



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 891 214
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19
Forretningsadresse: v/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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		767 074	1 657 466
Sum inntekter		767 074	1 657 466
Kostnader			
Lønnskostnad		169 011	107 824
Annen driftskostnad		617 349	1 283 271
Sum kostnader		786 360	1 391 095
Driftsresultat		-19 286	266 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		949	620
Sum finansinntekter		949	620
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		949	620
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 337	266 991
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 337	266 991
Årsresultat		-18 337	266 991
Totalresultat		-18 337	266 991
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-18 337	266 991
Sum overføringer og disponeringer		-18 337	266 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		3 645	38 481
Andre fordringer		1 715	167 661
Sum fordringer		5 360	206 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 057	642 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 057	642 946
Sum omløpsmidler		404 417	849 088
SUM EIENDELER		404 417	849 088

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		252 459	270 796
Sum opptjent egenkapital		252 459	270 796
Sum egenkapital		252 459	270 796
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		64 939	20 767
Skyldige offentlige avgifter		1	
Annen kortsiktig gjeld		87 019	557 525
Sum kortsiktig gjeld		151 958	578 292
Sum gjeld		151 958	578 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 417	849 088



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 625362

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 891 214
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19
Forretningsadresse: v/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: Geir Nygård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2022

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, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 922 891 214
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		767 074	1 657 466
Sum inntekter		767 074	1 657 466
Kostnader			
Lønnskostnad		169 011	107 824
Annen driftskostnad		617 349	1 283 271
Sum kostnader		786 360	1 391 095
Driftsresultat		-19 286	266 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		949	620
Sum finansinntekter		949	620
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		949	620
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 337	266 991
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 337	266 991
Årsresultat		-18 337	266 991
Totalresultat		-18 337	266 991
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-18 337	266 991
Sum overføringer og disponeringer		-18 337	266 991



Organisasjonsnr: 922 891 214
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		3 645	38 481
Andre fordringer		1 715	167 661
Sum fordringer		5 360	206 142
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		399 057	642 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		399 057	642 946
Sum omløpsmidler		404 417	849 088
SUM EIENDELER		404 417	849 088
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		252 459	270 796
Sum opptjent egenkapital		252 459	270 796



Sum egenkapital	252 459	270 796
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	64 939	20 767
Skyldige offentlige avgifter	1	
Annen kortsiktig gjeld	87 019	557 525
Sum kortsiktig gjeld	151 958	578 292
Sum gjeld	151 958	578 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	404 417	849 088



Organisasjonsnr: 922 891 214
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-19

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

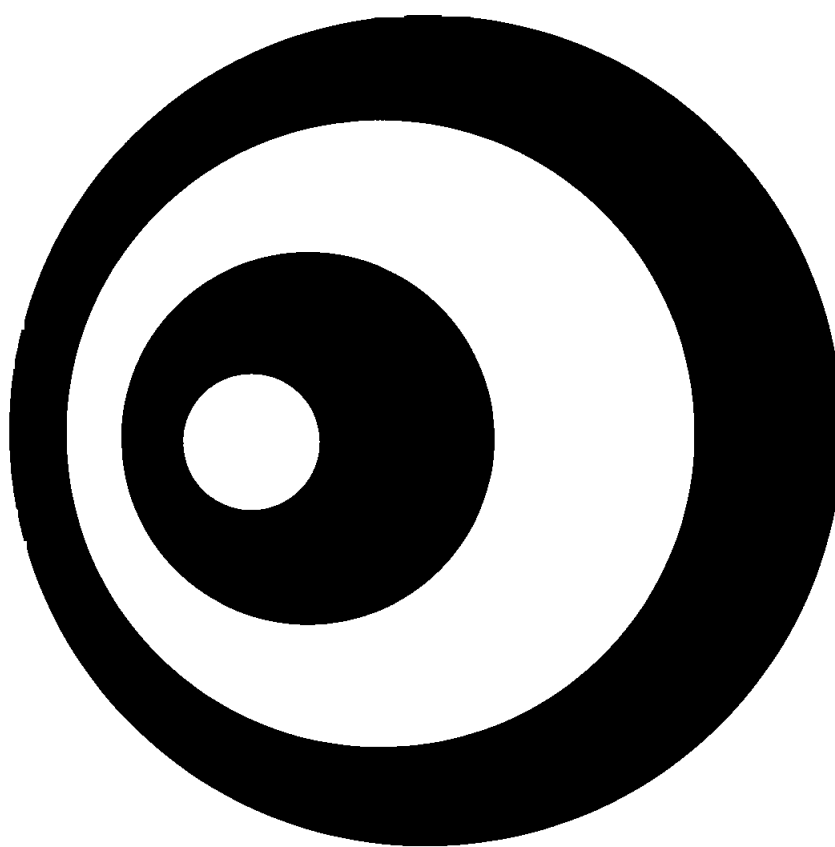
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet Tjuvholmen 510-19

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet Tjuvholmen 510-19 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 underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-19 (garasjesameiet) avholdes tirsdag 10. mai klokken 17:00 i garasjen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
Opptak av navnefortegnelse og godkjenning av innkalling.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2021 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2021 som er gjort opp med et underskudd på kr 18 337 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 foreslås til kr 30 000,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt mellom styremedlemmene. Innleid styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Koordinering med de andre garasjesameiene om gamle elbilladere

Innmeldt forslag fra styret:

Styret ønsker å koordinere med de øvrige parkeringssameiene på Holmen hvordan vi skal behandle de "gamle" elbil-ladene. Derfor ber vi om fullmakt for styret til å koordinere dette sammen med de øvrige sameiene. Styret er av den oppfatning at reglene bør være mest mulig like i de ulike sameiene.

Forslag til vedtak:

«Styret får fullmakt til å vurdere om seksjonseiere som har el-bil lader uten mulighet for måling skal pålegges å bekoste etablering av måler slik at man blir belastet etter forbruk.»



5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder.

Styreleder Erling Moberg stiller til gjenvalg for 1 år.
Syret har ikke mottatt andre forslag.

B) Valg av styremedlem for 2 år.

Styremedlem Svenn Torgersen stiller til gjenvalg.

Oslo, 21.04.2022

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-19**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.



ÅRSBERETNING FOR 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 30. juni 2021 har sameiets tillitsvalgte følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Erling Moberg	2021 (1 år)
Styremedlem:	Svenn Torgersen	2021 (1 år)
Styremedlem:	Svein Riise	2021 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen faste ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 112 næringsseksjoner. Seksjonene består av parkeringsplasser, lagerareal m.v. Se for øvrig sameiets vedtekter § 1.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 510 bruksnr. 19 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 922 891 214

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten 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 2022 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)

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet.

Formålsparagrafen lyder som følger:

§ 2 Formål

Parkeringsutvalget (PU) er et samordnede organ for garasjesameiene som skal koordinere aktiviteter, avtaler, investeringer, driftskostnader og kostnadsfordelinger relatert til felles infrastruktur eller tjenester som påvirker flere eller alle næringssameiene i PU. Parkeringsutvalget skal videre være en del av Brukerforum hvor de skal utøve sin beslutningsmyndighet og gi synspunkter på saker eller forvaltning som påvirker garasjesameiene.

Svein Riise har vært representant fra vårt sameie i PU.

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 §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, 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. 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, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset 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 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. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

4. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2021 vært i ordinær drift. Ordinært årsmøte ble avholdt den 30 juni 2021. Styret har avholdt seks styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har Svein Riise også deltatt på vegne av sameiet i Parkeringsutvalget (PU) som har avholdt møter i perioden.

Vi har styremail (tjuvholmen51019@gmail.com).

Garasjeanleggets tilstand

Styret har siden oppstarten gjennomført FG kontroll av sprinkleranlegg, brannvernkontroll og tilstandskontroll for nye ladere. Gamle ladere og schuko-kontakter blir kontrollert nå i vår.

Styret har ikke annen informasjon enn at anlegget generelt er i bra stand.

Styret gjennomfører periodiske renhold med årlig vask av garasjeanlegget (normalt i begynnelsen av mai). I tillegg gjennomførte vi en lettvaske av kjøresonen tidlig i vår, noe vi kommer til å gjenta også neste år.

Det må påregnes at det blir behov for utskiftning av kjøreporten. Flere av de andre sameiene har allerede byttet sine porter som ble montert samtidig som vårt anlegg. Styret følger dette opp løpende.

Felles adkomst til vårt sameie (via Sameiet Tjuvholmen 510-1 og 510/7)

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) som går forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen.

Ved innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebane og hele fellesparkeringsen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.



Det er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker.

Nytt parkeringssystem

Tjuvholmen Parkering AS har innført skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen den 1 juli 2021.

Bommene er fjernet og portene inn til respektive sameier vil åpnes automatisk for beboerne når de har registrert seg. Tjenesten leveres av Onepark som drifter systemet Autopay. Det nåværende systemet med kort/brikker for innkjøring gjennom portene til de private sameiene vil fremdeles finnes. Det er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no.

Tvister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Det er svært få brudd på ordensreglene i sameiet.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Det ble avdekket et antall feil og mangler som nå er rettet.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i sameiet. Mange har allerede bestilt lader. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget men lader må bestilles via vår leverandør MER på nettstedet mer.no. Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER.

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

Det ble opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,5 pr kWh ved ladning, men både lademønster (antall ladninger og lavt antall kWh per ladetilfelle) og strømpriser som har økt svært mye har medført at prisen p.t er kr 6.50 pr kWh. Styret følger løpende med på strømprisene og vil



regulere disse i takt med markedet. Vi har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec (som alle øvrige parkeringssameier på Tjuvholmen).

Eksisterende ladere og stikkontakter

Det er 7 seksjoner som er tilknyttet det faste strømnettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil.

Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter vil bli belastet seksjonseier som bruker denne løsningen. Styret vil på nåværende tidspunkt ikke ta initiativ til måling av forbruket på den enkelte enhet, men vil vurdere det senere når sameiet får en egen strømmåler og kan følge det faktiske forbruket. Styret oppfordrer de som har eksisterende ladeutrustning til å konvertere til det nye anlegget.

Omsetningsbegrensning

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasje plasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

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

Taueavtale

Det er inngått avtale med Oslo Kranbilservice som man kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på din plass. Styret ber deg uansett om å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Utdrag fra avtalen:

«Oslo Kranbilservice forplikter seg til å taue inn biler etter anmodning fra oppdragsgiver 24 timer i døgnet året rundt. Responstiden er maks 1 time, er bilen borte før Oslo Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og at det generelt ikke er anledning til å montere faste installasjoner, f.eks. sykkel- eller kajakkstativ ol eller borre i vegg, gulv og tak.

SALG AV GARASJEPLASSER

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasje plasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 18 337.

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



Inntektene i 2021 var på totalt kr 767 074 som er på linje med budsjett.
Kostnadene i 2021 var på totalt kr 786 360 som er kr 44 846 høyere enn budsjettet.
Hovedårsakene er høyere driftskostnader fakturert gjennom Tjuvholmen Infrastruktur og Sameiet Tjuvholmen 510-7 (felles anleggsvei)

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, 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.

Forøvrig vises 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.

Ordinære felleskostnader og tillegg for bod er økt med 5%. Tillegg for EL er økt til kr 500 per måned (1500 pr kvartal)

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 57 436.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2022 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2021 på 4%, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Sameiets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Forsikringen for 510-19 er en del av en fellesavtale for alle parkeringssameier på Holmen.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 12.04.22

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen 510-19

Erling Moberg /s/

Styreleder

Svenn Torgersen /s/
Styremedlem

Svein Riise /s/
Styremedlem



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen 510-19

2021



Sameiet Tjuvholmen 510-19

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		767 074	761 514	1 657 466
Sum inntekter	2	767 074	761 514	1 657 466
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	169 011	125 510	107 825
Driftskostnader	4	460 764	381 608	341 571
Vedlikeholdskostnader	5	59 085	115 396	822 650
Honorarer	6	87 765	81 000	110 706
Forsikringer		0	20 000	0
Andre kostnader	7	9 735	18 000	8 343
Sum kostnader		786 360	741 514	1 391 095
Driftsresultat		-19 286	20 000	266 371
Finansinntekter	8	949	0	620
Sum finansinnt.- og kostnader		949	0	620
Resultat		-18 337	20 000	266 991



Sameiet Tjuvholmen 510-19

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 645	38 481
Andre kortsiktige fordringer		1 715	167 661
Bank	9	399 057	642 946
Sum omløpsmidler		404 417	849 088
Sum eiendeler		404 417	849 088
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		252 459	270 796
Sum egenkapital	10	252 459	270 796
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		64 939	20 767
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 760	10 842
Annen kortsiktig gjeld		64 259	546 683
Sum kortsiktig gjeld		151 958	578 292
Sum gjeld og egenkapital		404 417	849 088
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		404 417	849 088
Kortsiktig gjeld		151 958	578 292
Sum Arbeidskapital		252 459	270 796

Oslo, 12.04.2022
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-19

Erling Moberg /s/
Styreleder

Svann Torgersen /s/
Styremedlem

Svein Riisen /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 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 tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

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

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer kvartalsvis. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	767 074
Sum inntekter	767 074

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	20 886
Honorar eksternt styreleder	118 125
Styrehonorar	30 000
Sum lønnskostnader	169 011

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader fordeling adkomst (510-7)	139 353
Renhold	19 413
Strøm/nettleie	39 562
TI-kostnader	154 514
Vaktmestertjeneste	107 921
Sum driftskostnader	460 764

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	2 113
Vedlikehold elektrisk anlegg	56 973
Sum vedlikeholdskostnader	59 085

**Note 6 Honorarer**

Andre honorar	4 013
Forretningsførsel	70 003
Revisjonshonorar	13 750
Sum honorarer	87 765

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

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	6 724
Datakostnader	2 500
Øreavrunding	-1
Årsmøte	513
Sum andre kostnader	9 735

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	949
Sum finansinntekter	949

Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto	399 057
Sum bankinnskudd	399 057

Note 10 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	270 796	-18 337	252 459
Sum egenkapital	270 796	-18 337	252 459



Sameiet Tjuvholmen 510-19

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
3601 Felleskostnader	733 376	698 432	698 544	665 280
3602 Tillegg for EL	60 000	27 060	31 680	31 680
3603 Tillegg for bod	32 800	31 498	31 290	29 502
3606 Andre inntekter	0	3 637	0	90 444
3621 EL-bil	0	6 447	0	0
3630 Etabl. økt ladekapasitet	0	0	0	840 560
Felleskostnader	826 176	767 074	761 514	1 657 466
Sum inntekter	826 176	767 074	761 514	1 657 466
Kostnader:				
5330 Styrehonorar	30 000	30 000	0	0
5331 Honorar ekstern styreleder	110 000	118 125	110 000	94 500
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	20 886	15 510	13 325
Lønnskostnader	159 740	169 011	125 510	107 825
6330 Vaktmesterjeneste	85 000	107 921	97 637	12 893
6340 Strøm/nettleie	65 000	39 562	40 000	14 051
6360 Renhold	13 000	19 413	13 000	11 250
6521 Nøkkeltort og skilt	0	0	0	1 250
6690 TI-kostnader	180 000	154 514	121 365	210 131
6691 Felleskostnader fordeling	110 000	139 353	109 606	91 996
Driftskostnader	453 000	460 764	381 608	341 571
6600 Vedlikehold bygninger	20 000	2 113	25 000	68 632
6602 Lade-strøm elbil prosjekt	0	0	65 396	689 887
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg	25 000	56 973	25 000	29 878
6685 Kostnadsfordeling TP	0	0	0	34 253
Vedlikeholdskostnader	45 000	59 085	115 396	822 650
6710 Forretningsførsel	72 000	70 003	70 000	100 000
6720 Revisjonshonorar	6 000	13 750	6 000	5 625
6765 Andre honorar	5 000	4 013	5 000	5 081
Honorarer	83 000	87 765	81 000	110 706
7500 Forsikringspremie	20 000	0	20 000	0
Forsikringer	20 000	0	20 000	0
6810 Datakostnader	2 500	2 500	2 500	2 652
7710 Årsmøte	0	513	0	0
7740 Øreavrunding	0	-1	0	0
7770 Bankgebyr	5 500	6 724	5 500	5 692
7790 Diverse kostnader	0	0	10 000	0
Andre kostnader	8 000	9 735	18 000	8 343
Sum kostnader	768 740	786 360	741 514	1 391 095
Driftsresultat	57 436	-19 286	20 000	266 371
8050 Annen renteinntekt	0	949	0	577
8070 Renteinntekt, bank	0	0	0	43
Finansinntekter	0	949	0	620
Sum finansinnt.- og kostnader	0	949	0	620
Resultat	57 436	-18 337	20 000	266 991



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Tjuvholmen 510-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-19 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 18.337. 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eski@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening



Revisoren AS

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 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 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 22. april 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor