



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 332 358
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 999332358

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 215 434	6 243 566
Sum inntekter		6 215 434	6 243 566
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		5 990 581	5 676 992
Sum kostnader		6 104 681	5 768 272
Driftsresultat		110 753	475 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 815	23 446
Sum finansinntekter		39 815	23 446
Annen finanskostnad		36	
Sum finanskostnader		36	0
Netto finans		39 779	23 446
Resultat før skattekostnad		150 532	498 740
Årsresultat		150 532	498 740
Totalresultat		150 532	498 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 532	498 740
Sum overføringer og disponeringer		150 532	498 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		75 906	4 506
Andre fordringer		1 079 780	163 719
Sum fordringer		1 155 686	168 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 021	1 542 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 021	1 542 272
Sum omløpsmidler		1 446 707	1 710 496
SUM EIENDELER		1 446 707	1 710 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 277 610	1 127 078
Sum opptjent egenkapital		1 277 610	1 127 078
Sum egenkapital		1 277 610	1 127 078
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		92 990	536 007
Annen kortsiktig gjeld		76 106	47 411
Sum kortsiktig gjeld		169 096	583 418
Sum gjeld		169 096	583 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 446 707	1 710 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513084

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 332 358
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 215 434	6 243 566
Sum inntekter		6 215 434	6 243 566
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		5 990 581	5 676 992
Sum kostnader		6 104 681	5 768 272
Driftsresultat		110 753	475 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 815	23 446
Sum finansinntekter		39 815	23 446
Annen finanskostnad		36	
Sum finanskostnader		36	0
Netto finans		39 779	23 446
Resultat før skattekostnad		150 532	498 740
Årsresultat		150 532	498 740
Totalresultat		150 532	498 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 532	498 740
Sum overføringer og disponeringer		150 532	498 740



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		75 906	4 506
Andre fordringer		1 079 780	163 719
Sum fordringer		1 155 686	168 225
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 021	1 542 272
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 021	1 542 272
Sum omløpsmidler		1 446 707	1 710 496
SUM EIENDELER		1 446 707	1 710 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 277 610	1 127 078
Sum opptjent egenkapital		1 277 610	1 127 078



Sum egenkapital	1 277 610	1 127 078
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	92 990	536 007
Annen kortsiktig gjeld	76 106	47 411
Sum kortsiktig gjeld	169 096	583 418
Sum gjeld	169 096	583 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 446 707	1 710 496



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

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 2025

Innkalling

S.nr. 2488

SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2488>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemme, dersom du ikke kan stemme digitalt.

Dersom du ikke kan stemme digitalt kan stemmeseddel leveres i postkassen til styreleder Harald Haraldsen, Landgangen 3.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendring angående utleie og næringsvirksomhet
8. Vedtektsendring angående sanksjoner
9. Endring av husordensreglene angående sanksjoner



Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder velges til møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kristin Johannesen og Ingvild Rosnes velges til å signere protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2488 Revisors beretning og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder og et styremedlem.

Harald Haraldsen stiller ikke til gjenvalg som styreleder.

Sjur Høydahl stiller til valg som styreleder.

Stefan Yan er representant for næringsseksjonene.

Innstilling

Sjur Høydahl velges som ny styreleder for 1 år.

Harald Haraldsen velges som styremedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sjur Høydahl

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Haraldsen



Sak 7

Vedtektsendring angående utleie og næringsvirksomhet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har store utfordringer med utleie og nå "utlån" hvor enkelte seksjoner fortsatt er investeringsobjekter.

Utfordringene er hærverk, innbrudd, slitasje, ødeleggelse, husbråk, kostnader, oppfølging, straffbare handlinger og uønsket adferd i forbindelse med utleie, fortrinnsvis av meglere med dette som sin næringsvirksomhet. I tillegg til sameiere som aktivt leier ut sine seksjoner utover gjeldende bestemmelser i sameiet og offentlig 120 dg. regel.

Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen er regulert til boligformål, er forsikret til dette og tilfredsstillende ikke krav til hoteldrift med krav til helse miljø og sikkerhet HMS og denne virksomheten.

I tillegg imøtekommer ikke virksomheten flertallets ønske som regulerer korttidsutleien til 60 dg/år

Begrunnelse for avstemming:

Eierseksjonsloven regulerer seksjonseierens rettigheter og rettslig rådighet over sin seksjon. Seksjonseieren kan ikke overføre «større» rettigheter enn han selv har til en leietaker/fremleietaker.

Dette betyr at en seksjonseier som har en boligseksjon, så kan han ikke gi en leietaker rett til å bruke denne til næringsvirksomhet. Eventuelle brudd på dette kan medføre tvangssalg av seksjonen.

»Dersom en seksjonseier driver korttidsutleie i strid med vedtektene eller eierseksjonslovens regler, og dette påfører eierseksjonssameiet et økonomisk tap eller merkostnader i form av økning i forsikringspremie, gebyr fra offentlige myndigheter eller andre dokumenterbare kostnader, kan sameiet kreve dette erstattet av den/de ansvarlige seksjonseier(e).«

Styret anser virksomheten å være av en slik karakter at det anses å være i strid med boligformålet som en helhetsvurdering. Det foreligger ingen garantier for at sameierene dette gjelder kan garantere for «-eierseksjonssameiets økonomisk tap eller merkostnader» med denne virksomheten.

Alene utgjør en risikoøkning i forsikringen 30%. I tillegg stilles det helt andre krav til bygningsmassen som et overnattingsted.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §2 nest siste avsnitt endres til å inkludere følgende tekst: "Styret kan pålegge en boligseksjonseier å avslutte alle leieavtaler dersom seksjonen leies ut og seksjonen disponeres i strid med reguleringer, eiendommens boligformål, vedtekter eller husordensregler. Dette gjelder spesielt dersom leieforholdet har innhold eller karakter som kan likestilles med hotell- eller næringsvirksomhet."

Sak 8

Vedtektsendring angående sanksjoner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Sameiet har gjengangere som ikke forholder seg til oppfordringer fra styret eller retter seg etter husordensregler eller vedtekter. Dette innvirker negativt på HMS (helse miljø og sikkerhet) i sameiet, påfører fellesskapet kostnader og unødig merarbeid for styret.

Gebyrene faktureres av forretningsfører og øremerkes til vedlikehold.

Fra og med 2025 så er et standardgebyr på kr 4000. Styret kan indeksjustere standardgebyret årlig.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §2 endres til å inkludere følgende avsnitt: "Utgifter sameiet får i forbindelse med skader på sameiets fellesområder eller overtredelser av sameiets vedtekter eller husordensregler kan i sin helhet belastes seksjonseier av seksjon som forårsaker overtredelsene. Utgifter som kan være utgifter til merarbeid for styret, oppfølging og annen klagegang, vaktmestertjenester, megling, telefonutgifter, utrykninger etc. kan belastes seksjonseier med et standardgebyr som fastsettes av styret. Utrykning av vaktelskap, politi eller lignende og som avdekker støy og husbråk i tidsrommet 23-07 kan belastes seksjonseier med to standardgebyr. Standardgebyret kan indeksreguleres årlig."

Sak 9

Endring av husordensreglene angående sanksjoner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jf. vedtektsendring sak 8. Presisering av standardgebyr beløp i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene pkt 17 endres til å inkludere nytt pkt 17.3: "Utgifter sameiet får i forbindelse med skader på sameiets fellesområder eller overtredelser av sameiets vedtekter eller husordensregler kan i sin helhet belastes seksjonseier av seksjon som forårsaker overtredelsene. Utgifter som kan være utgifter til merarbeid for styret, oppfølging og annen klagegang, vaktmestertjenester, megling, telefonutgifter, utrykninger etc. kan belastes seksjonseier med et standardgebyr på kr 4000 (for år 2025). Utrykning av vaktelskap, politi eller lignende og som avdekker støy og husbråk i tidsrommet 23-07 kan belastes seksjonseier med to standardgebyr."



Styrets årsrapport

Årsrapport for SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Harald Haraldsen

Styremedlem Sjur Høydahl

Styremedlem Ole Christian Hassing

Styremedlem Stefan Moltke-Hansen Yan

Kontaktinformasjon Styret

Seksjonseiere og beboere skal i hovedsak kontakte Styret via Vibbo.

Styret kan i andre tilfeller kontaktes på e-post adresse landgangen-2-5-tjuvholmen@styrerommet.no.

Vibbo:

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo

(<https://vibbo.no/landgangen-2-5-tjuvholmen>). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Sameiet består av 81 seksjoner.

SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 999332358, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 210/50

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

SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Revisor er Otterstads Revisjonskontor AS.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Det ble kalt inn kr 500 000 i ekstra kapital i 2024, dette på grunn av ekstra kapitalinnkalling fra Tjuvholmen Infrastruktur samt forbedring av sameiets likviditet.

Kostnader andre anlegg, dvs. indirekte kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur (TI) samt feltkostnader inkl. fjernvarme/kjøling. Det vises til vedlegg til regnskapet for oversikt over disse kostnadene. ***husk vedlegget***

Kostnader underutvalg gjelder kostnader til Tjuvholmen Drift (TD) til teknisk drift/forvaltning og vaktmestertjenester.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert, mens driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert. Dette



skyldes i hovedsak ikke budsjettert ekstra kapitalinnkalling i 2024 samt lavere fjernvarmekostnader samt positiv avregning av kommunal vannavgift.

Totalt har sameiet brukt kr 622 000 på vedlikehold av utvendig overflater og kr 281 000 på vedlikehold av innvendige overflater. Utendørs har vedlikeholdet omfattet overflater av treverk og søyler, og innvendig har vegger og dørkarmer i fellesarealer blitt malt. Arbeidet innendørs ble utført senhøsten 2023, men fakturert i 2024.

Forsikringspremien økte noe mer enn budsjettert, men inkluderer også forsikring av videokameraene som ble installert i fellesområdene i fjor sommer. Det forventes en ytterligere økning av forsikringspremiene for 2025.

Andre driftskostnader er noe høyere enn budsjettert på grunn av ikke budsjetterte kostnader til kameraovervåkning (jf. vedtak årsmøtet i fjor). Budsjettet for 2025 er også økt med hensyn på dette.

Avviket for de indirekte TI/felt-kostnadene (Andre anlegg) skyldes i hovedsak lavere fjernvarmekostnader for 2024. ***Sjekk med Kenneth om noe ytterligere her.***

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 277 611.

BUDSJETT 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimer.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 575 000 til ordinært vedlikehold.

For 2025 planlegges det i tillegg behandling av treverk på fasaden mot sør samt en fasadevask av byggene. Det kan bli nødvendig med ytterligere kapitalinnhenting i løpet av året for å sikre gjennomføringen av disse og andre nødvendige vedlikeholdstiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten i hovedsak videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Budsjettet er basert på 25 % økning i forsikringspremie fra november 2024 samt estimert ytterligere 5 % økning fra november 2025. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiene på Tjuvholmen.

Andre Anlegg (indirekte TI/felt-kostnader)

Budsjettkommentar for 2025 sendt til styrene fra Tjuvholmen Infrastruktur/Newsec:

"I 2024 ble det avtalt å gjennomføre en tilstandsvurdering av alle arealene til TI basert på visuell befarig (nivå 1) og utarbeide en rapport med tiltaksliste og estimerte kostnader for dagens og kommende års behov for vedlikeholdstiltak. Kostnadsestimatene er basert på en levetidstabell og et bidrag inn mot langtidsbudsjett og



ikke faktiske tilbud/kostnader. Utkast til langtidsbudsjett ble presentert for Brukerforum i september 2024 og endelig vedtatt i Brukerforum i oktober 2024. Rammen for vedlikeholdskostnader for 2025 er MNOK 19,721 mot MNOK 9,822 for 2024.

De største tiltakene gjelder legging av ny membran estimert til MNOK 7,095, investering i målerstruktur MNOK 3,125 og utbedring av varmekabler MNOK 2,500.

Rapporten avdekker skader, som over lengre perioder skaper naturlig slitasje. Det er store variasjoner på eiendommen. Det er tydelige tegn på skader i flere områder på underliggende konstruksjon (lekkasjer i garasjeanlegg/tekniske rom), og svikt i membran.

I dag er det et stort omfang av energi- og vannmålere som må leses av manuelt. Flere målere er utdatert og må sikres med ny kommunikasjonsløsning. Manuelt arbeid med avlesing og fordeling av kostnader gir høye driftskostnader. Det er behov for etablering av ny belysning og utskifting av eldre armaturer til LED."

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 2025.

Budsjettet er basert på 15.5 % økning av de arealavhengige felleskostnadene fra 1.1.2025. Effektiv økning per boligseksjon (inkl. TV/bredbånd) er mellom 14 og 15 %, avhengig av seksjonens eierbrøk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets Arbeid

Styret har det siste året hatt hovedfokus på planlegging, budsjettering, igangsetting og oppfølging av nødvendig vedlikehold for 2024 og 2025. Sommeren 2024 ble det blant annet utført behandling av treverket på fasaden mot nord samt vedlikehold av søylene, i tillegg til annet bygningsvedlikehold og oppfølging av vedlikehold på VVS-, ventilasjons-, heis-, el-, brann- og sprinkleranlegg.

I 2024 ble det innkalt til en ekstra kapitalinnhenting på 500000 kroner. Dette tiltaket ble iverksatt som følge av en ekstra kapitalinnkalling fra Tjuvholmen Infrastruktur, samt å styrke sameiets likviditet. Styret følger løpende med på budsjettering og tilpasning til sameiets vedlikeholds- og likviditetsbehov. For 2025 planlegges behandling av treverk på fasaden mot sør og en fasadevask av byggene. Det kan bli nødvendig med ytterligere kapitalinnhenting i løpet av året for å sikre gjennomføringen av disse og andre nødvendige vedlikeholdstiltak.

På årsmøtet i fjor ble det vedtatt å installere kameraovervåking i sameiets fellesarealer for å forebygge hærværk og andre uønskede aktiviteter. Dette ble installert i fjor sommer. Takket være kameraovervåkingen har styret enklere kunnet identifisere og kan holde ansvarlige de som grovt uaktsomt påfører skader på sameiets fellesområder (kameraer, dører, vegger, fliser og tepper), noe som har bidratt til å holde sameiets kostnader, og dermed også felleskostnadene, på et lavere nivå.

I løpet av det siste året har styret fått refundert skadeutlegg for over 134 600 kroner inkludert utgifter knyttet til hærværket på fliser og krukke i inngangspartiet i fjor vår. I tillegg har enkelte skader på vegger blitt påkostet av ansvarlig skadevolder selv. Krukken har blitt restaurert av skulpturkonservator og ble reinstallert med ekstra sikring i løpet av senhøsten 2024.

Det er også grunn til å tro at kameraovervåkingen virker forebyggende på annen uønsket aktivitet i sameiet.

I fjor høst ble TV- og bredbåndsavtalen med Telia fornyet, noe som medførte en oppgradering av sameiets TV- og bredbåndsinfrastruktur. Som ledd i dette skal alle boligseksjoner nå ha fått installert mer moderne bredbåndsrutere og TV-bokser.

Styret har dessuten brukt mye tid på en tvangssalg sak knyttet til en seksjonseier, der uro og skader på fellesområdene har skapt stor bekymring blant naboer og øvrige beboere. Arbeidet fortsetter med å utbedre skadene og å finne en tilfredsstillende løsning for sameiet.



Det har også blitt lagt ned mye tid på å håndheve husordensregler ovenfor sameiere som ikke forholder seg til sameiets regler (bl.a. merking av postkasser og dører, plassering og lagring av saker og ting i fellesområder, på balkonger og i sykkelboder, korttidsutleie og dertil bruk av nøkkelbokser).

Styret registrerer også at høy utleieaktivitet, som det er flere av boligseksjonene i sameiet som bedriver, medfører i tillegg til mye slitasje og uro i bygget, også økte kostnader for fellesskapet ut over gjennomsnittet. Styret jobber med å få til et opplegg hvor de seksjonene som påfører fellesskapet ekstra kostnader, slitasje på fellesområder eller sameiets øvrige beboere, belastes ekstra for dette. Seksjonseiere/utleiere oppfordres samtidig til å bedre etterleve sameiets vedtekter og regler vedrørende kort- og langtidsutleie, informere eventuelle leietakere bedre angående sameiets regler, samt føre økt kontroll med sine leietakere. Dette for å minimere de negative konsekvensene for bomiljøet og sameiet.

Videre arbeider styret med å etablere en egen avtale med teleoperatører vedrørende teleantennene som er plassert på sameiets tak, samt med å utarbeide innspill til den nært forestående Filipstad-utbyggingen.

I den aktuelle perioden er det avholdt fire styremøter, men styret har hatt kontinuerlig kontakt for raskt å kunne fatte nødvendige beslutninger i oppståtte saker.

I tillegg til de ordinære oppgavene har styret deltatt i TI Brukerforum, organet som vedtar budsjett og vedlikeholdsprosjekter for området felles infrastruktur på Tjuvholmen.



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 Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen årsregnskap som viser et overskudd på kr 150 532,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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. 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 rettviseende 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 bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 29.04.2025
Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN ORG.NR. 999 332 358, KUNDENR. 2488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 709 294	5 795 925	5 713 000	6 549 000
Andre inntekter	3	506 140	447 641	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 215 434	6 243 566	5 713 000	6 549 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 386	-14 205	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-129 828	-123 463	-132 500	-140 000
Konsulenthonorar	7	-13 095	-26 966	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 550 037	-940 844	-1 256 153	-575 000
Forsikringer		-312 303	-225 129	-300 000	-398 000
Kommunale avgifter	9	-368 929	-356 491	-431 354	-509 000
Andre anlegg	10	-2 587 521	-3 093 201	-2 935 000	-3 630 000
Kostnader underutvalg		-328 728	-312 480	-327 000	-346 000
Energi/fyring		-83 012	-100 182	-75 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-333 216	-317 749	-333 000	-336 100
Andre driftskostnader	11	-271 527	-166 283	-206 000	-367 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 104 681	-5 768 272	-6 157 287	-6 566 000
DRIFTSRESULTAT		110 753	475 294	-444 287	-17 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 815	23 446	0	0
Finanskostnader	13	-36	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		39 779	23 446	0	0
ÅRSRESULTAT		150 532	498 740	-444 287	-17 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		150 532	498 740		



**SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN
ORG.NR. 999 332 358, KUNDENR. 2488**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		75 906	4 506
Forskuddsbetalte kostnader		405 998	83 164
Andre kortsiktige fordringer	14	673 782	80 555
Driftskonto OBOS-banken		289 131	1 509 530
Sparekonto OBOS-banken		1 890	32 742
SUM OMLØPSMIDLER		1 446 707	1 710 496
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 446 707	1 710 496
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 277 610	1 127 078
SUM EGENKAPITAL		1 277 610	1 127 078
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 106	47 411
Leverandørgjeld		92 990	536 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		169 096	583 418
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 446 707	1 710 496
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Harald Haraldsen

Sjur Høydahl

Ole Christian Hassing

Stefan Moltke-Hansen Yan

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 658 046
Næring/BHG	472 232
Kabel-tv/bredbånd	332 200
Felleskostnad næring	151 112
Næring/kontor	95 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 709 294

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	500 000
Skadeutlegg	6 140
SUM ANDRE INNETEKTER	506 140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 386.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 095
SUM KONSULENTHONORAR	-13 095

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerfirma Øst AS	-909 075
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-909 075
Drift/vedlikehold bygninger	-24 371
Drift/vedlikehold VVS	-126 675
Drift/vedlikehold elektro	-144 986
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-246 429
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 550 037

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-368 929
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-368 929

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Bolig	-2 167 853
Næring F8	-88 202
Kontor	-59 305
Barnehage	-272 161
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 587 521

SUM ANDRE ANLEGG	-2 587 521
-------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-15 912
Annen leiekostnad	-71 488
Vakthold	-15 645
Renhold ved firmaer	-161 412
Andre fremmede tjenester	-1 187
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 783
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 527

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	4 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 163
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 011
SUM FINANSINTEKTER	39 815

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-36

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader 2024	5 004
Viderefakturert andel kjølekostnad til bolig	23 949
Viderefakturert avregning TI-kostander til AS Tjuvholmen F8 Næring	46 154
Tilgode Oslo kommune	61 760
Forskuddsbetalt Core Security	9 338
Kreditnota fra Tjuvholmen Infrastruktur AS	527 578
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	673 782

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel bolig	1 063 739	658 735
Andel næring F8	54 175	367 007
Andel kontor	16 131	10 211
Andel barnehage	143 565	91 125
SUM EGENKAPITAL	1 277 610	1 127 078



2488 - Se Landgangen 2-5 Tjuvholmen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO2488	S12488	S22488	S32488	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	4 990 246	151 112	95 704	472 232	5 709 294
ANDRE INNEKTER	443 004	12 666	7 292	43 178	506 140
SUM DRIFTSINNEKTER	5 433 250	163 778	102 996	515 410	6 215 434
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-12 319	-357	-206	-1 218	-14 100
STYREHONORAR	-87 370	-2 530	-1 460	-8 640	-100 000
REVISJONSHONORAR	-10 821	-314	-181	-1 070	-12 386
FORR.FØRERHONORAR	-113 430	-3 285	-1 895	-11 217	-129 828
KONSULENTHONORAR	-11 441	-331	-191	-1 131	-13 095
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 428 722	-24 144	-14 717	-82 454	-1 550 037
FORSIKRINGER	-272 859	-7 901	-4 560	-26 983	-312 303
KOMMUNALE AVGIFTER	-322 336	-9 337	-5 385	-31 871	-368 929
ANDRE ANLEGG	-2 167 853	-88 202	-59 305	-272 161	-2 587 521
KOSTN. UNDERUTVALG	-287 209	-8 317	-4 799	-28 402	-328 728
ENERGI / FYRING	-81 649	0	-1 363	0	-83 012
KABEL- / TV-ANLEGG	-333 216	0	0	0	-333 216
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-266 888	-252	-3 528	-859	-271 527
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 396 115	-144 970	-97 589	-466 006	-6 104 681
DRIFTSRESULTAT:	37 135	18 808	5 407	49 404	110 753
FINANSINNEKTK/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	35 373	890	514	3 039	39 815
FINANSKOSTNADER	-31	-1	-1	-3	-36
RES. FINANSINNT/KOSTN.	35 341	889	513	3 036	39 779
RESULTAT	72 476	19 697	5 920	52 440	150 532



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 2488 Selskapsnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder velges til møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristin Johannesen og Ingvild Rosnes velges til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Sjur Høydahl

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Harald Haraldsen

Sak 7 Vedtektsendring angående utleie og næringsvirksomhet

Vedtektenes §2 nest siste avsnitt endres til å inkludere følgende tekst: "Styret kan pålegge en boligseksjonseier å avslutte alle leieavtaler dersom seksjonen leies ut og seksjonen disponeres i strid med reguleringer, eiendommens boligformål, vedtekter eller husordensregler. Dette gjelder spesielt dersom leieforholdet har innhold eller karakter som kan likestilles med hotell- eller næringsvirksomhet."

- For
 Mot



Sak 8 Vedtektsendring angående sanksjoner

Vedtektenes §2 endres til å inkludere følgende avsnitt: "Utgifter sameiet får i forbindelse med skader på sameiets fellesområder eller overtredelser av sameiets vedtekter eller husordensregler kan i sin helhet belastes seksjonseier av seksjon som forårsaker overtredelsene. Utgifter som kan være utgifter til merarbeid for styret, oppfølging og annen klagegang, vaktmestertjenester, megling, telefonutgifter, utrykninger etc. kan belastes seksjonseier med et standardgebyr som fastsettes av styret. Utrykning av vaktelskap, politi eller lignende og som avdekker støy og husbråk i tidsrommet 23-07 kan belastes seksjonseier med to standardgebyr. Standardgebyret kan indeksreguleres årlig."

For

Mot

Sak 9 Endring av husordensreglene angående sanksjoner

Husordensreglene pkt 17 endres til å inkludere nytt pkt 17.3: "Utgifter sameiet får i forbindelse med skader på sameiets fellesområder eller overtredelser av sameiets vedtekter eller husordensregler kan i sin helhet belastes seksjonseier av seksjon som forårsaker overtredelsene. Utgifter som kan være utgifter til merarbeid for styret, oppfølging og annen klagegang, vaktmestertjenester, megling, telefonutgifter, utrykninger etc. kan belastes seksjonseier med et standardgebyr på kr 4000 (for år 2025). Utrykning av vaktelskap, politi eller lignende og som avdekker støy og husbråk i tidsrommet 23-07 kan belastes seksjonseier med to standardgebyr."

For

Mot



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.