



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 936 764	3 820 243
Sum inntekter		4 936 764	3 820 243
Kostnader			
Lønnskostnad		771 884	503 694
Annen driftskostnad		3 999 033	2 342 743
Sum kostnader		4 770 917	2 846 437
Driftsresultat		165 847	973 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 763	1 187
Sum finansinntekter		29 763	1 187
Annen finanskostnad		11	8
Sum finanskostnader		11	8
Netto finans		29 752	1 179
Ordinært resultat før skattekostnad		195 599	974 985
Ordinært resultat etter skattekostnad		195 599	974 985
Årsresultat		195 599	974 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 599	974 984
Sum overføringer og disponeringer		195 599	974 984



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			
Andre fordringer		932 543	164 458
Sum fordringer		932 543	164 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 214	1 436 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 214	1 436 176
Sum omløpsmidler		1 999 757	1 600 634
SUM EIENDELER		1 999 757	1 600 634

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 361 994	1 166 395
Sum opptjent egenkapital		1 361 994	1 166 395
Sum egenkapital		1 361 994	1 166 395
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		267 042	489 656
Skyldige offentlige avgifter		218 134	-1
Annen kortsiktig gjeld		152 587	135 993
Sum kortsiktig gjeld		637 763	625 648
Sum gjeld		637 763	625 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 999 757	1 792 043



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393615

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 936 764	3 820 243
Sum inntekter		4 936 764	3 820 243
Kostnader			
Lønnskostnad		771 884	503 694
Annen driftskostnad		3 999 033	2 342 743
Sum kostnader		4 770 917	2 846 437
Driftsresultat		165 847	973 806
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 763	1 187
Sum finansinntekter		29 763	1 187
Annen finanskostnad		11	8
Sum finanskostnader		11	8
Netto finans		29 752	1 179
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		195 599	974 985
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		195 599	974 985
Årsresultat		195 599	974 985
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 599	974 984
Sum overføringer og disponeringer		195 599	974 984



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		932 543	164 458
Sum fordringer		932 543	164 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 214	1 436 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 067 214	1 436 176
Sum omløpsmidler		1 999 757	1 600 634
SUM EIENDELER		1 999 757	1 600 634
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 361 994	1 166 395
Sum opptjent egenkapital		1 361 994	1 166 395



Sum egenkapital	1 361 994	1 166 395
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	267 042	489 656
Skyldige offentlige avgifter	218 134	-1
Annen kortsiktig gjeld	152 587	135 993
Sum kortsiktig gjeld	637 763	625 648
Sum gjeld	637 763	625 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 999 757	1 792 043



Organisasjonsnr: 924 926 880
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Tjuvholmen 510-1

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 23. mai 2022

Selskapsnummer: 2390





Velkommen til årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-1

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 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2390>

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 avgi din stemme.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av ordensreglens § 4
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Farshid Jahangosha er valgt.

Sak 3

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. Årsberetning og regnskap 2021 inkl styrets arbeid 12.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Sak 5

Endring av ordensreglenes § 4

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utvidelse av ordensreglenes § 4

Bakgrunn

Vi har hatt episoder hvor seksjonseiere har prøvd å parkere men ikke kommer til plassen sin fordi bilen på naboplassen har parkert for nært. Spesielt med biler som bare blir større og bredere blir dette en aktuell problemstilling. Styret har derfor, etter oppfordring fra beboere kommet til at ordensreglene må presiseres enda mer.

Styret foreslår følgende tilføyelse i Ordensreglenes punkt 4, markert med bold/kursiv:

“På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. **Kjøretøyet skal parkeres mest mulig midtstilt.** Det er ikke tillatt at det som står parkert på plassen går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanelen.”

Forslag til vedtak

Endringen blir godkjent av årsmøtet.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Her er valgkomiteens innstilling (i denne rekkefølgen):

Vedtak 1: Erling Moberg velges som styreleder for 1 år.

Ingen av de øvrige kandidatene Per Arne Damm, Rune Heimstad, Stein-Erik Schønning eller Tore Brandsæter ønsker å være styreleder.

Vedtak 2: Styret består av følgende ordinære styremedlemmer: Per Arne Damm, Rune Heimstad og Stein-Erik Schønning.

Per Arne Damm, Rune Heimstad og Stein-Erik Schønning velges for 2 år.

På vegne av Valgkomiteen

Joakim og Farshid

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Moberg
Styrets innstilling.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Arne Damm
Styrets innstilling.
- Rune Heimstad
Styrets instilling.
- Stein-Erik Schønning
Styrets innstilling.
- Tore Brandsæter

Vedlegg

1. 2022-03-30 CV Per Arne Damm.PDF
2. CV Rune Heimstad.pdf
3. CV Tore Brandsæter.pdf



4. CV-Oversikt Stein-Erik Schoenning.pdf

5. Erling Moberg cv 2022.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg
Styremedlem	Per Arne Damm
Styremedlem	Joakim Magnor Hovet
Styremedlem	Farshid Jahangosha
Styremedlem	Laurits Stråbø

Valgkomiteen

består av:

Joakim Magnor Hovet og Farshid Jahangosha

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-1

Sameiet består av 377 seksjoner. Av disse er 326 rene parkeringsseksjoner. De 51 øvrige seksjonene er bodarealer, lager, tekniske rom og søppelrom.

Sameiet Tjuvholmen 510-1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924926880, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune under Odden på Tjuvholmen.

Gårds- og bruksnummer:

510 1

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

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ingen ansatte (men innleid styreleder).

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS (fra 1.7.2021). Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2021 arbeidet mye med to store prosjekter som har krevd svært stor arbeidsinnsats; lekkasjesaken og etablering av infrastruktur for lading av elbil for alle parkeringsplasser. Begge er omtalt nærmere nedenfor.

Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte den 20. desember 2021 hvor forliksavtale med TKS/TP ble akseptert i forbindelse med utbedring av lekkasjer i garasjen.

Styret har avholdt tre styremøter i 2021 og tre møter i 2022, totalt 6 styremøter. I tillegg har det vært utstrakt dialog mellom styrets medlemmer pr. e-post og telefon.

Erling Moberg var engasjert både som styreleder og som prosjektleder for ladeprosjektet i 2021. I regnskapet er timer for begge oppdrag oppført under styrehonorar. Se under noter i regnskapet for splitt av medgått tid til de to oppdragene.

Styret forventer at arbeidsomfanget blir betydelig lavere i 2022 når ladeprosjektet er avsluttet og lekkasjesaken er avklart.

Lekkasjesaken

Styret har i 2021 arbeidet mye med lekkasjesaken. Det har vært lange forhandlinger med motparten om hvordan man skulle løse denne kompliserte saken. Både teknisk og juridisk har det vært utfordrende. Det endte med at det ekstraordinære årsmøtet i desember 2021 aksepterte en forliksavtale med Tjuvholmen Parkering AS/Tjuvholmen KS. Det er derfor brukt betydelige ressurser på juridisk bistand, rådgivning og styrearbeid for å håndtere denne krevende saken.

Forliksavtalen

Forliksavtalen beskriver at TP/TKS skal undersøke og utbedre et antall lekkasjer i henhold til et omforent lekkasjekart. Arbeidene knyttet til oppfyllelse av avtalen er i full gang.

Utbedringer

Partene ble enige om seks steder på bakkenivå hvor man antok at det var mest sannsynlig at det kunne komme lekkasjer fra og hvor det åpnes i første omgang. Se egen rapport fra Multiconsult som er engasjert til å ivareta våre interesser etter hvert som TP/TKS foretar utbedringer og som viser status så langt for dette arbeidet som har pågått siden januar 2022. Rapporten er inntatt nedenfor.

Sameiets vedlikeholdsansvar

Selv om vi har inngått en forliksavtale om utbedringer har vi selv en rekke lekkasjepunkter som ikke lenger er aktive og som vi overvåker selv. Tjuvholmen Drift AS følger opp dette og har jevnlig gjennomganger med styret i forbindelse med oppfølging av vedlikeholdsplanen for sameiet.



FRA MULTICONSULT V/Per Spjudvik/Seniorrådgiver/Tilstand og bygningsvern

Statusrapport på skaderegistrering og utbedring pr 27.04.22

I avtalen som er inngått skulle en finne årsaken til vannlekkasjene ned i parkeringskjeller og arealer for boder og utbedre skadene.

Det ble foreslått 6 steder hvor det skulle graves opp ned til konstruktivt dekke for å se om det var mulig å finne en årsak til lekkasjene; Er det utførelsesfeil eller mangelfull prosjektering?

De 6 prøvefeltene er gravd opp ned til membran og utførelse kartlagt. Det mest alvorlige avviket ble funnet utenfor Jokerbutikken.

I de 3 prøvegroppene det er gjort utbedringer utvendig har membran vært mangelfull eller avsluttet feil.

De alvorlige skadene som var kommet til syne i kjeller før vår kartlegging høsten 2020 ble oppsummert i en rapport datert august 2020, som tok for seg lekkasjer synlig i kjeller.

Den siste kartleggingen som er gjort ved disse tidligere lekkasjesteder ble sist utført av Drift 25.01.22.

Det viser ingen lekkasjer noen steder. Gjennomgang den 25.11. 21 viste at det var fukt ved post 2 – 6, men i desember var det tørt også på disse stedene.

Med så lite nedbør som det har vært det siste halve året har det vært meget ugunstig for å lokalisere lekkasjene.

Vi skulle med fordel hatt mye nedbør for lettere å kunne finne lekkasjer.

Det er gjort betongutbedringer i F2 hvor det ble pigget opp i sprekker oppstått ved opplegg av dekke på dragere. Det var synlige rustutfellinger som viste at vann hadde kommet inn.

Armeringen ble frilagt for å sjekke grad av armeringskorrosjon. Det var kun mindre overflatekorrosjon og skadene ble utbedret med en ordinær betongrehabilitering og støpt igjen.

Da det ikke kan kartlegges fra utvendig side hvor vannet kommer ned i konstruksjonene må det gjøres kartlegging av skadeomfang fra innvendig side.

Vi mener det ved registrerte skader må pigges og bores opp i dekkene der det er mye misfarging pga rust i armering.

Skader av konstruktiv art som først må undersøkes nærmere er:

- Punkt 57, gjelder overgang mellom 2 bygg, Tjuvholmen 2 og 4. Her har det skjedd horisontale bevegelser ved opplegg på bærevegg rett utenfor trapperommet i kjeller
 - Avskallinger på vegg oppunder dekke viser at dekke trekkes ut fra bæreveggen. Dette må Rambøll sjekke ut og treffe tiltak. Vi anbefaler at det også gjøres utvendig oppgraving i denne overgangen helt lokalt inntil bygningskroppen.

Skader oppdaget før høsten 2020, særlig i overgang vegg dekke som har forårsaket store utfellinger av rust fra armeringen må pigges opp og skadeomfang kartlegges og utbedring prosjekteres av Rambøll.

Gjelder ved:

- Punkt 35 gjelder gammel sprekk i dekke
- Punkt 3, 4, 5 og 6 i teknisk kulvert mot kanalen
- Punkt 9 og 10 UK dekke kjørerampe til P-hus



SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLAN

Jevnlig vedlikehold er en forutsetning for å bevare eiendomsverdiene. Å se til at vedlikehold blir gjennomført er en av de viktigste oppgavene til styret i et sameie. Da hjelper det å ha en god plan. Styret har derfor bedt Multiconsult om å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet for de kommende fem årene.

Med den størrelsen og den kompleksiteten dette anlegget har må vi arbeide målbevisst og planmessig med oppfølging av den store eiendomsmassen som også ligger plassert delvis nedsenket i havnebassenget under ganske røffe klimatiske forhold.

Budsjettet for vedlikeholdsplanen ser slik ut:

Vedlikeholdsplan for Sameiet Tjuvholmen 510-1 for perioden 2021-2026						
KOSTNADER INKL. MVA. PR. ÅR						Total- kostnad
2021	2022	2023	2024	2025	2026	
300 000	625 000	1 350 000	700 000	1 250 000	650 000	4 875 000

Ovennevnte vedlikeholdsplan med budsjett ble godkjent i ordinært årsmøte 2021. Styret vurderer rekkefølgen på tiltakene avhengig av behov, men følger i utgangspunktet ovennevnte plan.

For 2022 er følgende tiltak foreslått i planen:

Oppfølging lekkasjer/sprekker i yttervegg og ved rørgjennomføringer	kr 90.000,-
Kontroll /rengjøring av yttervegger for å få oversikt over aktive lekkasjer	kr 100.000,-
Rengjøring av betongoverflater (ved søyler/dekker/bjelker)	kr 25.000,-
Frittstående dekker (Sjekk av branntetting i fuger og gjennomføringer)	kr 100.000,-
Tetting/oppmaling/oppsamlingskar/injeksjoner i sprekker)	kr 150.000,-
Utbedring skader på epoxy-belegg (årlig beløp)	kr 30.000,-
Totalt budsjettet for 2022	kr 505.000,-

Styret vurderer omfang og hvilke tiltak som er nødvendig, spesielt hensyntatt det arbeidet som nå gjøres i forbindelse med lekkasjesaken og som kan redusere behovet for våre egne tiltak.

Ladeanlegg for elbil etablert

Sameiet har tilrettelagt for godkjente smart-ladere (last-balansering) for lading av elbil på alle 326 garasjeplasser. Ladeanlegget ble overlevert i mai 2021 og er nå i full drift. Pr. april 2022 er det installert 187 ladere, hvorav 145 er aktive og 42 er inaktive (ikke tatt i bruk ennå).

Anlegget er levert av Mer Norway AS (tidligere Grønn Kontakt) som er eid av Statkraft. Sameiet har inngått en drifts-, support- og overvåkningsavtale med Mer. Tidligere monterte ladere er demonterte og levert tilbake til seksjonseierne. Fra nå av det bare nye ladere som er lov å montere i anlegget.

Ønsker du å koble deg på anlegget er det bare å sende melding til mer.no og få tilsendt bestillingsskjema for ladeboks.

Sameiet har i 2021 søkt om og fått godkjent ladestøtte fra Oslo kommune på ca. 20% av investeringen i infrastruktur.



Det var opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,50 pr kWh ved ladning. Svært høye markedspriser på strøm har medført at vi p.t belaster den enkelte med kr 3,05 pr kWh. Styret følger denne utviklingen for vårt anlegg, og regulerer prisene i takt med markedet.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til det faste månedlige beløpet på kr 39,- pr mnd så vil MER beholde også 10% av det vi betaler for strøm. Når prisen er over kr 2,50 pr kWh reduseres trekket til 5% (og det er status nå).

Ladeprosjektet – økonomi

Ladeprosjektet ble besluttet i ekstraordinært årsmøte i november 2020 med en total kostnadsramme på kr 2.860.000 inkludert kompensasjon til de som da måtte fjerne egne ladere (105 stk).

Slik ble økonomien i prosjektet:

Sameiet Tjuvholmen 510-1		
Ladeprosjekt - økonomi		
	Virkelig	Budsjett
Ny felles ladeinfrastruktur	1 608 000	2 000 000
Kompensasjon gamle ladere	903 000	860 000
Sum investering	2 511 000	2 860 000
Ladestøtte 20% (av ladeinfrastruktur) ▽	321 600 -	400 000
Totalt investert for sameiet	2 189 400	2 460 000

Spesifikasjon kostnad ny ladeinfrastruktur

Mer Norway AS	1 140 000
Erling Moberg - prosjektledelse	361 000
Tjuvholmen Drift AS	59 000
Elbilforeningen	48 000
Totalt	1 608 000
Søkt ladestøtte 20%	321 600

Vi gjør oppmerksom på at prosjektledelse er kostnadsført i regnskapet sammen med styrehonorar og utgjorde kr 361.000 (kr 61.000 i 2020 og kr 300.000 i 2021).

Resultat ble ca kr 270.000 bedre enn det budsjettet som ble vedtatt av årsmøtet i november 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.936.764.

Dette er litt lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeprosjektet. Det ble noen flere enn opprinnelig budsjettert med som fikk refusjon for gammel el-bil lader (kr 8.600 pr seksjon).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.770.918.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at investeringen i ladeanlegget ble noe lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 195.599 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Selskapet har ikke lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1.361.993,- Vi gjør samtidig oppmerksom på at det er besluttet en vedlikeholdsplan som vil kreve mye kapital i årene fremover.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 625.000 til større vedlikehold som er omfattet av sameiets vedtatte vedlikeholdsplan. Se for øvrig egen forklaring under styrets arbeid.

Styrehonorar

I posten styrehonorar er det avsatt kr 75.000,- til hver av styremedlemmene (for perioden 2021/2022) og kr 200.000,- til innleid styreleder (for timer i 2022), totalt kr 500.000,-. Det forventes et betydelig lavere aktivitetsnivå for styret når ladeprosjektet nå er avsluttet og hvor vi i lekkasjesaken har kommet til en enighet med motparten og bare behøver å følge opp arbeidene som skal gjøres at TP/TKS.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Vi gjør oppmerksom på at strøm til ladebokser til elbil blir viderebelastet den enkelte bruker slik at sameiet ikke belastes for denne forbruksstrømmen.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken på Tjuvholmen. Sameiets egenandel er på kr 25.000,-.

Lån

Sameiet Tjuvholmen 510-1 har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 195.599. 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 årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



R e v i s o r e n A S

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 12. mai 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1 ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 842 102	2 447 719	4 906 000	2 978 000
Ladepunkt		137 462	0	150 000	0
Andre inntekter	3	1 957 200	1 563 935	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 936 764	4 011 654	5 056 000	2 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-153 859	-62 244	-98 700	-70 000
Styrehonorar	5	-1 091 200	-441 450	-700 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-16 500	0	0	-16 500
Andre honorarer		0	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-108 628	-186 438	-160 000	-84 500
Konsulenthonorar	7	-923 114	-348 400	-700 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 203 054	-1 100 048	-2 418 786	-840 000
Forsikringer		-139 573	-28 994	-116 000	-157 000
Garasjer		0	-138 786	0	0
Tjuvholmen Infrastruktur AS		-239 968	0	0	-240 000
Tjuvholmen Drift AS		-390 884	0	0	-300 000
Energi/fyring		-383 100	-274 329	-210 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-121 038	-265 747	-501 500	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 770 918	-2 846 438	-4 914 986	-2 772 000
DRIFTSRESULTAT		165 847	1 165 216	141 014	206 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 763	1 187	0	0
Finanskostnader	11	-11	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 752	1 179	0	0
ÅRSRESULTAT		195 599	1 166 395	141 014	206 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		195 599	1 166 395		



**SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1
ORG.NR. 924 926 880, KUNDENR. 2390**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		444 290	164 458
Forskuddsbetalte kostnader		128 205	0
Andre kortsiktige fordringer	12	360 047	191 411
Driftskonto OBOS-banken		767 844	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		151 416	0
Sparekonto OBOS-banken		147 954	0
Innestående i andre banker		0	1 436 176
SUM OMLØPSMIDLER		1 999 756	1 792 044
SUM EIENDELER		1 999 756	1 792 044
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 361 994	1 166 395
SUM EGENKAPITAL		1 361 994	1 166 395
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		152 587	12 487
Leverandørgjeld		267 042	489 656
Skyldige offentlige avgifter	13	218 134	0
Annen kortsiktig gjeld		0	123 506
SUM KORTSIKTIG GJELD		637 763	625 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 999 756	1 792 044
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-1

Erling Moberg /s/ Per Arne Damm /s/ Joakim Magnor Hovet /s/
Farshid Jahangosha /s/ Laurits Stråbø /s/

**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**

Felleskost garasje	2 842 102
--------------------	-----------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 842 102
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm	74 000
-------	--------

Kapitalinnkalling til ladeprosjekt	1 883 200
------------------------------------	-----------

SUM ANDRE INNETEKTER	1 957 200
-----------------------------	------------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-153 859
--------------------	----------

SUM PERSONALKOSTNADER	-153 859
------------------------------	-----------------

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

NOTE: 5

Vedlegg 1

17 av 33 Årsberetning og regnskap 2021 inkl styrets arbeid 12.pdf

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 1 091 200 og fordeler seg slik:

Innleid Styreleder (290timer)	kr 391.200,-
Styremedlemmer	kr 400.000,-
Prosjektledelse elbil-prosjektet	kr 300.000,-
Totalt	kr 1.091.200,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand Sands	-664 115
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 994
Multiconsult AS	-101 922
Dokumentert AS	-31 250
Norsk Elbilforening	-48 094
Sebra Forvaltning AS	-10 159
Øvrige konsulenthonorarer	-62 580
SUM KONSULENTHONORAR	-923 114

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 534
Drift/vedlikehold VVS	-26 482
Drift/vedlikehold elektro	-947 647
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 245
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 203 054

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 473
Vakthold	-3 712
Renhold ved firmaer	-42 500
Andre fremmede tjenester	-30 580
Andre kontorkostnader	-634
Telefon, annet	-1 469
Bank- og kortgebyr	-7 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 038

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	155
------------------------------------	-----



Renter av innskudd i andre banker	41
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 823
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 071
Andre renteinntekter	8 673
SUM FINANSINNEKTER	29 763

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-10
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-11

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke utfakturert	10 110
Ladeinntekter	115 691
Tilskudd Oslo kommune	233 714
Øvrige fordringer	532
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	360 047

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-151 416
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 718
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-218 134



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styremøtene avholdes som fysiske møter eller på TEAMS. Styrets e-post er tjuvholmen51001@gmail.com. Sameiet har ikke egne hjemmesider.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Boder

Det er mange hundre boder i vårt garasjeanlegg. Disse bodene er en del av seksjoner som p.t. eies av Tjuvholmen Parkering AS. Forhold knyttet til disse bodene – innbrudd, vedlikehold etc må man derfor ta med eier av seksjonene. Styret har ikke råderett inne i seksjoner og bodene er ikke fellesarealer.

Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig eller brannfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene og retningslinjer framgår av reviderte ordensregler.

Adkomstvei til vårt sameie

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må alle seksjonseiere først kjøre i vår kjørebane som går fra rampen ved Filipstad, gjennom bommene og forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen. I tillegg er det stor trafikk med søppelbiler, drosjer, varebiler, besøkende og korttidsparkerende.

Det er etablert kostnadsfordelingsprinsipper for de som benytter vår kjørebane ut til Holmen. Kostnader belastes videre både til Tjuvholmen Infrastruktur AS samt alle parkeringssameier på Holmen. Disse kostnadene avregnes årlig og det innbetales a-konto beløp slik at vi får dekket det ekstra vedlikeholdet vi får som følge av all trafikken som ikke tilhører vårt sameie.

Nytt parkeringssystem

Tjuvholmen Parkering AS innførte skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen fra 1. juli 2021. Det er montert en skjerm på veggen ved «Foten» hvor man vil se bilnummeret på kjøretøyet sitt når alt er registrert riktig.

Portene inn til respektive sameier åpnes automatisk for beboerne som 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. Ordningen med automatisk åpning av kjøreporter gjelder bare seksjonseiere.

For bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres dette som vanlig via <https://boligperm.fdvweb.no/>



Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar.

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 og Eivind Schackt er leder av Parkeringsutvalget. Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også utarbeidet vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU.

Tjuvholmen Infrastruktur AS

En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen og Odden. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Alt dette på lik linje med sameier over bakken.

Skilting av p-plass

Det skal benyttes lik skilting av alle p-plasser. Skilt til parkeringsplass bestilles hos Tjuvholmen Drift AS via <https://boligperm.fdvweb.no/>.

Ordensregler

Det er etablert ordensregler som vi ber alle om å rette seg etter.

Innbrudd, skadeverk og overvåkning

Styret har mottatt få henvendelse om hærverk på biler i perioden. Det er enkelte påkjørsler av kortlesere, men få avvik. Husk å ta med verdisaker ut av bilen. Vi gjør oppmerksom på at det er kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anleggene.

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.»

Brannsikkerhet

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr.

Ved etableringen av det nye elbil-ladeanlegget ble alle gamle stikkontakter og ladere demontert. Det har bidratt til bedre brannsikkerhet og opprydding i det elektriske anlegget. Videre er det gjennomført kontroll av alle nye ladere og installasjon og de få avvikene som ble oppdaget er utbedret.



Omsetning av garasjeplasser

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

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin garasjeplass til ny eier, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene.

Garasjeanleggets tilstand

Bortsett fra lekkasjene som kommenteres under er garasjeanlegget i normal stand. Styret har siden oppstarten gjennomført FG kontroll av sprinkleranlegg, brannvernkontroll og kontroll av brannsentraler. Alle tekniske anlegg som porter, belysning, ventilasjon, heiser etc. fungerer som normalt.

Styret vil inntil videre fortsette med det periodiske renholdet som har vært og med årlig vask av garasjeanlegget (normalt i begynnelsen av mai).

Det har vært noen driftsproblemer med kjøreportene (vi har fire) på grunn av slitasje. Porten inn til F1 N/S ble byttet våren 2022. Det må også påregnes at det blir behov for bytting av de andre portene fortløpende fremover også.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90112398. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



CV Per Arne Damm

**simonsen
vogt wiig**



Per Arne Damm

Advokat, Oslo

Møterett for Høyesterett

pad@svw.no

+47 934 89 679

Ekspertise:

- Selskapsrett
- Granskning
- M&A
- Arbeidsrett
- Kontraktsrett
- Prosedyre

Sammendrag

Per Arne Damm har de siste 30 årene vært juridisk rådgiver for en rekke norske og internasjonale bedrifter. Fra 1990 – 2003 var han internasjonal partner i revisjons-tilknyttede advokatfirmaer (PwC) og arbeidet i denne perioden med bl.a. skatterettslige og selskapsrettslige problemstillinger og utredninger for store og viktige aktører innen næringslivet.

Damm begynte som partner i Simonsen Vogt Wiig i 2003 og har her hatt en generell forretningsjuridisk praksis. Han har hatt et særlig fokus på ulike typer kontraktsrett, særlig innenfor selskaps- og aksjerett. Han har spesiell kompetanse knyttet til selskapsetableringer, fusjoner og fisjoner, due diligence og transaksjoner, og har arbeidet mye med distribusjons- og franchiseavtaler og ulike typer samarbeidsavtaler.

Damm ledet fra 2005 til 2018 Simonsens Vogt Wiigs arbeidsrettavdeling, og har bistått mange av våre klienter med rådgivning i forbindelse med endringsprosesser, herunder omorganiseringer og nedbemanninger, videre virksomhetsoverdragelser, outsourcing, individuelle oppsigelsessaker, personvern og prosedyre.

Damm har flere ganger vært omtalt i internasjonale publikasjoner som en dyktig rådgiver innenfor disse fagfeltene, og er bl.a. i Legal 500 omtalt som «Outstanding litigator».

Han har omfattende prosedyrerfaring og har bl.a. ført flere prinsipielle saker for Høyesterett, i tillegg til at han har erfaring fra voldgiftssaker. Han har dessuten bred erfaring fra granskingsarbeid og har bistått både offentlige og private klienter.

Damm har og har hatt en rekke styreverv, særlig innen eiendom, hotell-, transport- og logistikkbransjen.

Sensor i Arbeidsrett ved Universitetet i Oslo.

Møterett for Høyesterett siden 1995.

Arbeidserfaring

2021-d.d.	Senioradvokat, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
2003-2020	Partner, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS
1998-2003	Partner, Advokatfirmaet PwC DA
1990-1998	Partner, Advokatfirmaet Coopers & Lybrand
1985-1990	Advokat, Advokatfirmaet Rostveit og Andersen
1984-1985	Dommerfullmektig/konst. sorenskriver, Tune sorenskriverembete
1981-1984	Skatteavdelingen i Finansdepartementet

Utdannelse

1981	Cand. Jur., Universitetet i Oslo
------	----------------------------------



CV Per Arne Damm

simonsen
vogt wiig

Verv (utvalg)

2020-d.d.	Styremedlem, Kirkegaten 15 DA. Selskapet eier eiendommen Kirkegaten 15 i Oslo med en eiendomsverdi på NOK 1,3 mrd.
2020-d.d.	Styremedlem, AS Lille Frøens Tomteselskap. Selskapet eier helt eller delvis flere eiendommer i Oslo sentrum med en samlet verdi på ca. NOK 1,0 mrd.
2009-d.d.	Styreleder, Sameiet Tjuvholmen F3. Sameiet er Tjuvholmens største, med 142 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og et samlet areal på 19.100 kvm.
2004-2006	Styreleder, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS. Selskapet er et av Norges største, med ca. 200 advokater og en årsomsetning på ca. NOK 700 millioner.

Språk

Norsk, engelsk.

Annet

2017-d.d.	DNT Oslo og Omegn: Områdeleder for Lillomarka med ansvar for merking og rydding av 125 km blåstier.
-----------	---

Rune Heimstad



- Over 10 års erfaring fra styrearbeid, både som styremedlem og styrets leder
- Over 10 års erfaring som aksjonær/investor i selskaper
- Over 20 års erfaring fra C-level management
- Over 20 års erfaring med leverandør og kundedialog/forhandlinger
- Sitter i dag som investor, styrets leder og ansvarlig for vekst i et av Norges raskest voksende selskap innen håndtering av kreditt, <https://www.fair.no/bedriftsblogg/>

Ønsker:

- Bidra med min styre- og leder kompetanse til å ivareta seksjonseierens verdier og interesser.
- Gjennomgang av operasjonell drift av sameiet. I det, alternativ bruk av midler til innleie av styreleder
- Leverandøravtaler



CV for Tore Brandsæter, 15.04.49

Home: Strandpromenaden 5, 0252 Oslo
Phone: 004794861971

Education: Master of Science; Trondheim University.
Various Management Courses
Certified Project Manager, Oil and Gas

Hobbies: Study History of Management

Work experience in branches like:

- Oil and gas development and production
- Ship automation and management
- Media, distribution and business control
- Airport management, processing and safety
- Land based fishery, development, sales and technology

1975 Project engineer in Norske Hydro AS
Special project:
- Diving test and intervention verification at 320 m depth in Skånevikfjorden

1975-78 Project Engineer/Company Rep, STATOIL Petroleum.
Special Projects:
- Oil Development drilling at Brent 1-4 (1974-75). The discovery became the largest offshore field ever.
- Statipe Technology Development Projects; testing and approval of pipelaying, burying and pipeline safe operation

1978-80 Manager, Vrijhof Norge AS. Offshore Mooring Technologies.
Special Projects:
- Mooring of various North Sea Oil Rigs
- Mooring Renewal and Installation of Buchan Field Production platform (Buchen I) and loading Buoy for British petroleum
- Exceptional success, still producing

1980- 84 Project Engineer; Kongsberg Offshore (Partly located in Houston Tx and Aberdeen)
Special Projects:
- North East Frigg Gas Project, First Subsea Gas Template in The North Sea
- North Sea Pipeline Maintenance Systems, Internal and External Solutions

1984-91 Sales manager; Marketing director; and Managing Director Simrad Europe
Special project:
- Introducing dynamic Mooring Systems "Posmore"
- Vessel Multi-management development and sales; (Power, ballast, positioning, fire and production Management)
- Head of Simrad sales organization world wide
- World Wide Marketing and Sales of Dynamic Position, Vessel management and
- Oil Processing Systems. The Company Turnover developed from 50 -200 Mill Nok
- Managing Director for Simrad Italy 1989-91
- Achievement of Micopry, Scarabeo 5, Costoro 8, Ocean Explorer as well as defense projects
-

1991- 92 Director; Vice President, Simrad Group.
Special Projects:
- Company establishment in Singapore, Canada and Japan
- World Wide coordination and Management

1992-96 Marketing Director; Kongsberg Group.
- Building up Kongsberg Group with civil products
- Acquisition and implementation of Norcontrol and Simrad

1996-97 Business Development Manager; FMC Technologies,
- Marginal Fields Development achievements
- Successful delivery of Aasgard FPSO project, Statoil
- Further prospects with UMO, Rasmussen Offshore, Smedvig Offshore 1984-1991

1997-2003 Managing Director and member of the board, Buhrs Group, IT and Media
Media Distribution Systems
- Management Group and organization
- Market development
- Sale to thirty-six Retail Distribution Center in Europe, Canada and USA

2003-2011 Member of the Board of directors, Kongsberg Industry and Trade, Elected
Delegate to the Kongsberg Industry Top Management Group



2005-2011 Managing Director, Kongsberg Airport and Security Systems

Special Projects:

- Business development and company acquisitions (ABB in Norway and Germany)
- Airport technology development and worldwide marketing
- Sales of airport management systems to 45 International Airports
- New Bangkok International Airport (World Largest), Monitoring Control and Security systems
- Sales to all Norwegian Offshore Heliports, Security and Management
- Sales to all Norwegian Government and Parliament offices, Security and Management systems

2011-15 Project Manager, FMC Technologies

Project:

- Shah Deniz Subsea production system, BP
- Oseberg Delta 2, Subsea Production System, Statoil
- Visund Nord, Subsea Production System, Statoil

2015-2017: Real-estate development in Oslo

- Acquisition, rebuilt and sale (financial and construction skills)
- Profit and outfit optimization

2017-2020: Managing director, Aqua Harvest Solutions AS

- On land salmon harvesting
- Recirculation Aqua System Development, (RAS) ATMOX is today patented and a producing technology
- Development, testing, customer acceptance, approval and sales

2021- Managing director, Norcage AS and BB Consulting AS

- Developing new business
- Live seafood delivery to restaurants and shopping-markets
- Transport procedures approved by "Mattilsynet" and new technology to be tested in 2022
- Live fish will be offered to restaurants and private homes via ordering platforms



Curriculum Vitae

Schønning, Stein-Erik

Navn: Stein-Erik Schønning
Fødselsår: 1968



UTDANNELSE:

- 1996 – 1998 **Sivilingeniør I Produksjonsteknologi**
Høgskolen i Narvik
- 1992 – 1995 **Ingeniør I Automasjon**
Tromsø Maritime Høgskole
- 1990 – 1992 **Toårig Tekniske Fagskole Elektronikklinje**
Troms Tekniske Fagskole

Kurs & Sertifisering:

Videreutdanninger:

- Objektorientert programmering i C++, 15 Studiepoeng USN
- Databaser og Objektorientert analyse og design, 15 Studiepoeng USN
- Parallele og Distribuerte systemer, 15 Studiepoeng USN
- ESD Kurs, EN61340-5-1 / KVS-3101, 2020 Hytek
- 7,5 Studiepoeng, 200 timer 2018, Personvern og GDPR
- Høgskolen i Buskerud 2002: Prosjektledelse
- Sikkerhetskurs OLF: Brann, Redning, førstehjelp
- Skipselektrikersertifikat

Dataprogrammer: C++, MySQL, phpMyAdmin, UML, Visual Studio, Turbo Pascal, ProArc, PEGS, KESYS, 4D, EIS, AIM, SL-GMS, VISIO, IFS, ONCE, AutoCad, SAP, E-PLAN, TCE, Sharepoint, Revit, Access, Microsoft Project, EDMS, Enovia, Improve, Astah SysML, Visual Paradigm

ARBEIDSERFARING:

- Mai 2020 – April 2022 **Selvstendig Næringsdrivende**
Daglig leder
- Okt 2019 - April 2020 **Kongsberg Defence & Aerospace AS**
Product Assurance Ingeniør, Space Department
- Nov 2018-August 2019 **TechnipFMC**
Senior instrument ingeniør
- Aug 2014 – Okt 2018 **Selvstendig Næringsdrivende**
Daglig leder
- 2013 - August 2014 **ABB**
Prosjektleder, Prosjekter & Modifikasjoner
- 2010 - 2013 **TechnipFMC**



Curriculum Vitae

Schønning, Stein-Erik

Template og Manifold Lead Engineer

2007 - 2009	Dresser-Rand Controls Engineer
2005 - 2007	Aibel Senior Instrument Ingeniør
2003 - 2004	Uniteam International A/S Prosjektleder
1998 - 2003	Kongsberg Simrad A/S Project Ingeniør skips kontroll systemer
1996	Ivarans rederi Skipselektriker
1995 - 1996	Austrheim videregående skole Lærer i automasjon
1993 - 1995	Luffartsverket Lufthavnsbetjent
1992	Tromsø Kommune Brann- og redning Brannkonstabel
1989 - 1990	Military service Sanitetsassistent



ERLING MOBERG

Styreleder (boligsameier)

KONTAKT

TELEFON:

NETTSTED:
Moberg@no.

E-POST:
Tjuvholmen51001@gmail.com

UTDANNING:

Handelshøyskolen BI

1988 – 1992

[Siviløkonomstudiet – spesialisering innen regnskap og skatt.]

ARBEIDSERFARING

Styreledelse

Innleid styreleder i fire parkeringssameier på Tjuvholmen i perioden 2020-2022.

Styreleder på Sameiet Colosseum Park Syd 2 (223 seksjoner) i perioden 2014-2022.

En rekke styrelederverv i boligsameier i perioden 2012-2022

Sameiet Tjuvholmen 510-1 - styreleder

Innleid styreleder fra mars 2021-dd.

Moberg Eiendom AS - daglig leder

2009–d.d

Utleie av styrelederkompetanse, prosjektledelse, forretningsførsel, eiendomsinvesteringer/konsulentvirksomhet.

Selvaag Forvaltning AS Markedssjef

2001-2009

Ansvarlig for utleie av konsernets beholdning av utleieleiligheter.

Industrifinans Forvaltning AS - porteføljeforvalter

1992-2001

Ansvarlig for utleie av investeringsportefølje av boligeiendommer.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 20.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.22

Selskapsnummer: 2390 **Selskapsnavn:** Sameiet Tjuvholmen 510-1

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Farshid Jahangosha er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

- For
 Mot

Sak 5 Endring av ordensreglens § 4

Endringen blir godkjent av årsmøtet.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Erling Moberg

Styremedlem (3 skal velges)

- Per Arne Damm
 Rune Heimstad
 Stein-Erik Schönning
 Tore Brandsæter

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.