



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 870 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	750 820	750 024
Annen driftsinntekt	2	66 678	512 271
Sum inntekter		817 498	1 262 295
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	34 230
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	747 304	1 063 328
Sum kostnader		792 944	1 097 558
Driftsresultat		24 554	164 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		493	230
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		493	230
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		25 047	164 968
Totalresultat		25 047	164 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	25 047	164 968
Sum overføringer og disponeringer		25 047	164 968



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			99
Andre fordringer		48 783	91 002
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 636	393 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 636	393 496
Sum omløpsmidler		509 419	484 597
SUM EIENDELER		509 419	484 597

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	9	428 157	403 110
Sum opptjent egenkapital		428 157	403 110
Sum egenkapital		428 157	403 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 769	3 275
Annen kortsiktig gjeld	10	84 031	78 212
Sum kortsiktig gjeld		81 262	81 487
Sum gjeld		81 262	81 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		509 419	484 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 491047

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 870 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	750 820	750 024
Annen driftsinntekt	2	66 678	512 271
Sum inntekter		817 498	1 262 295
Kostnader			
Lønnskostnad	3	45 640	34 230
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	747 304	1 063 328
Sum kostnader		792 944	1 097 558
Driftsresultat		24 554	164 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		493	230
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		493	230
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		25 047	164 968
Totalresultat		25 047	164 968
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	25 047	164 968
Sum overføringer og disponeringer		25 047	164 968



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

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			99
Andre fordringer		48 783	91 002
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 636	393 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 636	393 496
Sum omløpsmidler		509 419	484 597
SUM EIENDELER		509 419	484 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	428 157	403 110
Sum opptjent egenkapital		428 157	403 110



Sum egenkapital		428 157	403 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 769	3 275
Annen kortsiktig gjeld	10	84 031	78 212
Sum kortsiktig gjeld		81 262	81 487
Sum gjeld		81 262	81 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		509 419	484 597



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-17 avholdes torsdag 10. april kl. 18.00 i garasjen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Den fremlagte årsmeldingen fra styret for regnskapsåret 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 som er gjort opp med et positivt resultat på kr. 25 047,- foreslås overføres mot konto for egenkapital i balansen.

4. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås til kr 50 000,- eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

5. VALG AV REVISOR

Nåværende revisor Revisoren AS avvikler.

- A) Sameiet har mottatt tilbud fra SLM revisjon på kr.7 000,- inkl. mva.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr seksjon.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse med signering på oppmøteliste eller ved innlevering av fullmakt.



ÅRSBERETNING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 11. april 2024 har sameiets styre bestått av følgende medlemmer:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Einar Marthinussen	2024 (2 år)
Styremedlem:	Frank Bondø	2023 (2 år)
Styremedlem:	Patrice Aquilera	2023 (2 år) *

*Styremedlem fratradte sitt styreverv i mai 2024.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet Tjuvholmen 510-17 ble stiftet 16. november 2018, er registrert i foretaksregisteret, og har organisasjonsnummer 922 870 012.

Sameiets eiendom har gårdsnummer 510 bruksnummer 17 i Oslo kommune.

Sameiet består av 83 næringsseksjoner som består av parkeringsplasser, bodareal m.v.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Styret er ikke kjent med at sameiet påvirker det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiets adresse er Sameiet Tjuvholmen 510-17, c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Sameiet har en egen mailadresse, tjuvholmen51017@borimail.no, som styret benytter for kommunikasjon med seksjonseiere.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

ANSATTE

Sameiet har ingen faste ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL
Sameiets revisor er Revisoren AS, Strømmen

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenester leveres av Tjuvholmen Drift AS.



Ta kontakt med driftssentralen ved strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.
Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no
Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer har næringslivsforsikring gjennom i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 90112501. Egenandelen pr. skade vil i 2025 utgjøre kr 25 000.

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.

PARKERINGSUTVALGET (PU):

Parkeringsutvalget (PU) består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i Tjuvholmen Infrastruktur (TI) sitt brukerforum. Sameiets styreleder er representant fra vårt sameie i Parkeringsutvalget.

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 AS er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), KLP Tjuvholmen alle 11 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 Svein Arne Hagelund (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 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, hvor fordelingen gjøres 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. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den



totale kostnaden. Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset oppad til 10 % av de avgitte stemmene.

Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tett 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 saklisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

4. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2024 vært i ordinær drift.

Ordinært årsmøte ble avholdt 11. april 2024 og styret besto av tre seksjonseiere frem til et av styremedlemmene valgte å fratruke seg i mai.

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt tre styremøter og har primært hatt fokus på oppfølging av løpende drift, vedlikehold og administrative økonomi. Mellom styremøtene vært nedlagt mye arbeid knyttet til koordinering og gjennomføring av bytte til LED belysning over kjørebane, parkeringsplasser og i bodene. Videre har det vært behov for litt ekstra innsats i forbindelse med bytte av operatør på ladeanlegget etter at Mer sa opp avtalen i august. Styret har også forhandlet frem en ny og gunstigere avtale med Tjuvholmen Drift der vaktmestertjenester nå belastes etter medgått tid og ikke et fast beløp pr. år som tidligere.

Styreleder har deltatt på fire møter i Parkeringsutvalget og har, sammen med styrelederne i de øvrige parkeringssameiene, deltatt i planlegging, gjennomføring, koordinering og oppfølging av drift og vedlikehold av fellesanlegg. Det viktigste felles vedlikeholdsprosjektet i 2024 har vært å legge nytt dekke på kjørebane på Odden (fra nedkjøringen frem til oppkjøringen til Holmen). Videre har bytte av operatør på sameienes ladeanlegg vært viktig sak også for PU.

Garasjeanleggets tilstand

Garasjeanlegget vurderes til å være i god stand. Det har de siste par årene vært gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider både i eget sameie og i fellesanlegget. Veggene ved nedkjøringen fra Filipstad er tettet/pusset opp, varmekabler ved innkjøringen til parkeringshuset på Holmen er byttet, kjørebane i plan 1-4 på holmen fått nytt beleg, riss i betongdekker i fellesanlegg og i eget sameie er utbedret, granitthellene på sнопlassen på



Holmen er lagt om for å fjerne ujevnheter og i 2024 har kjørebane på Odden fått nytt belegget og nye fartshumper.

I 2024 planlegges det å utbedre noen mindre sprekker i belegget på gulvet i tilknytning til åpningene i betongveggene mellom parkeringsplassene inne i sameiet. Det vil også bli gjennomført en ny risikovurdering knyttet til brann og brannsikkerhet i parkeringsanlegget.

Parkeringsystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering.

Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer imidlertid at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil. Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse.

Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift.

Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no

Ladeanlegg for Elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle seksjoner å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å bestille ladeboks tilknyttet anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør Wattif på;

<https://www.wattifev.com/no/mer-etterbestillinger>

Wattif kundeservice kan kontaktes på telefon 55 50 00 24 og mail helpnor@wattifev.com

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt og montert via Wattif.

Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er også i 2024 gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere uten at det påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for strøm til lading fastsettes av styret basert på endringer i strømprisene og justeres i takt med endringer i markedet. Sameiet har, i likhet med de øvrige parkeringssameier på Tjuvholmen, avtale med Fjordkraft om kjøp av strøm til spotpriser i en flåteavtale under Newsec.



Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon og kan kun selges med boligseksjonen, eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som har bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet boligseksjonen, kan kun overdra sin seksjon i forbindelse med salg av leiligheten. Dette fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Boder

Det er 35 seksjoner som har bod i bakkant av sin parkeringsplass. Seksjoner med bod faktureres ihht vedtektene med et tillegg i felleskostnadene på 10 %.

Det må ikke lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er heller ikke tillatt å tildekke bodene, eller anledning til å montere egen port / vegg som dekker hele parkeringsplassen. Dette på grunn av brannkrav til sprinkelanlegg og krav til innsyn.

5. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 25.047, som er kr 2.582 lavere enn budsjettert.

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

Inntektene i 2024 var på totalt kr 817.498 noe som er kr 11.773 høyere enn budsjettert.

Kostnadene i 2024 var på totalt kr 792.944 som er kr 14,848 høyere enn budsjettert.

Årsakene til høyere inntekter og kostnader enn budsjettert er litt sammensatt selv om resultatet ender nær det budsjetterte resultatet.

Inntektene er noe høyere enn budsjett og årsaken er inntektsføring av noen eldre åpne poster og inntektsføring av en inntekt fra elbillading som ikke ble inntektsført i 2023.

Kostnader til løpende kostnader til strøm, renhold, og vaktmestertjenester lavere enn budsjett og bidrar ved det til å dekke økte kostnader til forsikring, reparasjon og vedlikehold. Budsjettavviket knyttet til reparasjon og vedlikehold er i sin helhet knyttet til betydelig økte kostnader til fjernvarme som faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur. Videre er Sameiets andel til drift og vedlikehold av fellesanlegg høyere enn budsjett. Avviket skyldes ekstra innkalling fra Tjuvholmen Infrastruktur til dekning av vedlikeholdsprosjekter og vår andel av kostnadene til utbedring av felles kjørebane på Odden. Med det omfattende vedlikeholdet av fellesanlegg som har funnet sted og med fokus på energieffektivisering forventes disse kostnadene å komme ned mot budsjetterte nivåer i 2025.



Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2025. Budsjettet er hovedsakelig basert på ordinær drift uten endring av felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD

Av vedlikehold utover ordinær drift er det budsjettet med kr 40.500 til utbedring av mindre sprekker i gulvbelegg, og kr 10.000 til dekning av vår andel av kostnader knyttet til oppdatering av risikovurdering knyttet til brann og brannsikkerhet i parkeringsanlegget på Holmen.

ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett 2025 er det lagt til grunn vurderinger basert på forbruk i 2024 og en forventet gjennomsnittlig kostnad pr. kWh på kr 1,6.

FORSIKRING

Forsikringspremien for 2025 er fastsatt til kr 48.947 (opp fra kr 38.814)

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige driftskostnader er det budsjettet med en generell prisstigning/lønnsvekst.

Budsjettet viser basert på ovennevnte et forventet årsresultat på kr 59.217.

For øvrige kostnader vises det til budsjettet som følger vedlagt.

Oslo, 10.03.25

Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

Einar Marthinussen
Styreleder

Frank Bondø
Styremedlem



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Tjuvholmen 510-17 org.nr. 922870012



Resultatregnskap 2024

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	750 820	750 024	750 825	750 825
Annen driftsinntekt	2	66 678	512 271	54 900	68 000
Sum driftsinntekter		817 498	1 262 295	805 725	818 825
Kostnader					
Lønnskostnad	3	45 640	34 230	45 640	57 100
Konsulenttjenester	4	74 803	77 952	76 700	79 728
Rep og vedlikehold	5	292 192	670 677	276 049	256 832
Forsikringer		46 972	31 441	38 814	48 947
Energi og fyring	6	69 557	79 336	93 740	97 705
Driftskostnader	7	95 073	125 687	142 254	110 000
Kostnader til fellessameier		160 584	70 934	103 699	107 996
Andre driftskostnader	8	8 124	7 300	1 200	1 200
Sum driftskostnader		792 944	1 097 558	778 096	759 508
Driftsresultat før finansposter		24 554	164 738	27 629	59 317
Finansielle poster					
Finansinntekt		493	230	0	0
Sum finansposter		493	230	0	0
Årsresultat		25 047	164 968	27 629	59 317
Overført til annen egenkapital	9	25 047	164 968	0	0
Sum disponering		25 047	164 968	0	0



Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	40 789	38 814
Kundefordringer	0	99
Andre fordringer	7 994	52 188
Bankinnskudd, kasse o.l.	460 636	393 496
Sum omløpsmidler	509 419	484 597
SUM EIENDELER	509 419	484 597

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-17



Balanse 31.12.2024

Sameiet Tjuvholmen 510-17
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	428 157	403 110
Sum egenkapital		428 157	403 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 769	3 275
Annen kortsiktig gjeld	10	84 031	78 212
Sum kortsiktig gjeld		81 262	81 487
Sum gjeld		81 262	81 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		509 419	484 597

Sameiet Tjuvholmen 510-17

Einar Marthinussen
Styrets leder

Frank Bondø
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Tjuvholmen 510-17



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	720 440	719 717	720 445	720 445
Tillegg for bod	30 380	30 308	30 380	30 380
Sum felleskostnader	750 820	750 024	750 825	750 825

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	6 063	445 775	0	0
El bil/ladeanlegg	60 615	66 496	54 900	68 000
Sum andre driftsinntekter	66 678	512 271	54 900	68 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	40 000	30 000	40 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230	5 640	7 100
Sum lønnskostnader	45 640	34 230	45 640	57 100

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 625	11 000	11 550	12 012
Forretningsførerhonorar	64 178	61 320	64 150	66 716
Andre forvaltningstjenester	0	3 750	1 000	1 000
Annen fremmed tjeneste	0	1 882	0	0
Sum konsulenttjenester	74 803	77 952	76 700	79 728

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	56 092	6 420	65 000	10 000
Vedlikehold heis	12 602	14 016	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	0	465 091	15 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	428	4 227	20 000	10 000
TI kostnader	223 070	180 923	156 049	166 832
Sum vedlikeholdskostnader	292 192	670 677	276 049	256 832

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	14 067	31 215	44 940	33 705
Strøm til elbil ladeanlegg	55 490	48 122	48 800	64 000
Sum energi og fyring	69 557	79 336	93 740	97 705

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	74 935	88 720	112 254	80 000
Renholdstjenester	20 138	36 967	30 000	30 000
Sum driftskostnader	95 073	125 687	142 254	110 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	6 827	3 600	0	0
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Øredifferanser	-3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Konstaterte tap på fordringer	99	0	0	0
Sum andre driftskostnader	8 124	7 300	1 200	1 200

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	403 110	238 143
Tilført til/fra EK fra årets resultat	25 047	164 968
Sum opptjent egenkapital 31.12	428 157	403 110
Annen egenkapital 31.12	428 157	403 110
Sum egenkapital 31.12	428 157	403 110



Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	3
Forskudd fra kunder	2 365	24 579
Andre påløpte kostnader	10 262	0
Avsatte påløpte kostnader	71 404	0
Annen kortsiktig gjeld	0	53 631
Sum annen kortsiktig gjeld	84 031	78 212

<u>Forskuddsbetalte felleskostnader</u>	<u>2 365</u>
Forskudd fra kunder	2 365
Des – Vask av kjørebane	3 400
Des – Strøm/nett mnr.4366	1 107
<u>Des – Strøm/nett mnr.4895</u>	<u>5 755</u>
Andre påløpte kostnader	10 262
2024 Avregning Mer Norway	4 385
<u>2024 Avregning TI-kostnader</u>	<u>67 019</u>
Avsatte påløpte kostnader	71 404

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	403 110	238 143
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	25 047	164 968
B. Årets endring i arbeidskapital	25 047	164 968
C. Arbeidskapital 31.12	428 157	403 110
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	509 419	484 597
- Kortsiktig gjeld	81 262	81 487
= Arbeidskapital 31.12	428 157	403 110



4265 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Bondø, Frank **2025-03-19**

Identifikasjon

 **bankID** Bondø, Frank

Navn Dato
Marthinussen, Einar **2025-03-19**

Identifikasjon

 **bankID** Marthinussen, Einar



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



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-17 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 25.047. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 avvirket.



Revisoren AS

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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 20. mars 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.