   | -2 058 584 | 359 405    | -2 417 989 |
| <b>Resultat</b>                          |            |            |            |          |                |         |                             |          |         |           |           |          |            |            |            |

Dokumentet er elektronisk signert



## SAMEIET TJUVHOLMEN F3

### SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2021

|  | Direkte-kostn. Sameiet |                  | TI-kostn. Sameiet |                  | Sum kostnader Sameiet |                   |
|--|------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
|  | Virkelig               | Budsjett         | Virkelig          | Budsjett         | Sum Virkelig          | Sum Budsjett      |
| <b>Kostnader inkl. mva</b>                   |                        |                  |                   |                  |                       |                   |
| Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg                | 917 556                | 235 003          | 907 828           | 902 649          | 1 825 384             | 1 137 652         |
| Renovasjon                                   | 0                      | 0                | 262 392           | 309 593          | 262 392               | 309 593           |
| Vaktnester                                   | 16 327                 | 0                | 58 954            | 57 401           | 75 281                | 57 401            |
| Off avgifter/vannavgift                      | 600 892                | 575 001          | 119 404           | 129 189          | 720 296               | 704 190           |
| Sikkerhet og vakthold (inkl. brunnem)        | 427 353                | 291 875          | 977 387           | 901 328          | 1 404 740             | 1 193 203         |
| Energi                                       | 3 612 102              | 3 087 500        | 50 722            | 43 883           | 3 662 824             | 3 131 383         |
| Renhold                                      | 380 493                | 347 500          | 47 376            | 28 210           | 427 870               | 375 710           |
| Uteområder                                   | 24 778                 | 0                | 300 493           | 495 088          | 325 271               | 495 088           |
| Forsikring                                   | 708 729                | 664 787          | 22 382            | 16 455           | 731 111               | 681 242           |
| Kabel-TV og bredbånd                         | 566 563                | 587 874          | 0                 | 0                | 566 563               | 587 874           |
| Teknisk Drift og -forvaltning                | 1 012 914              | 925 000          | 1 557 515         | 1 570 370        | 2 570 430             | 2 495 370         |
| Støttefunksjoner                             | 0                      | 0                | 136 385           | 125 913          | 136 385               | 125 913           |
| Adm. inkl. forretningsførst. og styrelsesomr | 2 012 496              | 1 243 083        | 113 241           | 119 894          | 2 125 737             | 1 362 977         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   | <b>10 280 205</b>      | <b>7 957 623</b> | <b>4 554 079</b>  | <b>4 699 973</b> | <b>14 834 284</b>     | <b>12 657 596</b> |
|  |                        |                  |                   |                  | <b>-145 894</b>       | <b>2 176 688</b>  |

Dokumentet er elektronisk signert



## SAMEIET TJUVHOLMEN F3

### Budsjett 2022

|  | Budsjett 2022     | Regnskap desember | Budsjett 2021     | Regnskap 2020     |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader                              | 12 982 040        | 11 809 992        | 11 809 127        | 11 573 239        |
| Andre inntekter                              | 0                 | 315 000           | 620 000           | 749 975           |
| Kabel-TV, bredbånd                           | 592 020           | 591 420           | 587 874           | 506 220           |
| <b>Sum inntekter</b>                         | <b>13 574 060</b> | <b>12 716 412</b> | <b>13 017 001</b> | <b>12 829 434</b> |
| <b>Driftskostnader inkl. mva</b>             |                   |                   |                   |                   |
| Vedlikehold bygg/tekn.anlegg                 | 1 168 028         | 1 825 384         | 1 137 652         | 2 124 286         |
| Renovasjon                                   | 542 389           | 262 392           | 309 593           | 232 305           |
| Vaktmester                                   | 66 803            | 75 281            | 57 401            | 54 430            |
| Off. avgifter/vannavgift                     | 754 080           | 720 296           | 704 190           | 712 148           |
| Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)      | 1 266 062         | 1 404 740         | 1 193 203         | 1 133 217         |
| Energi                                       | 3 637 650         | 3 662 824         | 3 131 383         | 1 603 037         |
| Renhold                                      | 331 365           | 427 870           | 375 710           | 415 665           |
| Uteområder                                   | 344 949           | 325 271           | 495 088           | 288 368           |
| Forsikring                                   | 675 006           | 731 111           | 681 242           | 508 130           |
| Kabel-TV og bredbånd                         | 588 000           | 566 563           | 587 874           | 531 074           |
| Teknisk Drift og -Forvaltning                | 2 550 456         | 2 570 430         | 2 495 370         | 2 498 433         |
| Støttefunksjoner                             | 138 937           | 136 385           | 125 913           | 133 984           |
| Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar | 1 643 319         | 2 125 737         | 1 362 977         | 1 510 061         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   | <b>13 707 044</b> | <b>14 834 284</b> | <b>12 657 596</b> | <b>11 745 137</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        | <b>-132 984</b>   | <b>-2 117 872</b> | <b>359 405</b>    | <b>1 084 297</b>  |
| Finansinntekter                              | 0                 | 59 191            | 0                 | 51 718            |
| Finanskostnader                              | 0                 | -97               | 0                 | 338               |
| <b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>         | <b>0</b>          | <b>59 288</b>     | <b>0</b>          | <b>51 380</b>     |
| <b>Resultat</b>                              | <b>-132 984</b>   | <b>-2 058 584</b> | <b>359 405</b>    | <b>1 135 676</b>  |

Dokumentet er elektronisk signert



## ARSBERETNING FOR 2021

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 25. mai 2021 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

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

#### VALGT:

|                  |
|------------------|
| 2020-2022 (2 år) |
| 2020-2022 (2 år) |
| 2020-2022 (2 år) |
| 2020-2022 (2 år) |
| 2021-2023 (2 år) |
| 2021-2023 (2 år) |
| 2020-2022 (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 bebyggd 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](mailto:drift@tjuvholmen.no)

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

#### BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://boligperm.no) for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.

*Dokumentet er elektronisk signert*



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 Telenor Norge AS om kabel-tv og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd rettes til Telenor kundeservice <http://www.telenor.no/> eller telefon 915 09000.

## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83421259. Fullverdifsikring 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 verdøkninger 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 2021 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 53 670 (for året 2020).

**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.**

*Dokumentet er elektronisk signert*



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](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

### 3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

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

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

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre

*Dokumentet er elektronisk signert*



det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

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

## 4. STYRETS ARBEID

### 1 STYRETS ARBEID

Styrearbeidet har også i 2021 fungert svært bra, og styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Som følge av koronatiltakene har de fleste styremøtene blitt gjennomført via Teams, men styremedlemmene har i tillegg 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 (BF) 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 2021 kan nevnes følgende:

### 2 VANNLEKKASJER I FASADER

Saken har uten sammenligning vært den klart mest arbeidskrevende for styret, og det har vært nødvendig å engasjere blant annet byggtekniske rådgivere og juridisk bistand i betydelig omfang gjennom hele året. Utbygger Tjuvholmen KS (TKS) ble tidlig i 2021 prosessvarslet, jf. nedenfor, men bestred ethvert ansvar. Utbygger fremprovoserte gjennom sine advokater betydelige mengder dokumentasjon, og det er utvekslet flere hundre sider brev med vedlegg. Grunnet at vi gjennom året var avhengig av stadig nye samtykker fra TKS til utsettelse av lovbestemte foreldelsesfrister måtte det også utarbeides stevning med vedlegg, slik at denne kunne sendes inn på svært kort varsel. Etter lange og vanskelige forhandlinger har utbygger TKS tilbudt å betale NOK 12.500.000 til sameiet som fullt og endelig oppgjør. Styret vil anbefale at tilbudet aksepteres av seksjonseierne i ordinært årsmøte 2022.

Seksjonseierne er løpende gjennom 2021 og i 2022 holdt orientert om de byggtekniske rapportene fra henholdsvis OPAK og Multiconsult og deres konklusjoner. Styret har varslet Gjensidige Forsikring om saken og opplyst at vi vil bruke rettshjelpsforsikringen i sameiets bygningsforsikringsavtale. Sameiets bygningsforsikring dekker utbedring av følgeskaden, dvs. skadene på leilighetene innvendig, men ikke utbedring av årsaken (eksempelvis uttetheter i fasaden). Kostnadene til dette vil således måtte bæres av sameiet eller utbygger.

Sameiet engasjerte Fokus Rådgivning som prosjektledere for utbedringsarbeidet, og gjennomførte en anbudsutlysning, hvor tre velrennomerte entreprenørfirmaer med bred erfaring fra utbedring av vann- og fasadeskader ble innbudt. Etter anbefaling fra prosjektleder Henning Brekke i Fokus Rådgivning, besluttet styret å akseptere tilbudet fra Flyt Entreprenør som også hadde det laveste tilbudet. Etter forhandlinger ble avtale om utbedringsarbeider inngått med Flyt Entreprenør, basert på NS 8407 Almennlige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser. Sameiet besluttet i ekstraordinært årsmøte 11.03.2022 å finansiere utbedringsarbeidene gjennom et rammelån på inntil NOK 30 mill. Etter forhandlinger med

*Dokumentet er elektronisk signert*



forskjellige banker, aksepterte styret et tilbud fra Boligbanken ASA, som hadde det gunstigste og mest fleksible tilbudet.

Utbedringsarbeidene ble igangsatt i mars 2022, og vil pågå uavbrutt frem til arbeidene er ferdige, noe som forventes å skje i løpet av august 2022. Hensett til at sameiets bygningsmasse ble oppført og ferdigstilt i 2008, var den absolutte foreldelsesfrist på 13 år i ferd med å utløpe da styret prosessvarselet utbygger. Styret er derfor svært fornøyd med at man til tross for dette, lyktes å få utbygger til å akseptere å betale en betydelig del av utbedringskostnadene.

Styret mottok i slutten av mars 2021 varsel fra Claims Link i forbindelse med erstatningskrav under en eierskifteforsikring, der kjøper hadde oppdaget betydelige vannskader i leiligheten. Claims Link varslet at sameiet ville bli holdt økonomisk ansvarlig for et nærmere angitt mulig tap. Sameiet avviste gjennom sin advokat at det var grunnlag for ansvar for sameiet. Etter ytterligere dialog mellom partene gjennom 2021, har saken nå blitt forlikt uten ansvar for sameiet. Sameiet varslet også for denne saken Gjensidige Forsikring om at man ville kreve sakskostnader til advokat dekket under rettshjelpsforsikring i sameiets bygningsforsikringsavtale.

For begge de to nevnte lekkasjetvistene, vil utbetalinger fra Gjensidige under rettshjelpsforsikringen bli inntektsført i 2022.

### **3 VANNLEKKASJER I GARASJEANLEGGET**

Tjuvholmen Parkering AS overdro ved årsskiftet 2019/2020 parkeringsplasser i parkeringsanlegget under Odden til brukerne, gjennom etablering av et eierseksjonssameie – Sameiet Tjuvholmen 510-1 (garasjesameiet). Det ble kort etter overtakelsen observert lekkasjer ned i parkeringsanlegget i vesentlig større omfang enn det kjøperne hadde fått opplysning ved overtakelsen. Så vel selger (Tjuvholmen Parkering) som utbygger Tjuvholmen KS (TKS) ble derfor prosessvarselet. Begge bestred ethvert ansvar.

Etter at begge parter hadde engasjert egne sakkyndige, byggfaglige rådgivere og advokater, ble det i desember 2021 inngått forlik der utbygger påtok seg å foreta nærmere undersøkelser på enkelte avtalte områder på bakkenivå og tilsvarende inne i garasjeanlegget, der det var observert lekkasjer og dekke kostnadene ved undersøkelsene og utbedring av evt. funn av lekkasjepunkter.

Det ble i denne forbindelse avdekket at enkelte av lekkasjene kunne komme fra Sameiet 3s tomt, da denne noen steder strakk seg noe ut over bygningskroppenes yttervegger. Også Sameiet 3 ble derfor prosessvarsel av garasjesameiet. Ansvarsspørsmål knyttet til grensesnittet for denne type skader, er et juridisk komplisert og uklart område. Etter å ha innhentet en juridisk vurdering, avviste styret ethvert ansvar for sameiet. Prosessvarselet ble ikke fulgt opp av søksmål, og saken ble forlikt som foran nevnt.

### **4 VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET**

Securitas har ansvar for sikkerhet og vakthold på Tjuvholmen. Styrets oppfatning er at sikkerheten og vaktjenesten 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.

Styret har gjennom 2021 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Totalt dreier det seg om ca. 40 avviksrapporter. Det er imidlertid ikke rapportert om alvorlige hendelser i form av vold eller lignende i vårt sameie, men når det gjelder hele

*Dokumentet er elektronisk signert*



Tjuvholmen har Securitas loggført flere tusen hendelser på Tjuvholmen i 2021. De fleste av hendelsene gjaldt mindre alvorlige forhold, men den store tilstrømmingen til Tjuvholmen, særlig i sommerhalvåret, innebærer en betydelig utfordring for vakttjenesten. Forsterket vakthold i badesesongen er derfor besluttet av Kontaktutvalget.

Enkelte sameier har klaget over at de mener vekterne har vært for forsiktig med å gripe inn overfor ordensforstyrrelser med bortvisning av dem som overtrer ferdselsreglene på Tjuvholmen. Det er her viktig å være oppmerksom på at vekterne ikke har adgang til fysisk inngripen, selv om støyende besøkende ikke etterkommer bortvisningsbeskjed. Det bør allikevel understrekes at Securitas, basert på loggføringer, bortviser flere hundre besøkende hver uke i sommerhalvåret, uten at det oppstår problemer eller fysiske konfrontasjoner.

## **5 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER**

Styret har gjennom 2021 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Vi viser til punkt 4 foran om dette.

Det er også avdekket flere tilfeller av utleie som styret og forretningsfører ikke har blitt varslet om, slik vedtektene krever. Styret har fulgt opp disse sakene, men mistenker at det kan være tale om betydelige mørketall.

## **6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift- og vedlikeholdstjenester ivaretas av Tjuvholmen Drift AS (TD) etter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur (TI). TD/TI har i tillegg inngått en rekke avtaler om ulike tjenesteleveranser, herunder gartneritjenester, snørydding, renhold og diverse utemiljøtjenester.

## **7 GASSPEISER**

Det er ikke lenger mulig å kjøpe reservedeler til de gasspeisene som er installert i mange av leilighetene i vårt sameie. Styret besluttet derfor i styremøte å innhente tilbud på utskifting av gassregulatorene som sikrer stabilt trykk til peisene, samt gassmålere. Det er i dag forskjellige målesystemer for gassforbruk, dvs. at det i noen leiligheter registreres timeforbruk, mens andre måler kubikkmeter gass forbrukt.

Det er også fra flere seksjonseiere uttrykt ønske om at styret innhenter tilbud på fornyelse av eksisterende peiser. Innhentede tilbud vil bli fremlagt for behandling på ordinært årsmøte 2022.

## **8 STØYENDE OMBYGGINGSARBEIDER**

Det har i løpet av de siste årene blitt gjennomført omfattende ombyggingsarbeider i flere leiligheter. Ombyggingsarbeidene har tidvis vært særdeles støyende, og pågått over flere uker. Styret har derfor besluttet å foreslå overfor sameiet på ordinært årsmøte 2022 at det vedtas regler for denne type arbeider.

## **9 LØPENDE VEDLIKEHOLD**

Bygningsmassen i vårt sameie nærmer seg 15 år, og det er et tydelig økende behov for utskifting og løpende vedlikehold. Styret vil særlig peke på at det har vært behov for utskifting av deler til viftene på taket, og utskifting av deler til heisene. Det er også konstatert problemer med terrassedørene i en del leiligheter, særlig i Strandpromenaden 5. Styret har i samråd med leverandør og Tjuvholmen Drift gjennomført befarings, og vil få tilbud på utbedring. Dette vil bli gjennomført i løpet av 2022.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 10 TV AVTALE

I 2016 gjennomførte vårt sameie sammen med sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 forhandlinger med flere tilbydere for leveranse av TV og bredbåndstjenester, der Canal Digital (Telenor) leverte det beste tilbudet. Sameiene erfarte at det tekniske utstyret som ble levert i 2016 ble oppfattet som tregt og umoderne og ikke i tråd med dagens forventninger. Med dette som utgangspunkt valgte vi sammen med Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 gjennomførte vi reforhandlinger med Telenor angående betingelser for eventuell videreføring av TV og bredbåndstjenester.

Telenor tilbød sameiene oppgradering til nyeste TV dekoder som støtter 4K og HDR bildekvalitet samt 100 valgfritt poeng for individuelle program-tjenester som styres fra brukernes egne sider hos Telenor. Vi fikk også tilbudt en ny WiFi ruter som skulle oppgraderes til 100 Mbps.

Videre fikk vi videreført Telenor-fordelene:

- Tilkoblet Norges største fibernett.
- Nettvern – med filteret Telenor har på sin infrastruktur blir kunder beskyttet mot trusler og angrep på nett.
- «Alltid på nett» garanti dersom bredbåndet faller ut.

Unike Telenor-fordeler på underholdning:

- Mest innhold og rettigheter i Norge
- Se hva du vil når du vil: Størst på arkiv og brukerfunksjonalitet på tjenester tilknyttet underholdning.
- Størst fleksibilitet på innhold. Bytt kanaler så ofte du vil. Ingen bindingstid.

Annet:

- Markedsledende tilgjengelighet på kundeservice.
- Familiebonus i Telenor.

Fasit på forhandlingene ble at sameiene gikk ned i pris på alle boenheter samtidig som alle beboerne fikk tilbud om nytt utstyr.

## 11 STYRETS HJEMMESIDE

Sameiets forretningsfører, Sebra Forvaltning, har siden 2019 kunnet tilby at deres kunder opprettet en hjemmeside på Sebras portal "styret.com". Link her [www.tjuvholmenf3.no](http://www.tjuvholmenf3.no) Styret har lagt inn vedtekter, husordensregler og referater fra de siste tre års sameiermøter/årsmøter med innkalling. I tillegg har styret siden 2019 lagt ut nyhetsoppdateringer og annen info av generell interesse på hjemmesiden. Hjemmesiden er også en effektiv kanal for å kunne gi beskjeder til alle seksjonseiere, idet disse med meget få unntak nå er registrert med eposter. Det er også mulighet for SMS-varsling når det gjelder hastesaker.

Styret har så langt erfart at hjemmesiden fungerer slik vi håpet, og vi oppfordrer alle beboere/seksjonseiere til å bruke hjemmesiden aktivt.

## 12 EKSEMPLER PÅ ANDRE SAKER STYRET HAR VÆRT ENGASJERT IGJENNOM 2021

- Egen avtale om vindusvask for sameiet F3 etter at det firmaet som var engasjert gjennom Tjuvholmen Drift for vindusvask på hele Tjuvholmen ikke leverte i hht. kontrakt
- Lekkasjesaker – bodområdene
- Krav/søknader om å bytte bod
- En rekke forsikringssaker
- Manglende postkasser
- Diverse henvendelser fra Servicesameiets vertskap
- Reseksjonering av leiligheter
- Søknader om kjøp av fellesarealer

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Søknader om installering av diverse hjelpemidler for bevegelseshemmede
- Konflikter som følge av passiv røyking
- Søknader og henvendelser om ulike arrangementer
- Klager over sykkelparkering
- Utskifting av brannmeldere
- Bytting til LED og termostat
- Utskifting og oppgradering av rørføringer og kummer
- Løpende malearbeid (vedlikehold)
- Søknader om kabeltrekninger over sameiets eiendom
- Klager over manglende renhold og tilgrising av fellesarealer
- Klager over hensetting av gjenstander og avfall i fellesområder
- Klager over oppsetting av utvendige salgsboder mv.
- Klager over dårlig bredbåndshastighet og spm. knyttet til Canal Digital/Telenors leveranser
- Klager over manglende skjøtsel av uteområdene og tilgrising utendørs
- Skriftlig og muntlig dialog med styrene i andre sameier om felles saker

Flere av disse sakene har medført til dels omfattende korrespondanse med bl.a. seksjonseiere, leverandører og Tjuvholmen Drift/Newsec, i tillegg til at det har vært nødvendig å engasjere juridisk bistand.

## 5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2021 viser et underskudd på kr 2 058 584 mot budsjettet kr 359 405.

### Årets resultat for sameiet fordeler seg slik:

|                  |    |            |
|------------------|----|------------|
| Boligseksjonene  | kr | -2 017 634 |
| Kontorseksjonen  | kr | -73 496    |
| Serviceseksjonen | kr | -40 842    |
| Næring/TBRH      | kr | 73 388     |

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

Inntektene i 2021 (eks. finansinntekter) var på totalt kr 12 716 412, som er kr 300 589 lavere enn budsjett. (Det var budsjettet med en kapitalinnkalling på 620 000).

Driftskostnadene i 2021 var på totalt kr 14 834 284 som er kr 2 176 688 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet følgende:

- Vedlikehold bygg/tekniske anlegg:
- Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)
- Energi
- Økte administrasjonskostnader hovedsakelig grunnet høyere kostnader enn budsjettet til juridisk honorar

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



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 til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

## 6. BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2022. Budsjettet ligger vedlagt for orientering.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 10 %.

Inntektene fra næringsseksjonene Kontor, Servicesameiet og Næring/TBRH er budsjettert med en økning som dekker de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet negativt årsresultat på kr 132 984 .  
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

### SAMEIETS ANDEL AV KOSTNADER TIL TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

I tillegg til at driftskostnadene i TI øker med ca. 3,4 % i 2022, er det i 2022 budsjettert med ekstra tiltak/vedlikehold i TI på totalt kr 3 445 000 der sameiets andel utgjør kr 152 500. Tiltakene er:

- Vedlikehold VVS:  
Montere vaskekar i kjølesentral i F3. Det jobbes mye med kloakk-kummen i dette rommet og faren for å spre smitte er meget stor.  
Bytte av kompensatorer på varmeanlegg. Kompensatorer er laget av gummi og har en begrenset levetid. De bør byttes før de får sprekker.
- Vedlikehold Ventilasjon:  
Bytte av kompensatorer på varmeanlegg. Kompensatorer er laget av gummi og har en begrenset levetid. De bør byttes før de får sprekker.
- Vedlikehold EL:  
Montere lysstyring i trappesjakter – bolig. Etablere bevegestyring for trappesjakter

### ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk og forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet. Budsjetterte energikostnader i 2022 er basert på kostnadsnivået vi så i 2021 med et tillegg på 20%.

### FORSIKRING

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 4% fra 2022. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets

*Dokumentet er elektronisk signert*



forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjetten for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

## **KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE**

Renovasjonsavgiften er uendret fra 2021.

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % fra 1.1.2022.

**Oslo, 20.5.2022**

**Styret  
i  
Sameiet Tjuvholmen F3**

**Per Arne Damm**  
Styreleder

**Christina Vinje**  
Styremedlem

**Stein-Erik Schønning**  
Styremedlem

**John Hilmar Larsen**  
Styremedlem

**Daniel Rosenberg**  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen F3  
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen F3 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap*

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi er ikke kjent med forhold som kan medføre at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 20.05 2022

\_\_\_\_\_  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsmøtedokumenter

Name  
**Larsen, John Hilmar**

Date  
**2022-05-20**


Identification

 Larsen, John Hilmar

Name  
**Damm, Per Arne**

Date  
**2022-05-23**

Identification

 Damm, Per Arne

Name  
**Rosenberg, Daniel**

Date  
**2022-05-20**

Identification

 Rosenberg, Daniel

Name  
**Schønning, Stein-Erik**

Date  
**2022-05-21**

Identification

 Schønning, Stein-Erik

Name  
**Vinje, Christina**

Date  
**2022-05-20**

Identification

 Vinje, Christina



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))