



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 091 384  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Philip Øverli Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 09.08.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 234 643	5 511 756
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>6 234 643</b>	<b>5 511 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 090	79 870
Annen driftskostnad		5 506 089	5 376 211
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 605 179</b>	<b>5 456 081</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>629 464</b>	<b>55 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 222	888
Annen finansinntekt		21 349	20 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 571</b>	<b>21 583</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	16	<b>24 571</b>	<b>21 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 066	17 485
Andre fordringer		772 224	236 868
Sum fordringer		796 290	254 353
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		991 252	800 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 252	800 723
Sum omløpsmidler		1 787 541	1 055 077
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 787 541</b>	<b>1 055 077</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 491 671	898 727
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 491 671</b>	<b>898 727</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 491 671</b>	<b>898 727</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		75 525	88 574
Annen kortsiktig gjeld		220 345	67 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>295 870</b>	<b>156 349</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>295 870</b>	<b>156 349</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 787 541</b>	<b>1 055 077</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 757546

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 091 384  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Philip Øverli Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 234 643	5 511 756
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>6 234 643</b>	<b>5 511 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 090	79 870
Annen driftskostnad		5 506 089	5 376 211
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 605 179</b>	<b>5 456 081</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>629 464</b>	<b>55 675</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 222	888
Annen finansinntekt		21 349	20 695
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 571</b>	<b>21 583</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	<b>16</b>	<b>24 571</b>	<b>21 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>654 035</b>	<b>77 258</b>



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 066	17 485
Andre fordringer		772 224	236 868
Sum fordringer		796 290	254 353
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		991 252	800 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		991 252	800 723
Sum omløpsmidler		1 787 541	1 055 077
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 787 541</b>	<b>1 055 077</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 491 671	898 727
Sum opptjent egenkapital		1 491 671	898 727



Sum egenkapital	1 491 671	898 727
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	75 525	88 574
Annen kortsiktig gjeld	220 345	67 775
Sum kortsiktig gjeld	295 870	156 349
Sum gjeld	295 870	156 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 787 541	1 055 077



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**

Note  
2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

Note  
3

**Lønn og ytelser**

Note  
5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note  
6

**Ytelser til andre ledende personer**

Note  
7

**Ytelser til revisjon**

Note  
4

**Antall årsverk i regnskapsåret**



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
8

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
5

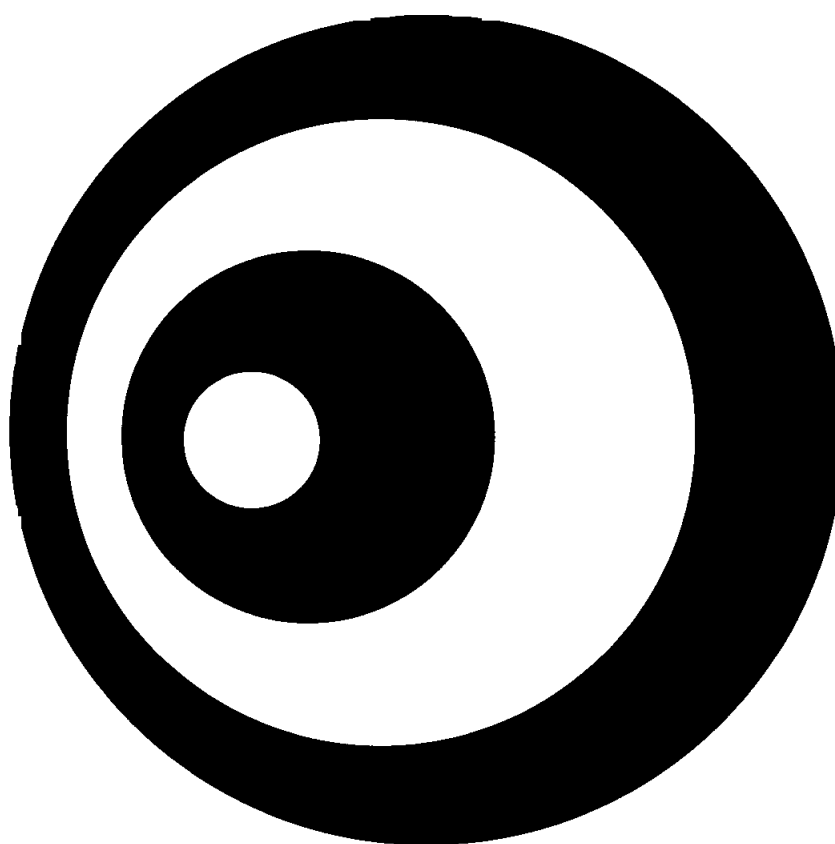
**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen**

Årsberetning/Regnskap



## Innholdsfortegnelse

<b>Innholdsfortegnelse</b> .....	<b>2</b>
<b>Styrets og forretningsførers oppgaver</b> .....	<b>3</b>
<b>Fullmaktsblankett</b> .....	<b>4</b>
<b>Innkalling til ordinært årsmøte 2021</b> .....	<b>5</b>
<b>Årsberetning</b> .....	<b>7</b>
1. Tillitsvalgte.....	7
2. Generelle opplysninger om sameiet.....	7
3. Tjuvholmen Infrastruktur AS.....	9
4. Styrets arbeid.....	10
5. Regnskapet for 2020.....	18
6. Budsjett 2021.....	18
<b>Årsregnskap 2020</b> .....	<b>20</b>
<b>Revisors beretning</b> .....	<b>30</b>



### 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](mailto: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](http://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 2021 i Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen 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 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen avholdes mandag 7. juni 2021. Møtestart er klokken 17.00 på Teams.

For å ivareta smittevernhensyn på best mulig måte for seksjonseiere, har styret besluttet å avholde årsmøtet 2021 digitalt, på Teams, iht. lovvedtak 79 (2020-2021).

### **Bli med fra datamaskin eller mobilapp**

[Klikk her for å bli med på møtet](#)

Styret oppfordrer seksjonseiere til å logge seg på møtet i god tid før møtet og sørge for at mikrofon og evt. kamera fungerer før møtet.

For spørsmål til innkallingen eller sakene, kan styret kontaktes. Sameiere som ikke kan, eller ikke ønsker å møte personlig kan benytte vedlagt fullmakt. Fullmaktsblanketter kan sendes til styret på epost [styretkanalen3@gmail.com](mailto:styretkanalen3@gmail.com).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et resultat på kr 654 035 fastsettes som sameiets årsregnskap og overføres til konto for egenkapital, hvorav kr 200 000 settes av til sparing for anodeprosjektet.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 150 000 eks. arbeidsgiveravgift.



**5. INNKOMNE SAKER**

A) Endring av sameiets vedtekter §13 Inn- og utflyttingsgebyr

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Vedtektene tillegges paragraf 13 med følgende overskrift og ordlyd:

**§13 Inn- og utflyttingsgebyr**

Ved inn- og utflytting skal den nye/gamle seksjonseieren dette gjelder betale et flyttegebyr på NOK 2 000 til sameiet. Dette skal gå til å dekke kostnader som flikkmaling, rengjøring av fellesarealer osv.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE.**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Som kandidat til vervet som styremedlem stiller Kari Anne Soltvedt.

Oslo, 28.05.21

Styret  
i  
Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.  
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 17. juni 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Laurits Stråbø	2020 (2 år)
Styremedlem:	Kari Anne Soltvedt	2019 (2 år)
Styremedlem:	Tom Roar Helgerud	2020 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

#### EIENDOMMEN

Sameiet består 93 seksjoner fordelt på 2 næringsseksjoner og 91 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 40 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996 091 384.

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 miljø forurenses i vesentlig grad.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)

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



## **BOLIGPERM**

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://boligperm.no) for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål. Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

Styret har engasjert Tjuvholmen Drift AS til å utføre de oppgavene som er omfattet av vår driftsavtale. Dette dekker spesifikke deler av HMS-området, sammen med andre serviceavtaler, og er slik med på å oppfylle styrets ansvar for HMS i relasjon til bygningen.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Mer informasjon i styrets arbeid under brannforebygging.

## **KABEL-TV OG BREDBÅND**

Sameiet har avtale med Telenor om grunnpakke TV og Internett. Telenor kundeservice kontaktes <http://www.telenor.no/> eller telefon 91509000 ved ethvert spørsmål om bredbånd eller TV-signaler og kanaler.



## FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420023. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjorde i 2020 kr 10 000 og vil i 2021 utgjøre kr 10 000.

**Hvis sameiets boligforsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.**

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre, samt kjellerbod. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.**

## ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

## ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## 3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning

av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er

det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for deling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

TI Kontaktutvalg (KU):

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

#### **4. STYRETS ARBEID**

I perioden fra forrige årsmøte (onsdag 17. juni 2020) har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har i tillegg avholdt flere oppfølgingsmøter og mye korrespondanse med Watrium ifm. byggearbeidet i Kanalen 5. Byggearbeidet har forårsaket økt arbeid i styret. Styret har videre, i tråd med tidligere praksis, behandlet aktuelle saker fortløpende per e-post og der saken har vært av en slik karakter at styreleder ikke har funnet å kunne binde sameiet uten samtykke fra minst et av styremedlemmene, er vedtak formalisert ved at styremedlemmene samtykker (evt. reserverer seg) i forslag per e-post.

Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum («TI»), møter mellom (leder i) boligsameiene, Tjuvholmen Drift «TD»), Tjuvholmen Bar, Restaurant og Hotell og Sebra Forvaltning) hvor saker av felles interesse drøftes og eventuelt besluttes. Styrets medlemmer har også løpende kontakt med TI og TD for å håndtere saker tilhørende sameiet og dets drift.

Under forberedelse til årsmøtet har styret anmodet sameiere om å fremme forslag til saker som ønskes behandlet. Ved utløpet av fristen var det 4 innkomne saker.

Av saker som har vært prioritert av sameiestyret sist år nevnes oppfølging av sameiets økonomi, forretningsførsel, vedlikehold, sikkerhetstiltak, oppfølging av utleiesaker og byggearbeid i Kanalen 5. Styret har jobbet aktivt for å øke informasjonsflyt og



transparens ved å dokumentere prosesser mer detaljert og det er lagt ut mye informasjon til beboerne på boligpermen. Årshjul er utarbeidet og referater fra styremøtene er tilgjengelig for beboerne under arkiv på boligpermen. Beslutningene ved gjennomføring av tiltak baseres på en kost-/nyttevurdering.

## **ØKONOMI**

Styret er opptatt av å opprettholde en solid og god økonomi i sameiet og samtidig holde de løpende felleskostnadene på et lavest mulig nivå. Styret har fulgt opp forretningsførselen og gitt beskjed om at vi ønsker økt detaljgrad ift. fordelingsnøkler og at postene skal være mer spesifiserte, samt at fjoråret skal vises på noter. Styret har utarbeidet et innspill til TI brukerforum vedr. kontroll av fakturagrunnlag fra TI. Styret ønsker at fordeling av kostnader fra TI skal være transparent. Sameiet har en god økonomi og likviditetssituasjonen til sameiet oppfattes som meget god. Sameiet fikk fremforhandlet en sum på 750.000 som følge av byggearbeid hos Watrium, pengene kommer inn på konto i 2021.

Styret har utført en vurdering av sameiets forretningsførsel i 2020 og besluttet i 2021 å bytte forretningsførsel til OBOS, noe som kan gi oss en kostnadsbesparelse i størrelsesorden ca NOK 60.000,- per år.

## **VEDLIKEHOLD**

Informasjon om ventilasjon - rengjøring og vedlikehold i leilighetene er tidligere lagt ut på boligpermen, styret oppfordrer beboerne til å lese vedlikeholdsinformasjonen som er lagret i arkivet på boligpermen. Styret vil oppfordre beboerne om å undersøke for eventuelle lekkasjer under kjøkkenarmatur, bad og radiatorer. Radiatorpakninger ble skiftet i 2019. Dersom leilighetseier reiser bort vil vi anbefale å skru av hovedkranen på kjøkken og bad, for å unngå evt. lekkasje.

Ordinært vedlikehold i leiligheten er alle beboere selv forpliktet til å passe på.

## **Brannforebygging**

Forskrift om brannforebygging som trådte i kraft i 2016 pålegger eieren av boliger/ fritidsboliger å sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom. I 2018 sørget styret for at alle leilighetene i sameiet ble utstyrt med 1 stk. skumapparat (dette apparatet gir liten sekundærskade etter bruk, er enkelt å bruke og krever intet vedlikehold). Skumapparatet har 5 års levetid. Styret vil oppfordre nye leilighetseiere til å undersøke om leiligheten har skumapparat, evt. besørge dette.

Når det gjelder brannslangen som fortsatt er montert i enkelte leiligheter så ønsker styret å informere nye beboere om at denne ikke lengre er operativ (dersom leilighetseier ikke selv har utført nødvendig vedlikehold), sameiet har ikke gjennomført felles vedlikehold av disse; brannslukningsapparatet beboerne tidligere har fått utlevert erstatter brannslangen.

Styret ønsker å minne beboerne på å jevnlig gjennomføre en funksjonstest og bytte batteri i røykvarsleren minst en gang i året. Det anbefales også å unngå å lade elektrisk utstyr om natten.

**Utskiftning av brannsentral**

Antatt levetid for brannsentraler er 10 til 15 år. Brannsentralene på Odden er nå eldre enn 10 år, TD har derfor anbefalt utskiftning av alle brannsentralene (sentralene på Tjuvholmen blir ofte betjent, antatt levetid er derfor nærmere 10 enn 15 år). Et sentralbytte som gjøres pga. havari, kan være vesentlig dyrere enn ett planlagt sentralbytte og sentralene på Odden er koblet til samme nettverk. Det ble tatt en felles beslutning i 2020 på at det var behov for å skifte brannsentralen; dette ble gjennomført i april 2021.

**Oppussing av inngangsparti**

Styret sørget i fjor for oppussing av inngangspartiet; det ble på høsten utført sliping og tre lag med grunning, samt toppstrøk.

**Vedlikehold av heisen**

Styret har skiftet motorstyringen i den ene heisen og vaiere er tidligere skiftet. Styret har meldt inn tekniske feil ifm. heisen til Tjuvholmen Drift og bedt de om å utbedre feilene. Styret vil oppfordre beboerne til å melde inn avvik på heisen på boligpermen.

**Vedlikehold av lampen i gangen**

Styret har bestilt reservedeler og utarbeidet ny instruks til TD for vedlikehold av lampen i inngangsparti. Delene skal nå limes med TEK-7 for å redusere vedlikeholdet. Styret har utført vedlikehold på lampen flere ganger i løpet av tidligere år, forhåpentligvis vil ny instruks gi mindre vedlikehold. Kulene på lampen faller ikke av med mindre de blir utsatt for støt eller noen tar de av, vi vil derfor be beboere om å forsøke å ikke røre lampen, slik at vi kan redusere vedlikeholdskostnadene.

**Utskiftning av halogenpærer og lyspunkter**

Halogenpærene i heisene har røket ofte, disse har brukt mye strøm og utvikler varme. Etter flere runder med leverandører fant styret en akseptabel løsning til en fornuftig pris. Elektronikk i heisen er skiftet ut og det er skiftet fra halogen til LED-lys. Utgifter til LED-lys spares inn via reduksjon i strømkostnader og varmereduksjon.

I trappeoppgangene er det benyttet ulike lyspunkter. Styret skifter til riktig type lyspunkter fortløpende og har en plan for utskiftning av lyspunkter.

**Rens av tepper i fellesareal**

Rens av tepper i fellesareal ble gjennomført i 08.06.2020. Det er blitt satt av midler til dette som en fast post i budsjettet hvert år.

**Vask av vinduer**

Styret har besluttet å fortsette praksis fra tidligere år slik at det ikke vil bli gjennomført felles vask av vinduer, men at den enkelte leilighetseier besørger dette. Årsaken til dette er at vi ikke har en anbefalt kvalifisert leverandør som vil påta seg oppdraget og sameiet har tidligere fått skader på flere av vinduene som følge av felles vindusvask. Sameiet kan i ytterste konsekvens bli ansvarlig for skader påført av leverandør.

**Vintervedlikehold**

Styret i Kanalen 3 har evaluert effekten av fjorårets vintervedlikehold og instruks fra TI brukerforum (hybridløsning) er ikke fulgt. Arbeidet er heller ikke fulgt opp proaktivt fra Tjuvholmen Drift. Eftervirkningene av årets saltbruk av en slik karakter at styret ønsket en mer detaljert behandling av saken; dette ble meldt inn til TI brukerforum som besluttet å videreføre hybridløsningen. Det er skiftet leverandør og instruks er fulgt opp, resultatet ble færre avvik.

**SIKKERHETSTILTAK**

Styret er opptatt av sikkerhet i sameiet og følger opp dette jevnlig, sikkerhet er et fast punkt på agendaen i styremøtene. Styret har i 2020 vurdert flere sikkerhetstiltak for sameiet; vurderingen er arkivert på boligpermen.

Styret vil oppfordre beboerne om å være OBS på at uvedkommende ikke får adgang til bygget. Ved utleie vil vi oppfordre beboerne om å være nøye med hvem dere leier ut leiligheten til, da flere av de uønskede hendelsene vi har hatt i sameiet har skjedd ifm. utleie. Styret har utarbeidet informasjon om utleie i sameiet; dette er arkivert på boligpermen. Styret har også tatt tak i flere uønskede hendelser ifm. utleie.

Styret vil informere om at det ikke er tillatt å blokkere rømningsveier; hensetting av sykler, barnevogner, m.m ikke er tillatt i fellesareal/gang/rømningsvei.

**Systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen**

Styret har rettet flere henvendelser til TD, TI, kontaktutvalget og TI Brukerforum vedrørende felles sikkerhetstiltak på Tjuvholmen, henvendelsen gjaldt blant annet kvalitet, rutiner og nytteverdi av vaktjenesten. Styret har kontaktet sikkerhetssjef i TD for å få klarhet i styrets påvirkningsgrad ift. vaktsselskapet, evaluering av kvaliteten på tjenesten, samt å undersøke muligheten for synergieffekter. Styrets innspill til systemtiltak innen sikkerhet/vakthold på Tjuvholmen er sendt til TI og TI brukerforum, som behandler fellessaker på Tjuvholmen.

Styret i Kanalen har vært i kontakt med politiet for et ønske om økt tilstedeværelse og Tjuvholmen ble derfor fra sommeren 2020 et eget rapporteringsområde. Statistikk på Tjuvholmen sendes direkte til politiet via vaktsselskap. Ved uønskede hendelser (støy/kriminalitet/bruk av rusmidler), er det i første omgang viktig at aktuelle hendelser rapporteres til vaktsselskap eller meldes til politiet. Beboerne oppfordres til å ringe 02800 ved alvorlige uønskede hendelser og anmelde kriminalitet, trusler og mistanker om bruk av narkotika. Politiet kartlegger alle anmeldelser og en reell rapportering av tilstanden på Tjuvholmen vil føre til større tilstedeværelse av politiet.

Kontaktinformasjon Politi: 02800, web: <https://www.politiet.no/tjenester/anmelde/>

**Vurdering av ulike nøkkelsystemer**

Styret har vurdert flere nøkkelsystemer med den hensikt å utføre sikringstiltak for økt sikkerhet i bygget. Det er utført en vurdering av ulike alternativer og en befaring for å se på mulighetene for sikringstiltak. Saken ble utsatt da det var ønskelig med en avklaring fra TD, parkeringssameiet 510-1 og Tjuvholmen Parkering. Utfordringene som gjør at det foreløpig ikke er innført et nytt system i Kanalen gjelder krav til rømningsveier, sikkerhet ved strømbrudd og skallsikring. Sameiet har foreløpig ikke

funnet en tilfredsstillende og praktisk løsning som dekker alle kravene i tillegg til formålet; økt sikkerhet. Styret gjenopptar saken til høsten.

Når det gjelder nåværende nøkler så har Tjuvholmen Drift (TD) rekvisisjonsrett på systemnøkler; systemnøkler skal bestilles via TD på boligpermen, boligperm.no. For bestilling av nøkler til hver enkelt leilighet ordnes dette av beboer selv. Dersom nøkkelen mistes kontaktes låsesmed. Beboer kan kontakte låsesmed direkte eller via Tjuvholmen Drift.

### **Parkerings- og bodareal**

Parkerings- og bodareal er ikke sameiets fellesareal og styret har således ikke råderett til å utføre tiltak i disse arealene, disse tilhører Tjuvholmen Parkering, Sameiet Tjuvholmen 510-1 (garasje Odden), Tjuvholmen Infrastruktur og noen av arealene er delt med sameiet Sjøgangen. Styret har allikevel ved flere anledninger sett på muligheten for å utføre sikkerhetstiltak i disse arealene; blant annet videoovervåkning. Styret har derfor ved flere anledninger tatt kontakt med eierene av disse arealene for samtykke, samt Datatilsynet for å sette oss inn i kravene til overvåkning i fellesareal. Årsaken til at TD har fjernet smekklås på enkelte av dørene i bodareal er fordi det er krav om en sikker rømningsvei og mulighet for tilbakerømning (to rømningsveier dersom den ene er blokkert), dørene må derfor låses manuelt. Styret har satt opp skilt som oppfordrer beboerne til å låse bodarealet.

### **Ansvar ifm. innbrudd i bodareal**

Tjuvholmen Parkering AS er seksjonseier for samtlige seksjoner med boder inntil dette blir overført Tjuvholmen Infrastruktur som allerede forestår det praktiske rundt drift av arealet, felles dører osv. Overskjøtingen er forsinket.

Utover drift av fellesarealene i bodområdene har sameiene vedtektsfestet at ansvaret for den enkelte bod tilligger den enkelte som disponerer boden. Styret har fått informasjon fra leder i Tjuvholmen Parkering AS at ifm. innbrudd i boder må derfor den enkelte beboer benytte innboforsikringen en de har i sin boenhet.

### **Kameraovervåkning**

Styret har vurdert muligheten for kameraovervåkning i sameiet pga flere uønskede hendelser i fellesareal og bodareal. Datatilsynet krever en dokumentert vurdering før tiltak iverksettes og den som overvåker har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåkingen settes i gang. Kameraovervåkning i et sameie skal følge Datatilsynets reglement (bl.a. krav om nødvendighet, formålsbegrensning og interessekonflikt); oppsummering av krav og styrets vurdering er arkivert på boligpermen. All form for kameraovervåking må være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har 2/3 flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken må legges frem på et årsmøte og at vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt. Styret kan heller ikke overvåke bodareal dersom seksjonseier for dette arealet ikke godkjenner dette. Bodarealet er som nevnt ikke en del av sameiets fellesareal og styret har således ikke

råderett over dette arealet, tiltaket må derfor både godkjennes både av eierne av arealene og av beboerne.

#### **Tiltak mot elektriske sparkesykler på Tjuvholmen**

Styret har tidligere vært i kontakt med TD, TI, TI brukerforum, kommunen og samferdselsdepartementet etter flere klager fra beboere og uønskede hendelser med sparkesykler på Tjuvholmen. Sparkesykler er regulert som sykler og det finnes per i dag ikke hjemmel for å sette ned et forbud mot elektriske sparkesykler. Daglig leder i TI har sendt en henvendelse til alle aktører som driver med utleie av elektriske sparkesykler om at det ikke er tillatt å parkere på området. Flere aktører har bekreftet at de har satt Tjuvholmen som «non-parking zone» i sitt system. De har også bekreftet at der det er gågater og torg, som på Tjuvholmen, settes det en fartssperre. Styret har bedt TI om å følge opp denne saken jevnlig.

#### **UTLEIE I KANALEN 3**

Styret har utarbeidet et skriv ifm. utleie i sameiet med oversikt over regelverket og vedtekter; dette er lagret i arkiv på boligpermen. I forbindelse med utleie av leiligheter er leilighetseier/utleier ansvarlig for å informere leietaker om informasjon fra styret og relevant informasjon lagret på boligpermen, sameiets husordensregler, samt å følge opp at leietaker overholder sameiets vedtekter og gjeldende lovverk for utleie/fremleie. Leilighetseier plikter å følge opp at utleier ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet. Styret ønsker å minne utleiere på sameiets vedtekter §2 fjerde avsnitt som sier «... leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering».

Styret har rett til å sende advarsel til seksjonseier for brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler. Ved vesentlig mislighold fra beboer/seksjonseier, kan sameiet utføre salgspålegg og eventuelt krav om fravikelse/utkastelse, jfr. Eierseksjonsloven. § 38 første ledd: «Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.»

#### **INN-/UTFLYTTING**

Styret har utarbeidet informasjon om inn-/utflytting i sameiet; dette er arkivert på boligpermen. Vennligst merk at leilighetseier er ansvarlig for oppussing og utbedring av skader ved inn-/utflytting, samt oppussing (eksempler på dette er skade på heis ved overbelastning og uvøren bruk, skraper og riper på vegger og tepper i fellesareal). Dette gjelder selv om boenheten er utleid. I slike tilfeller vil styret sende regning til ansvarlig leilighetseier for å holde felleskostnadene nede.

Leilighetseier er ansvarlig for å sørge for at skilting er i samsvar med gjeldende vedtekter og husordensregler for Kanalen 3. Ureglementert merking vil bli fjernet.

### **BYGGEARBEID WATRIUM**

Den største og mest arbeidskrevende saken styret har arbeidet med i 2020 er utbyggingsprosjektet knyttet til kontorseksjon, Kanalen 5, tilhørende Watrium. Styret bemerker at det i forkant av omfattende utbyggingsprosjekt, som dette prosjektet refererer seg til å utgjøre, bør det som hovedregel gis god og tilstrekkelig informasjon til styret og øvrige sameieinteressenter. Prosjekter som berører hele sameiet og i særlig grad boligseksjonen, er det helt avgjørende med god informasjonsflyt. I forkant av byggearbeidene i Kanalen 5 må det sies at styret dessverre ikke har mottatt tilstrekkelig informasjon fra utbygger. Av mangler som styret gjerne skulle ha fått seg forelagt på et langt tidligere tidspunkt kan nevnes en mer helhetlig prosjektplan, som spesielt omhandlet størrelsen på utbyggingsprosjektet, kompleksitet, omfang, støynivå og øvrig utbyggingsrisiko. Styret har av denne grunn sett behovet for å avholde flere møter og har hatt mye korrespondanse med Watrium. Vi har uttrykt våre synspunkter med spesielt fokusert på ivaretagelse av hele sameiets interesser, HMS tiltak, naboer og i særlig grad beboernes interesser, som skal bo og leve under et omfattende utbyggingsprosjekt over en lengre tidsperiode.

Watrium har i siste arbeidsmøte med styret varslet endelig ferdigstilling av kontorseksjonen ultimo august 2021.

Styret har i fremforhandlet intensjonsavtale med utbygger presisert at samtlige kostnader med dette prosjektet, inkludert takst og kostnader knyttet til at seksjonering endres, dekkes fullt ut av kjøper. I tillegg har styret gjort Watrium oppmerksom på at fellesutgiftene må økes proporsjonalt med økningen av arealene. Styret ga beskjed til Watrium at de er ansvarlig for å ivareta alle formelle og regulatoriske forhold knyttet til utbygging av arealet, alle typer kostnader relatert til dette prosjektet, blant annet regulering, prosjektering og seksjonering mm. Styret har videre gjort utbygger oppmerksom på at de må sørge for bedre informasjonsflyt og følge gjeldende lov-/ forskriftskrav. Styret forutsetter at utvendig oppussingsarbeid/ utbedring, utover ordinær byggeteknisk standard, eksempel utvendig glassfasade og mezzanine skal og må være ekstraordinært forsikret. Det ventes på endelig bekreftelse fra Watrium om hvem forsikringselskap de ønsker å benytte, samt tilsendt dokumentasjon som sikrer et eventuelt senere dekningskrav.

Styret har innhentet en uavhengig takst og krevd kompensasjon for fellesareal som har blitt solgt ut fra Kanalen 1,3 og 5, til Kanalen 5. Styret viser spesielt til ekstraordinært årsmøte, 21.12.2020, hvor sameiet fikk en utløsningssum på kr. 750.000 for salg av nevnte fellesarealer.

Styret vil videre følge opp eventuelle setningsskader i fellesareal og i 3. etasje i dialog med næring og vårt forsikringselskap. Styret har fulgt opp ansvar, fremtidig vedlikehold og forsikring ifm. endringer i bygget. Forretningsfører har vært involvert i dette prosjektet. Styret forutsetter at fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold av kontor og næring i sameiet Kanalen 1,3,5 dekkes fullt og helt av den enkelte eier.

Styret ønsker å takke alle berørte parter, og i særlig grad boligseksjonen, for utvist tålmodighet i denne utbyggingsperioden. Saker ift. støy og kostnader er fulgt opp i 2021 og styret følger opp denne saken fortløpende.

**Styrets styringsrett i nærings saker**

Styret har fått tilbakemelding fra styreleder i TI på at styret har ingen styringsrett overfor noen av seksjonene i sameiet utover det som er bestemt i vedtektene. I tillegg kommer det som er regulert per lov og forskrifter, det er i følge TI kommunale etater og til slutt politiet som har styrende myndighet. Det er ingen forskjell på om det er en bolig eller næringsseksjon, styret har samme styringsmulighet/ansvar. Det sameiet kan gripe inn i er hvis en seksjon brukes på en måte som den ikke er regulert til, eller på en måte som går ut over bygningskroppen eller naboer. I følge TI så har TI ingen styringsrett på de enkelte eiendommene, kun rettigheter til infrastruktur i eiendommene. I forhold til arbeider utført inne i seksjoner er det seksjonseier som sitter med ansvaret. Alle arbeider som er utført i vår seksjon er i følge TI byggemeldt, bygget forskriftsmessig og kun av entreprenører med ansvarsrett. Alt i vår seksjon er enten forsikret av leietaker (inventar) eller går via byggets (sameiets) forsikring. Førøvrig bemerkes at der hvor en seksjonseier forbedrer/ utbygger utover byggets ordinære standard, som berører byggets (sameiets) forsikring, forutsettes at vedkommende seksjonseier tegner en egen/særskilt forsikring på dette.

**AVSLUTNING**

Styret har fokus på å opprettholde et trivelig, trygt og godt bomiljø, opprettholde standard og nivå på fellesarealer og unngå store og uforutsette økninger i månedlige felleskostnader. I denne sammenheng vil styret oppfordre samtlige leilighetseiere og beboere til å behandle fellesarealer (inngang, heiser, korridorer, takterasse og utemøbler/puter m.m.) som om det var en del av ens egen leilighet. Beboere oppfordres til å rydde på plass møbler etter bruk og ta med personlige eiendeler når takterrassen forlates, samt å informere gjester om dette. Beboere og leilighetseiere oppfordres videre til fortløpende å melde feil eller mangler ved bygget eller dets installasjoner via [boligperm.no](http://boligperm.no). Riktig bruk av dette rapporteringsverktøyet vil gi styret (og Tjuvholmen Drift) verdifull informasjon om hvilke saker som bør prioriteres og samtidig være en viktig del av fremtidig dokumentasjon. Styret legger ut informasjon til beboere under «Arkiv» på boligpermen. Den enkelte leilighetseier må selv oppdatere kontaktinformasjonen (navn/e-postadresse) på boligpermen; dette er viktig for at beboere skal motta informasjon fra styret som sendes digitalt.

Hensetting av søppel andre steder enn i merkede containere i kjellerens søppelrom eller på anviste plasser i Tjuvholmens felles miljøstasjon er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall i søppelrommet. Beboere/leilighetseiere som har behov for å kvitte seg med hvitevarer, møbler og/eller annet avfall som ikke kan plasseres i merkede containere eller Tjuvholmens felles miljøstasjon bes å rådføre seg med Tjuvholmen Drift («TD») for å unngå at sameiet påføres unødige ekstraomkostninger.

Når det gjelder dyrehold har styrets leder videreført praksis fra tidligere år ved at det er gitt tillatelser som må antas å være forsvarlig i boligblokken og forutsatt at dette ikke er til sjenanse for noen av de andre beboerne.

Styret ber om at husordensreglene bekjentgjøres for eventuelle leieboere og at de etterleves av samtlige beboere. Brudd på husordensregler meldes til vaktelskap. Styret vil igjen peke på behovet for en ryddig og ensartet skilting av postkasser, dører m.m. og understreker at det er den enkelte leilighetseiers ansvar å melde inn – og utflytting til Tjuvholmen Drift og bestille skiltpakke (som da sørger for riktig merking).



Styret har sendt ut flere påminnelser om dette til de som ikke har ensartet skilting av postkassene.

Avslutningsvis vil styret oppfordre alle deltakere i sameiet til å møte på årsmøtet og bruke den muligheten dette er for å gi uttrykk for synspunkter på saker som styret bør ha fokus på i tiden fremover. Årsmøtet er også en fin mulighet til å bli bedre kjent med øvrige leilighetseiere i vårt sameie.

## **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et overskudd på kr 654 035, som fordeler seg med kr 643 030 til Bolig, kr 10 708 til Kontor og kr 297 til Næring.

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

Inntektene i 2020 var på totalt kr 6 234 643 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 5 605 179 som er kr 620 000 lavere enn budsjettert. Hovedårsaken er kr 506 700 lavere kostnader knyttet til energi for bolig, enn budsjettert. I tillegg ble TI-kostnadene for vedlikehold uteområder budsjettert med kr 199 282 for mye, dette ble senere korrigert av TI.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader).

Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. Sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret ønsker å opplyse om at sameiet har mottatt kr 750 000 etter 31.12.20 som gjelder salg av fellesareal til eier av kontorseksjonen iht. vedtak fra ekstraordinært årsmøte 2020. Styret er ikke kjent med andre hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

## **6. BUDSJETT 2021**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for boligseksjonen.



Innbetalingene fra kontor- og næringsseksjonene er budsjettert med tilstrekkelig nivå for å dekke de budsjetterte kostnadene i 2021. Kontor- og næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 19.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 118 493. For øvrig informasjon vises til de enkelte tallene i oversikten.

## **ENERGI**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2021 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**

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 3,5% fra oktober 2020. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

## **KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE**

Renovasjonsavgiften øker med 1 % fra 1.1.2021.  
Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % fra 1.1.2021.

## **ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst. Hovedparten av sameiets budsjetterte kostnader er kostnader som er budsjettert gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS.

**Oslo, 26.05.21**

**Styret**

**i**

**Sameiet Kanalen 1, 3 og 5 Tjuvholmen**

**Laurits Stråbø /s/  
Styreleder**

**Kari Anne Soltvedt /s/  
Styremedlem**

**Tom Roar Helgerud /s/  
Styremedlem**



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen**

**2020**



## Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		5 848 007	5 847 900	5 511 756
Andre inntekter		386 636	386 636	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>6 234 643</b>	<b>6 234 536</b>	<b>5 511 756</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	1 043 631	774 494	559 248
Renovasjon	4	80 973	104 143	87 394
Vaktmester	5	98 128	79 180	99 631
Off. avgifter/vannavgift	6	496 212	475 384	480 329
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	552 417	550 826	551 423
Energi	8	984 042	1 514 041	1 333 681
Renhold	9	170 826	347 373	263 947
Uteområder	10	122 621	384 875	161 146
Forsikring	11	216 138	193 263	172 489
Kabel-TV og bredbånd	12	340 342	306 300	310 497
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	1 055 647	1 040 007	1 022 957
Støttefunksjoner	14	60 998	72 323	75 550
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	383 208	383 037	337 789
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 605 179</b>	<b>6 225 246</b>	<b>5 456 081</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>629 464</b>	<b>9 290</b>	<b>55 675</b>
Finansinntekter	16	24 571	0	21 583
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>24 571</b>	<b>0</b>	<b>21 583</b>
<b>Resultat</b>		<b>654 035</b>	<b>9 290</b>	<b>77 258</b>



**Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen**

**Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		24 066	17 485
TI-avregning, tilgode		660 203	7 205
Andre kortsiktige fordringer		22 733	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	89 288	229 663
Bankinnskudd	18	836 566	646 638
Bank, særvilkårskonto		154 686	154 085
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 787 541</b>	<b>1 055 077</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 787 541</b>	<b>1 055 077</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		1 291 671	898 727
Annen egenkapital		200 000	0
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>1 491 671</b>	<b>898 727</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		75 525	88 574
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 032	66 025
Annen kortsiktig gjeld		65 313	1 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>295 870</b>	<b>156 349</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 787 541</b>	<b>1 055 077</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 787 541	1 055 077
Kortsiktig gjeld		295 870	156 349
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 491 671</b>	<b>898 727</b>

Oslo, 26.05.21  
Styret for Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Laurits Stråbø /s/  
Styreleder

Kari Anne Soltvedt /s/  
Styremedlem

Tom Roar Helgerud /s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 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 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. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

### Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt».

### Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordelt».

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

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

	<b>Bolig</b>	<b>Kontor</b>	<b>Næring/TBRH</b>	<b>Sameiet</b>
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	6613	358	332	7303
Kvm i %	90,55 %	4,90 %	4,55 %	100,00 %
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020</b>	<b>59,34</b>	<b>62,96</b>	<b>157,08</b>	<b>63,96</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019</b>	<b>58,91</b>	<b>56,67</b>	<b>134,91</b>	<b>62,26</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2018</b>	<b>56,60</b>	<b>55,90</b>	<b>134,50</b>	<b>60,10</b>

### Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	<b>Dir. kostn.</b>	<b>TI-kostn.</b>	<b>Sum kostn.</b>
Vedlikehold bygninger	41 444	237 312	278 757
Vedlikehold nytt utstyr	0	1 132	1 132
Vedlikehold heis	481 315	0	481 315
Vedlikehold VVS	25 685	56 898	82 583
Vedlikehold ventilasjon	92 103	21 775	113 878
Vedlikehold elektrisk anlegg	16 649	69 316	85 965
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>657 196</b>	<b>386 434</b>	<b>1 043 631</b>



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

## Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	80 973	80 973
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>80 973</b>	<b>80 973</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	1 526	94 055	95 581
Diverse utstyr	0	2 547	2 547
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>1 526</b>	<b>96 602</b>	<b>98 128</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	496 212	496 212
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>0</b>	<b>496 212</b>	<b>496 212</b>

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

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	333 972	333 972
Vedlikehold brannvernanlegg	78 461	98 718	177 179
Heis-/alarmtelefon	0	41 265	41 265
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>78 461</b>	<b>473 956</b>	<b>552 417</b>

## Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	136 094	66 981	203 075
Fjernvarme	0	656 481	656 481
Kjøling	0	124 485	124 485
<b>Sum Energi</b>	<b>136 094</b>	<b>847 948</b>	<b>984 042</b>

## Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	153 585	17 240	170 826
<b>Sum Renhold</b>	<b>153 585</b>	<b>17 240</b>	<b>170 826</b>

## Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	30 478	30 478
Skadedyrkontroll	0	1 411	1 411
Vedlikehold uteanlegg	12 671	78 061	90 732
<b>Sum Uteområder</b>	<b>12 671</b>	<b>109 950</b>	<b>122 621</b>

## Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	212 447	3 691	216 138
<b>Sum Forsikring</b>	<b>212 447</b>	<b>3 691</b>	<b>216 138</b>

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	340 342	0	340 342
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>340 342</b>	<b>0</b>	<b>340 342</b>

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	19 486	19 486



Driftsavtaler TD og TI	304 083	732 078	1 036 161
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>304 083</b>	<b>751 564</b>	<b>1 055 647</b>

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

#### Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	40 584	40 584
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele data	0	20 414	20 414
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>0</b>	<b>60 998</b>	<b>60 998</b>

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

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	90 000	0	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	0	12 690
Refundert AGA 3. termin 2020	-3 600	0	-3 600
Forretningsførsel	167 139	55 548	222 687
Forretningsførsel tilleggstjenester	30 790	0	30 790
Revisjonshonorar	13 125	4 982	18 107
Datakostnader	0	0	0
Porto/kopi/arkiv	1 110	0	1 110
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	11 424	0	11 424
Diverse kostnader	0	0	0
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>322 678</b>	<b>60 530</b>	<b>383 208</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Revisoren AS.

Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

#### Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	3 222	0	3 222
Renteinntekt, bank	718	0	718
Annen finansinntekt (utbytte)	20 631	0	20 631
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>24 571</b>	<b>0</b>	<b>24 571</b>

#### Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodiserte kostnader	89 288
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>89 288</b>

#### Note 18 Bankinnskudd

Driftskonto nr.1503.19.26030	836 566
Driftskonto nr.1503.19.26030	154 686
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>991 252</b>

#### Note 19 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Egenkapital IB	837 636	87 592	-26 501	898 727
avgang/tilskudd	-200 000	-87 592	26 501	-261 091
+ årets resultat	643 030	10 708	297	654 034
<b>Egenkapital UB</b>	<b>1 280 666</b>	<b>10 708</b>	<b>297</b>	<b>1 291 671</b>
Sparing anoder IB (annen egenkap.)	0			0
avgang/tilskudd	200 000			200 000
Sparing anoder UB (annen egenkap.)	200 000			200 000
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 480 666</b>	<b>10 708</b>	<b>297</b>	<b>1 480 666</b>



Sameiet vil i 2021 kreditere kontor og næring med henholdsvis kr 10 708 og kr 297 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.



**Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen**

**Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt**

Hittil	Bolig		Kontor		Næring		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>Inntekter</b>								
Felleskostnader	4 943 007	4 942 900	280 000	280 000	0	625 000	5 848 007	5 847 900
Andre inntekter	386 636	386 636	0	0	0	0	386 636	386 636
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 329 643</b>	<b>5 329 536</b>	<b>280 000</b>	<b>280 000</b>	<b>0</b>	<b>625 000</b>	<b>6 234 643</b>	<b>6 234 536</b>
<b>Driftskostnader inkl nva</b>								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	942 788	729 660	80 588	23 262	57 326	20 255	1 043 631	774 494
Renovasjon	35 957	55 154	4 356	5 924	-1 568	40 659	80 973	104 143
Vaktmester	88 857	71 700	4 810	3 881	929	4 461	98 128	79 180
Off avgifter/vaunavgift	337 490	312 377	9 412	12 763	-3 351	149 310	496 212	475 384
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	503 681	501 323	25 286	25 685	-399	23 450	552 417	550 826
Energi	624 677	1 131 377	55 576	100 593	-45 017	303 788	984 042	1 514 041
Reinhold	169 197	342 720	845	2 414	-1 569	784	170 826	347 373
Uteområder	112 232	349 810	5 390	18 193	-12 803	4 998	122 621	384 875
Forsikring	195 717	175 003	10 595	9 474	1 121	9 826	216 138	193 263
Kabel-TV og bredbånd	340 342	306 300	0	0	0	0	340 342	306 300
Teknisk Drift og -Forvaltning	955 907	941 746	51 749	50 982	767	47 991	1 055 647	1 040 007
Støttefunksjoner	55 235	65 490	2 990	3 546	-556	2 773	60 998	72 323
Adm inkl. beretningslørsel og styrehonorar	347 002	346 847	18 785	18 778	7	17 421	383 208	383 037
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 709 081</b>	<b>5 329 507</b>	<b>270 383</b>	<b>275 495</b>	<b>-5 112</b>	<b>625 716</b>	<b>5 605 179</b>	<b>6 225 246</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>620 562</b>	<b>29</b>	<b>9 617</b>	<b>4 505</b>	<b>5 112</b>	<b>-716</b>	<b>629 464</b>	<b>9 290</b>
Finansinntekter	22 250	0	1 205	0	1 205	1 117	24 571	0
<b>Sum finansinnt- og kostnader</b>	<b>22 250</b>	<b>0</b>	<b>1 205</b>	<b>0</b>	<b>1 205</b>	<b>1 117</b>	<b>24 571</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>642 812</b>	<b>29</b>	<b>10 821</b>	<b>4 505</b>	<b>6 316</b>	<b>401</b>	<b>654 035</b>	<b>9 290</b>



Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2020

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	657 196	332 186	386 434	442 308	1 043 631	774 494
Renovasjon	0	0	80 973	104 143	80 973	104 143
Vaktmester	1 526	0	96 602	79 180	17 422	79 180
Off. avgifter/vannavgift	0	0	496 212	475 384	496 212	475 384
Sikkerhet og vakthold (inkl. brauvenn)	78 461	62 500	473 956	488 326	552 417	550 826
Energi	136 094	275 001	847 948	1 239 040	984 042	1 514 041
Renhold	153 585	298 125	17 240	49 248	170 826	347 373
Uteområder	12 671	13 750	109 950	371 125	122 621	384 875
Forsikring	212 447	187 131	3 691	6 132	216 138	193 263
Kabel-TV og bredbånd	340 342	306 300	0	0	340 342	306 300
Teknisk Drift og -Forvaltning	304 083	295 000	751 564	745 007	1 055 647	1 040 007
Skøttefunksjoner	0	0	60 998	72 323	60 998	72 323
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	322 678	327 085	60 530	55 952	383 208	383 037
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 219 082</b>	<b>2 097 078</b>	<b>3 386 097</b>	<b>4 128 168</b>	<b>5 605 179</b>	<b>6 225 246</b>
					<b>-742 071</b>	<b>-620 067</b>



## Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	6 543 007	5 848 007	5 847 900	5 511 756
Andre inntekter	330 597	386 636	386 636	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>6 873 604</b>	<b>6 234 643</b>	<b>6 234 536</b>	<b>5 511 756</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 421 346	1 043 631	774 494	559 248
Renovasjon	117 215	80 973	104 143	87 394
Vaktmester	83 109	98 128	79 180	99 631
Off. avgifter/vannavgift	517 765	496 212	475 384	480 329
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	651 106	552 417	550 826	551 423
Energi	1 418 105	984 042	1 514 041	1 333 681
Renhold	156 298	170 826	347 373	263 947
Uteområder	260 877	122 621	384 875	161 146
Forsikring	263 123	216 138	193 263	172 489
Kabel-TV og bredbånd	350 862	340 342	306 300	310 497
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 068 001	1 055 647	1 040 007	1 022 957
Støttefunksjoner	61 578	60 998	72 323	75 550
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	385 726	383 208	383 037	337 789
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>6 755 111</b>	<b>5 605 179</b>	<b>6 225 246</b>	<b>5 456 081</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>118 493</b>	<b>629 464</b>	<b>9 290</b>	<b>55 675</b>
Finansinntekter	0	24 571	0	21 583
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>24 571</b>	<b>0</b>	<b>21 583</b>
<b>Resultat</b>	<b>118 493</b>	<b>654 035</b>	<b>9 290</b>	<b>77 258</b>



Til årsmøtet i  
Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmens årsregnskap som viser et overskudd på kr. 654.035. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiets 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.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede 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>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav***Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 27. mai 2021  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmens årsregnskap som viser et overskudd på kr. 654.035. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiets 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.

##### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Revisoren AS

---

### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede 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>

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 27. mai 2021  
Revisoren AS

---

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor