



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

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, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 579 071	7 144 989
Sum inntekter		7 579 071	7 144 989
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Annen driftskostnad		7 100 355	7 205 880
Sum kostnader		7 300 030	7 405 555
Driftsresultat		279 041	-260 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 331	35 627
Sum finansinntekter		35 331	35 627
Annen finanskostnad		250	
Sum finanskostnader		250	0
Netto finans		35 081	35 627
Ordinært resultat før skattekostnad		314 122	-224 939
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 122	-224 939
Årsresultat		314 122	-224 939
Totalresultat		314 122	-224 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 122	-224 939
Sum overføringer og disponeringer		314 122	-224 939



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		287 615	209 532
Sum fordringer		287 615	209 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 855 821	3 752 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 855 821	3 752 878
Sum omløpsmidler		4 143 437	3 962 410
SUM EIENDELER		4 143 437	3 962 410

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 453 483	3 171 692
Sum opptjent egenkapital		3 453 483	3 171 692
Sum egenkapital		3 453 483	3 171 692
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		174 376	483 672
Annen kortsiktig gjeld		515 577	307 046
Sum kortsiktig gjeld		689 953	790 718
Sum gjeld		689 953	790 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 143 437	3 962 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 826692

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

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, 16.10.2021



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 579 071	7 144 989
Sum inntekter		7 579 071	7 144 989
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Annen driftskostnad		7 100 355	7 205 880
Sum kostnader		7 300 030	7 405 555
Driftsresultat		279 041	-260 566
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 331	35 627
Sum finansinntekter		35 331	35 627
Annen finanskostnad		250	
Sum finanskostnader		250	0
Netto finans		35 081	35 627
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		314 122	-224 939
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		314 122	-224 939
Årsresultat		314 122	-224 939
Totalresultat		314 122	-224 939
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 122	-224 939
Sum overføringer og disponeringer		314 122	-224 939



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		287 615	209 532
Sum fordringer		287 615	209 532
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 855 821	3 752 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 855 821	3 752 878
Sum omløpsmidler		4 143 437	3 962 410
SUM EIENDELER		4 143 437	3 962 410
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 453 483	3 171 692
Sum opptjent egenkapital		3 453 483	3 171 692



Sum egenkapital	3 453 483	3 171 692
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	174 376	483 672
Annen kortsiktig gjeld	515 577	307 046
Sum kortsiktig gjeld	689 953	790 718
Sum gjeld	689 953	790 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 143 437	3 962 410



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

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. SKATTETREKKSKONTO 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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Fru Kroghs Brygge
26. august 2021





Årsmøte 2021

Velkommen til årsmøte i Sameiet Fru Kroghs Brygge 26. august kl. 18:00, i lokalene til Selvaag Pluss.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2020
6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
7. Godkjenning av avtale om utvidelse av takterrasser.
8. Valg av revisor
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Hvem kan delta på møtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Hermann Kopp

Patrice Aguilera

Ole Rickhard Anfinnsen

Eva Albertsen Malt



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I henhold til Lov om eierseksjoner skal årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Styrets innstilling

Styrets leder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets leder velges som møteleder.



Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Sak 3

Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Wenche Skjæggestad og Trond Slyngstad velges som protokollvitner.

Fører av protokollen velges på møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 5

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2561 Fru Kroghs Brygge 26.08.2021 innkalling.pdf



Til seksjonseierne i Sameiet Fru Kroghs Brygge

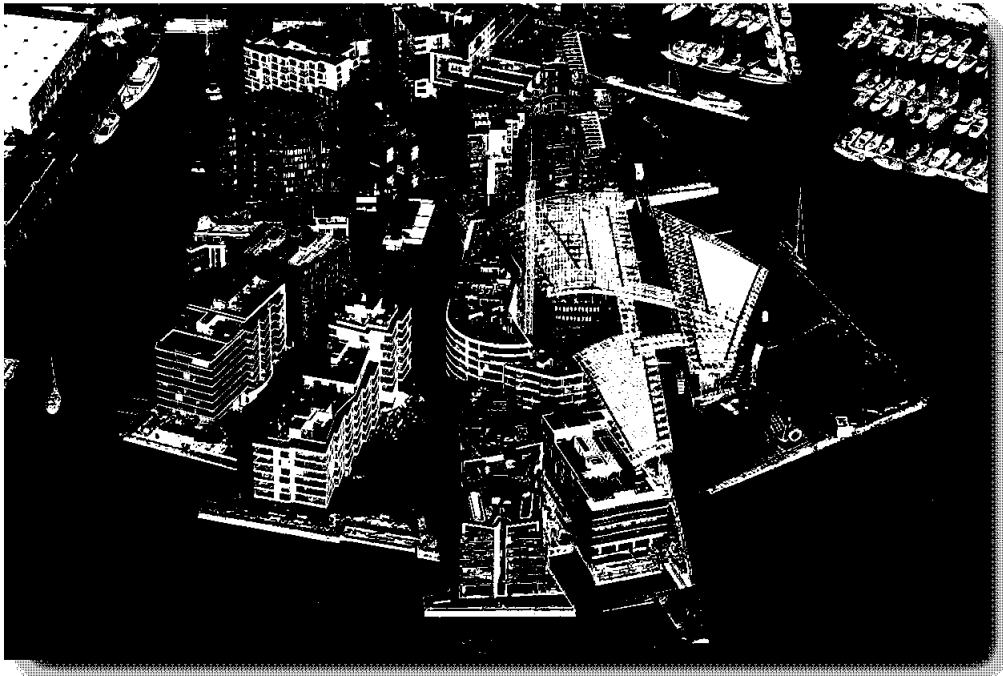
Velkommen til årsmøte, torsdag, 26. august 2021 kl. 18:00 i Selvaag Pluss.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Fru Kroghs Brygge det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Sameiet Fru Kroghs Brygge
Org. nr. 913 418 719
Årsrapport og regnskap 2021

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Fru Kroghs Brygge
avholdes torsdag, 26. august 2021 kl. 18:00 i Selvaag Pluss.**

Til behandling foreligger:

Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen

Årsrapport og årsregnskap 2020

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2020
6. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Innkomne forslag

7. Godkjenning av avtale om utvidelse av takterrasser
8. Valg av ny revisor

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

9. Valg av tillitsvalgte

10. Valg av valgkomité



Sameiet Fru Kroghs Brygge
Org. nr. 913 418 719
Årsrapport og regnskap 2021

ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden årsmøtet den 22.06.2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Hermann Kopp	2020-22 (2 år)
Styremedlem:	Eva Malt	2019-21 (2 år)
Styremedlem:	Patrice Aguilera	2019-21 (2 år)
Styremedlem:	Ole R. Anfinnsen	2020-22 (2 år)
Varamedlem:	Karl-Johan Gombrii	2019-21 (2 år)

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS, som også avsluttet årsregnskapet for 2020. Ny forretningsfører fra 01.01.2021 er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor for regnskapet 2020 er Revisoren AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består 72 seksjoner, herav 2 næringsseksjoner (SPA og Kontor), 1 serviceseksjon (som eies av boligseksjonene) og 69 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 56 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 913 418 719.

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.

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-post: drift@tjuvholmen.no

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



VIBBO

Vibbo er sameiets nye plattform for å kommunisere seksjonseierne. Det er svært viktig at seksjonseierne sørger for at informasjon om mobiltelefon og e-postadresse er oppdatert slik at man ikke går glipp av viktig informasjon.

BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](https://www.boligperm.no) for rapportering av private avvik og bestillinger. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for egne bestillinger.

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.

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.

For øvrig vises det til sameiets avtale om teknisk drift og -forvaltning/Driftsavtale med Tjuvholmen Drift AS. Sameiets styre innehar denne avtalen.

SERVISEENTERET

Alle boligseksjonene er tilknyttet Selvaag Pluss med det rettigheter og plikter dette medfører. Under pandemien har det vært vanskelig å opprette ordinære drift. Tilbud og aktiviteter har måttet tilpasses de til enhver tid gjeldende smittevernregler. Selvaag Pluss har en egen APP og seksjonseierne mottar ukentlige informasjon om program, meny og interessante tilbud i Oslo-området med spesielt fokus på nærområdet.

Helen Smyth-Olsen har vært vår vertinne fra oppstart og fortsetter å glede oss alle med god mat på tirsdagsmiddagene og diverse andre arrangementer. Hun utfører mange verdifulle oppgaver og er alltid til stede for oss.



BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har hatt en kollektiv avtale med TELIA (tidl. GET) om bredbånd og Kabel-TV. Fra 1.6.2021 overtok Telenor denne leveransen.

Spørsmål som gjelder kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telenor på telefon 21 90 07 30.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420776. 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. Egenandelen pr. skade er p.t. kr 10 000.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, og øvrige skader og ansvar som man ønsker å ha dekning for. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller sørge for at leietaker har tilsvarende forsikring.

Gjensidige Forsikring ASA opererte med i premieøkning på over 25% sist høst. Alle sameiene på Tjuvholmen er del av en flåteforsikring som administreres av Tjuvholmen Infrastruktur og forsikringsmeglerne Marsh. Sist høst var det bare ett annet selskap som var interessert i å gi oss et tilbud. I løpet av 2021 bør vi få noen alternativer på bordet, eventuelt vil man vurdere å skifte til en annen megler.

En seksjonseier opplevde i fjor at det oppstod noen mørke flekker i et vindu. Forsikringsselskapet ble varslet og glassmester ble tilkalt. Man konstaterte da at dette var en fabrikkasjonsfeil som ikke var dekket av sameiets forsikring. Garantitiden på fem år var også utløpt. Saken er ennå ikke løst og vi er fortsatt i samtaler både med leverandør og forsikringsselskap.

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.



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 kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

TI har engasjert en daglig leder fra Newsec. Høsten 2020 tok vi dette opp i Brukerforum. Vi mener at dette er svært dårlig eierstyring etter at Selvaag hadde solgt Tjuvholmen Drift til Newsec. Egentlig burde Newsec frasagt seg oppdraget som leder av TI i samme øyeblikk som de overtok TD. TIs største leverandør er som kjent TD. Vi har endelig fått gjennomslag for vårt syn, og avtalen med Newsec er nå sagt opp. TI får snart ny ledelse.

Eiere av TI:

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 Bratt Aanensen (Selvaag Eiendom).

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 fordeling 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



Sameiet Fru Kroghs Brygge
Org. nr. 913 418 719
Årsrapport og regnskap 2021

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.

STYRETS ARBEID

Styret har siden årsmøtet i 2020 avholdt åtte styremøter. Styreleder eller medlemmer av styret har i tillegg deltatt på møtene i Brukerforum og i et samarbeidsutvalg for sameiene på Odden der styrelederne møtes minst to ganger årlig. Det er dessuten avholdt en rekke ad hoc møter med seksjonseiere, TI, TD, og andre leverandører

TAKET

Fjorårets årsmøte avviste styrets forslag til nytt takbelegg (rullesteiner) på Hus 81 og avtale med seksjonseierne Data-Nova v/Hanne Valen Sendstad og Einar Helseth. Årsmøtet foreslo i stedet at de to seksjonseierne skulle ta det fulle ansvar for vedlikehold av takene både i Hus 81 og 82.

Styreleder hadde samtaler med HVS og årsmøtets forslag til løsning ble avvist av seksjonseierne. Det ble likevel konkludert med at seksjonseierne kunne fortsette arbeidet med å få tillatelse til å utvide terrassene. Hvis man klarte å få tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, ville man forhandle nærmere om betingelsene for en slik utvidelse, eventuelt med bistand fra sakkyndig takstmann.

Etter befaring av taket ble det klart at man umiddelbart måtte starte opp reparasjonsarbeidet. Noen av sedummattene var løsnet og ble holdt provisorisk på plass av noen sementheller. Her kunne det lett oppstå farlige situasjoner ved sterke vindkast.

Tidligere styrer hadde aldri meldt skaden til forsikringsselskapet og nå var tidsfristen ute.

Styret innhentet to tilbud på utbedring og valgte Bergknapp. Selve taket eller Styret innhentet to tilbud på utbedring og valgte Bergknapp som er spesialister på sedumtak. Selve taket eller takbelegget var ikke skadet, men noen sedummatter var løsnet og måtte skiftes ut. Ny jord ble lagt på taket høsten 2020 og arbeidet ble avsluttet i juni 2011. Sameiet har inngått en skjøtselsavtale, eksklusiv vanning med Bergknapp.



GENERELT VEDLIKEHOLD

Årets vedlikehold var kr 606.486. Dessverre viser regnskapet en budsjett overskridelse på hele kr 551.082.

Nedenstående oppstilling forklarer noen av overskridelsene.

Konto	Kostnader	Forklaring
Vedlikehold bygninger	DK: Avvik + kr 163.687 TI: Avvik - kr 40.001	DK: Utbedring tak og ytterdør, + nytt vindu i pluss-leiligheten ikke budsjettet; TI: Planlagt arbeid i vedlikeholdsrapport har ikke latt seg gjennomføre. Ytterligere behov for avklaring.
Vedlikehold heis	DK: Avvik + kr 113.318 TI: Avvik + kr 6.590	DK: Arbeid tilknyttet heisinnredninger er ikke budsjettet. Det har samtidig påløpt kostnader til ulike utbedringer ifm. heisstans.
Vedlikehold VVS	DK: Avvik + kr 98.789 TI: Avvik + kr 21.086	DK: Det har påløpt kostnader til bytte av Aiwell utstyr. Det er også utarbeidet mindre vannlekkasjer. TI: Tilknyttet fellesanlegg for felt 8 er det etablert styring for vannstopp i hovedkum samt byttet en defekt skyvespjeldsventil på
Vedlikehold ventilasjon	DK: Avvik + kr 28.799 TI: Avvik + kr 108.034	DK: Det er tilrettelagt for etablering av brannmodus i sameiets ventilasjonsanlegg (3 stk.) TI: Del 3 av 3 i avbetalingsplanen tilknyttet toppsystem er påløpt. Opprinnelig forventet i 2019 uten avbetaling (epost til styret 22.06.2020)
Vedlikehold elektrisk anlegg	DK: Avvik + kr 78.943 TI: Avvik - kr 14.994	DK: Utskifting av downlights til LED er ikke budsjettet. Det er også gjennomført utskifting av dørautomatikk samt utbedring av feil på LED belysning i trapp. TI: Det har påløpt færre kostnader enn budsjettet til løpende oppfølging og utbedring av avvik på felles el-installasjoner i felt 8.



ÅRETS ILDSJEL

Styret har besluttet å dele ut en erkjentlighetspris til årets ildsjel. Et gavekort på kr 2.000 vil bli utdelt på årsmøtet.

DE VIKTIGSTE SAKENE STYRET HAR ARBEIDET MED I 2020-2021

- Utbedring av uteareal (parken)
- Reparasjon av tak
- Forhandlinger om utbygging av terrasse
- Kostnadsoppfølging og kostnadskontroll – spesielt i forhold til TD og TI
- Inngått avtale med ny forretningsfører
- Valgt ny leverandør av kabel-TV og bredbånd
- Endret regnskapsprinsipper, bl.a. i forhold til næringsseksjonenes tilgodehavende og vedlikeholdsfondene (redegjort nærmere nedenfor)
- Styrket samarbeidet og dialogen med øvrige boligsameiene på Tjuvholmen

VAKTHOLD PÅ TJUVHOLMEN

Sameiene ytterst på Tjuvholmen engasjerte i 2020 en ekstra vakt fra Securitas til å gå rundt hver dag fra kl. 1700-2400 fra 18. mai til og med 31. august 2020.

I siste Brukerforum (mai 2021) ble det inngått avtale om at alle sameiene på bidrar til vakholdet på Tjuvholmen. Kostnadene vil bli fordelt via TI etter samme eierbrøk som øvrige felleskostnader på Tjuvholmen.

REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat vises i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året viser et underskudd på kr 55.127, mens det var budsjettert med et underskudd på kr 283.042.

Regnskapet viser at inntektene i 2020 var på totalt kr 7.579.071. Dette er det totale beløp som seksjonseierne har innbetalt til dekning av felleskostnader og serviceavgift til Selvaag Pluss. Av tabellen «Resultatregnskap mot budsjett pr. 31. desember 2020 – fordelt» fremgår det at de to næringsseksjonene har betalt et betydelig høyere forskudd enn de reelle kostnadene, henholdsvis kr 233.766 for SPA, og kr 25.229 for Kontor. Næringsseksjonenes tilgodehavende er postert som gjeld i sameiets regnskap. Egenkapitalen er kr. 3.453.483. Sameiet har to vedlikeholdsfond, det første ble etablert etter at sameiet etter avtale med utbygger mottok et større beløp er øremerket til vedlikehold av fasaden. Det andre er et fond som er etablert av boligseksjonene. Til sammen utgjør de to vedlikeholdsfondene nå kr 2.706.320, men vedlikeholdsfond I vil bli noe nedjustert i 2021 fordi en del midler som ble betalt av boligseksjonene er postert her, og vil dette beløp vil bli overført til vedlikeholdsfond II i løpet av 2021. Som kjent betaler boligseksjonene hvert år inn til et vedlikeholdsfond og denne innbetalingen er nå spesifisert i regnskapet. I 2020 ble det innbetalt kr 162.528 til vedlikeholdsfond II.

Kostnadene (eks. serviceavgiften) i 2020 var på totalt kr 5.845.264 som er kr 547.466 lavere enn budsjettert. Boligseksjonseierne betalte inn kr 1.411.740 for serviceavgift, dette er kr 38.916 lavere enn budsjettert, og kr 43.026 mindre enn den reelle kostnad ifølge resultatregnskapet.



Sameiet Fru Kroghs Brygge
Org. nr. 913 418 719
Årsrapport og regnskap 2021

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.

I 2020 var det store avvik mellom de budsjetterte og de reelle kostnadene. Vedlikehold bygg/tekniske anlegg var underbudsjettert med kr 551.082, men for øvrige kostnader var det positive avvik. Bl.a. hadde man overbudsjettert med hele kr 739.517 for energi og kr 293.592 for renhold.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet, notene, og tabellen under «Generelt vedlikehold» som forklarer en del av avvikene.

BUDSJETT

Styret mottok i januar et forslag til budsjett for 2021 fra Sebra Forvaltning. Dette var i likhet med tidligere utarbeidet i samråd med Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur. Styret foretok en del justeringer, og har i ettertid konkludert at budsjettprosessen er lite tilfredsstillende. I forbindelse med utarbeidelse av budsjett for 2022 håper vi at samarbeidet med vår nye forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning, og TD og TI vil føre til bedre rutiner for budsjettarbeidet.

ENERGI

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

ANODER

Katodisk beskyttelse er en metode som brukes for å beskytte metaller mot korrosjon. Når to metaller er i kontakt med hverandre i sjøvann, dannes en elektrokjemisk celle. Det uedle metallet vil være anode og gå i oppløsning (korrodere), mens det edlere metallet vil være katode og beskyttes mot korrosjon. Dette er prinsippet for offeranode, som vanligvis består av sink eller aluminium. Peler, kaiplater og garasjekasser på Tjuvholmen er beskyttet av slike anoder. Det er installert ca. 2400 anoder og de fleste ble montert i 2007.

Anodekostnaden varierer og er avhengig av råvareprisen, en børsnotert vare ved LME (London Metal Exchange). Prisen fra leverandør er i USD og påvirkes av verdensmarkedet og valutakurs. Pris høsten 2020 ca. kr 3.990,- pr. stk..

Corroteam foretok en grundig inspeksjon av anodene høsten 2020. Anodene har en levetid på omkring 25-30 år. Ifølge Multiconsult beregner man at utskiftningen



Sameiet Fru Kroghs Brygge
Org. nr. 913 418 719
Årsrapport og regnskap 2021

igangsettes tidligst i 2025 og varer helt frem til 2035. Budsjetterte total kostnader for perioden 2025-35 er på ca. kr 29 millioner og varierer fra år til år. Kr. 5 millioner i 2025, 2027 og 2030. Øvrige år varierer kostnaden fra kr 2 til 3 millioner.

Sameiet Fru Kroghs Brygge må være forberedt på å ta sin andel av disse kostnadene.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 7. juni 2021

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Hermann Kopp /s/
Styreleder

Eva Malt /s/
Styremedlem

Patrice Aguilera /s/
Styremedlem

Ole R. Anfinnsen /s/
Styremedlem

Karl-Johan Gombrii /s/
Varamedlem



Årsregnskap

Sameiet Fru Kroghs Brygge

2020

Sameiet Fru Kroghs Brygge Org.nr. 913418719



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Fru Kroghs Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fru Kroghs Brygges årsregnskap som viser et overskudd på kr 55.127 etter avregning av næringsseksjonen. 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 7. juli 2021

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Sameiet Fru Kroghs Brygge

Resultatregnskap 2020

	Regnskap	Budsjett	Avvik	Budsjett hele året	Regnskap 2019	
Inntekter						
Felleskostnader	6 153 785	6 148 584	5 201	6 148 584	5 733 249	
Andre inntekter	13 546	0	13 546	0	0	
Serviceavgift	1 411 740	1 411 740	0	1 411 740	1 411 740	
Sum inntekter	1	7 579 071	18 747	7 560 324	7 144 989	
Driftskostnader inkl mva	3					
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	4	1 157 538	606 456	551 082	606 456	647 056
Renovasjon	5	48 212	71 952	-23 740	71 952	52 883
Vaktmester	6	54 059	82 633	-28 574	82 633	70 342
Off. avgifter/vannavgift	7	516 296	525 979	-9 683	525 979	442 209
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	8	622 757	531 906	90 851	531 906	542 332
Energi	9	883 620	1 623 137	-739 517	1 623 137	1 535 819
Renhold	10	265 947	559 539	-293 592	559 539	475 299
Uteområder	11	124 657	193 673	-69 016	193 673	159 517
Forsikring	12	182 030	180 060	1 970	180 060	164 813
Kabel-TV og bredbånd	13	218 377	220 000	-1 623	220 000	214 452
Teknisk Drift og -Forvaltning	14	1 222 397	1 235 872	-13 475	1 235 872	1 115 360
Støttefunksjoner	15	75 320	71 453	3 867	71 453	80 938
Adm. inkl. forretningsførsel og styrehonorar	16	474 054	490 050	-15 996	490 050	492 795
Sum driftskostn. eks serviceavg.		5 845 264	6 392 710	-547 446	6 392 710	5 993 815
Serviceavg.		1 454 766	1 450 656	4 110	1 450 656	1 411 740
Sum driftskostn. inkl serviceavg.		7 300 030	7 843 366	-543 336	7 843 366	7 405 555
Driftsresultat		279 041	-283 042	562 083	-283 042	-260 566
Finansinntekter	17	35 331	0	35 331	0	35 627
Finanskostnader	18	250	0	250	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		35 081	0	35 081	0	35 627
Resultat		314 122	-283 042	597 164	-283 042	-224 939
Avregning Næringsseksjoner		258 995	0	258 995	0	0
Resultat eks. avregning og overføring		55 127	-283 042	338 169	-283 042	-224 939



Sameiet Fru Kroghs Brygge

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		23 757	49 273
TI-avregning, tilgode		170 185	0
Andre kortsiktige fordringer		36 610	33 290
Periodiserte og forskuddsbet. kost.		57 063	126 969
Bankkonto, drift		998 826	910 777
Bankkonto, særvilkår		2 558 555	2 598 238
Bankkonto, vedlikeholdsfond		298 440	243 863
Sum omløpsmidler		4 143 437	3 962 410
Sum eiendeler		4 143 437	3 962 410
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital	19		
Egenkapital		2 706 320	2 543 792
Annen egenkapital		747 163	627 900
Sum egenkapital		3 453 483	3 171 692
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandorgjeld		174 376	483 672
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 734	58 628
TI-avregning, skyldig		0	246 470
Annen kortsiktig gjeld		478 843	1 948
Sum kortsiktig gjeld		689 953	790 718
Sum gjeld og egenkapital		4 143 437	3 962 410
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		4 143 437	3 962 410
Kortsiktig gjeld		689 953	790 718
Sum Arbeidskapital		3 453 483	3 171 692



Sameiet Fru Kroghs Brygge

Balanse

Oslo, 15.05.2021
Styret for Sameiet Fru Kroghs Brygge

Hermann Kopp /s/
Styreleder

Eva Albertsen Malt /s/
Styremedlem

Ole R. Anfinnsen /s/
Styremedlem

Patrice Aguilera /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 tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. Til og med 2019 ble for lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret. Fra og med 2020 avregnes for lite/mye fakturert næring innværende år. 2019 er avregnet etter gammelt prinsipp.

Vedlikeholdsfondene

Midler fra vedlikeholdsfondene brukes fortrinnsvis til større, både planlagte og uforutsette vedlikeholdsprosjekter.

Vedlikeholdsfond I ble etablert ifm en garantisak mot utbygger. Beløpet er først og fremst tenkt brukt til vedlikehold av fasade.

Vedlikeholdsfond II er i sin helhet innbetalt av boligseksjonene.

Note 1 Inntekter

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

Boligseksjonene betaler inn til vedlikeholdsfond.

Note 2 Justeringer

Næringslivseksjonene har betalt inn for mye. Se note 19

Innbetalt til vedlikeholdsfond overført til Vedlikeholdsfond II

Note 3 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, Kontor, Spa og Service Sameiet**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2019 – 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.

	Bolig	Kontor	Spa	Service Seksj.	Sum Sameiet
<i>Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring</i>	6 772	96	972	386	8 226
<i>Kvm i %</i>	82,32 %	1,17 %	11,82 %	4,69 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020	59,97	43,58	77,21	4,54	59,22
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019	59,46	46,88	88,98	15,20	60,72
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018	57,40	44,00	84,20	12,40	58,30
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2017	54,40	47,60	70,50	7,20	54,00

Note 4 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	207 438	247 234	454 672
Vedlikehold nytt utstyr	0	1 177	1 177
Vedlikehold heis	178 316	6 590	184 906
Vedlikehold VVS	117 540	40 637	158 177
Vedlikehold ventilasjon	70 049	133 086	203 135
Vedlikehold elektrisk anlegg	97 694	57 776	155 470
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	671 037	486 501	1 157 538

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

Note 5 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	48 212	48 212
Sum Renovasjon	0	48 212	48 212

Note 6 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	51 411	51 411
Diverse utstyr	0	2 648	2 648
Sum Vaktmester	0	54 059	54 059

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 7 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	447 877	68 418	516 296
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	447 877	68 418	516 296

Note 8 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	103 074	347 247	450 321
Vedlikehold brannvernanlegg	72 072	57 458	129 531
Drift Alarm	0	42 906	42 906
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	175 146	447 611	622 757



Note 9 Energi	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Gass	12 278	0	12 278
Strøm/nettleie	127 053	64 939	191 992
Fjernvarme	567 231	2 375	569 606
Kjøling	-12 339	122 083	109 744
Sum Energi	694 224	189 397	883 620

Note 10 Renhold	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	222 784	14 273	237 057
Matteleie	28 890	0	28 890
Sum Renhold	251 674	14 273	265 947

Note 11 Uteområder	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	31689	31689
Skadedyrkontroll	0	1467	1467
Vedlikehold uteanlegg	10337	81164	91501
Sum Uteområder	10 337	114 320	124 657

Note 12 Forsikring	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	178 193	3 837	182 030
Sum Forsikring	178 193	3 837	182 030

Note 13 Kabel-tv og bredbånd	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Kabel-TV og bredbånd	218 377	0	218 377
Sum Kabel-tv og bredbånd	218 377	0	218 377

Note 14 Teknisk drift og -Forvaltning	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	18 427	18 427
Driftsavtaler TD og TI	442 793	761 177	1 203 970
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	442 793	779 604	1 222 397

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

Note 15 Støttefunksjoner	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	42 198	42 198
Kontorrekvisita	0	0	0
Datakostnader	7 695	0	7 695
Telefon data	0	21 225	21 225
Diverse kostnader	4 202	0	4 202
Sum Støttefunksjoner	11 897	63 423	75 320



Note 16 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	175 000	0	175 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	0	24 675
Forretningsførsel	161 186	57 756	218 942
Forretningsførsel, tilleggstj.	21 825	0	21 825
Revisjonshonorar	13 750	5 180	18 930
Porto/kopi/arkiv	0	0	0
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	3 075	0	3 075
Bankgebyr	11 607	0	11 607
Diverse annen kostnad	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	411 118	62 936	474 054

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

Note 17 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	1 080	0	1 080
Renteinntekt, bank	15 046	0	15 046
Annen finansinntekt (utbytte)	19 245	0	19 245
Annen rentekostnad	-40	0	-40
Sum Finansinntekter	35 331	0	35 331

Note 18 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen finanskostnad	250	0	250
Sum Finanskostnader	250	0	250

Note 19 Egenkapital

EGENKAPITAL 2020

	Bolig	Kontor	Spa	Service Seksj.	Sum Sameiet
Vedlikeholdsfond 1 IB	2 543 792				2 543 792
Vedlikeholdsfond 2 IB	-				-
Årets tilskudd vedlikeholdsf. 2	162 528				162 528
Vedlikeholdsfond UB total	2 706 320				2 706 320
Annen egenkapital IB	1 003 191	21 241	-85 377	-311 155	627 900
-/+ avgang/tilskudd 2019		-21 241	85 377		64 136
+ årets resultat	119 203	25 229	233 764	-64 075	314 121
-/+ avgang/tilskudd 2020		-25 229	-233 764		-258 993
Annen egenkapital UB	1 122 394	25 229	233 764	-375 230	747 164
Sum Egenkapital	3 828 714	25 229	233 764	-375 230	3 453 483



Sameiet Fru Kroghs Brygge

Resultatregnskap mot budsjett pr. desember 2020 - fordelt

Hittil	Bølg		Kontor		SPA		Serviceeksjonen (seksjon 3)		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett
Inntekter										
Felleskostnader	4 948 785	4 943 584	5 201	75 000	75 000	0	0	0	0	6 153 785
Andre inntekter	13 546	0	13 546	0	0	0	0	0	0	13 546
Serviceavgift	0	0	0	0	0	0	1 411 740	1 450 656	-38 916	1 411 740
Sum inntekter	4 962 331	4 943 584	18 747	75 000	75 000	0	1 411 740	1 450 656	-38 916	7 599 340
Driftskostnader inkl mva										
Vedlikehold bygg/tekn anlegg	1 068 335	543 743	514 592	8 917	5 638	3 279	90 286	57 075	33 211	1 157 538
Renovasjon	36 472	55 651	-19 179	1 140	1 542	-402	10 599	14 759	-4 160	48 212
Vaktmester	47 805	75 447	-27 642	562	646	-84	5 691	6 540	-849	54 059
Off avgifter/vannavgift	336 709	347 748	-11 039	2 341	2 566	-225	177 246	175 665	1 581	516 296
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	547 688	462 810	84 878	6 748	6 210	538	68 322	62 886	5 436	622 757
Energi	563 888	1 026 527	-462 639	5 302	7 269	-1 967	293 382	555 051	-261 669	883 620
Renhold	263 431	556 364	-292 933	226	285	-59	2 290	2 890	-600	265 947
Utomsåder	108 279	170 276	-61 997	1 472	2 104	-632	14 906	21 293	-6 387	124 657
Forsikring	157 253	156 675	578	2 227	2 102	125	22 550	21 283	1 267	182 030
Kabel-TV og bredbånd	218 377	220 000	-1 623	0	0	0	0	0	0	218 377
Teknisk drift og -forvaltning	1 059 991	1 074 552	-14 561	14 598	14 501	97	147 807	146 819	988	1 222 397
Støttefunksjoner	65 394	62 100	3 294	892	841	51	9 033	8 512	521	75 320
Adm, inkl. Ernemingsråds og styrehonorar	409 809	426 362	-16 553	5 775	5 725	50	58 471	57 963	508	474 054
Sum driftskostn. eks serviceavg.	4 873 431	5 178 255	-304 824	50 201	49 429	772	900 584	1 130 736	-330 152	5 845 264
Serviceavg.	0	0	0	0	0	0	0	1 454 766	4 110	1 454 766
Sum driftskostn. inkl serviceavg.	4 873 431	5 178 255	-304 824	50 201	49 429	772	900 584	1 130 736	-330 152	7 300 030
Driftresultat	88 901	-234 671	323 572	24 799	25 571	-772	229 416	-736	230 152	-244 126
Finansinntekter	30 518	0	30 518	433	0	433	4 380	0	0	35 331
Finanskostnader	216	0	216	3	0	3	31	0	0	250
Sum finansinnt.- og kostnader	30 302	0	30 302	430	0	430	4 349	0	0	35 081
Resultat	119 203	-234 671	353 874	25 229	25 571	-342	233 766	-736	234 502	-29 785
										314 122
										-244 126
										558 248



Sameiet Fru Kroghs Brygge

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Kostnader inkl. mva						
Vedlikehold/bygge/tekn.anlegg	671 037	187 503	486 501	418 953	1 157 538	606 456
Renovasjon	0	0	48 212	71 952	-23 740	-23 740
Vaktmester	0	0	54 059	82 633	-28 574	-28 574
Off avgi/fer/vannavgift	447 877	458 750	68 418	67 229	516 296	525 979
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brunvøm)	175 146	99 375	447 611	432 531	622 757	531 906
Energi	694 224	1 306 250	1 89 397	316 887	883 620	1 623 137
Renhold	251 674	533 750	14 273	25 789	265 947	559 539
Utleirområder	10 337	15 000	114 320	178 673	124 657	193 673
Forsikring	178 193	173 684	3 837	6 376	182 030	180 060
Kabel-TV og bredbånd	218 377	220 000	0	0	218 377	220 000
Teknisk Drift og -forvaltning	442 793	461 250	779 604	774 622	1 222 397	1 235 872
Støttefunksjoner	11 897	2 499	63 423	68 954	-5 531	71 453
Adm. inkl. forretningsførst. og styrelsesomr	411 118	431 874	62 936	58 176	474 054	490 050
Sum driftskostnader	3 512 673	3 889 935	2 332 591	2 502 775	5 845 264	6 392 710
					-170 184	-547 446



Sameiet Fru Kroghs Brygge

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020
Inntekter			
Felleskostnader	6 326 702	6 153 785	6 148 584
Andre inntekter	0	13 546	0
Serviceavgift	1 475 500	1 411 740	1 411 740
Sum inntekter	7 802 202	7 579 071	7 560 324
Driftskostnader inkl mva			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	644 299	1 157 538	606 456
Renovasjon	84 755	48 212	71 952
Vaktmester	86 718	54 059	82 633
Off. avgifter/vannavgift	509 900	516 296	525 979
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	530 359	622 757	531 906
Energi	1 614 774	883 620	1 623 137
Renhold	209 345	265 947	559 539
Uteområder	266 752	124 657	193 673
Forsikring	225 052	182 030	180 060
Kabel-TV og bredbånd	222 750	218 377	220 000
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 248 530	1 222 397	1 235 872
Støttefunksjoner	78 024	75 320	71 453
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	481 639	474 054	490 050
Sum driftskostn. eks serviceavg.	6 202 897	5 845 264	6 392 710
Serviceavg.	1 475 500	1 454 766	1 450 656
Sum driftskostn. inkl serviceavg.	7 678 397	7 300 030	7 843 366
Driftsresultat	123 805	279 041	-283 042
Finansinntekter	0	35 331	0
Finanskostnader	0	250	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	35 081	0
Resultat	123 805	314 122	-283 042
Resultat eks. vedlikeholdsfond	123 805	314 122	-283 042



Sak 6

Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000.



Sak 7

Godkjenning av avtale om utvidelse av takterrasser.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Godkjenning av avtale om utvidelse av takterrasser, Hus 81.

Avtalen følger som eget vedlegg.

Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå bruksavtale av takareal mot sjøen for i henhold til rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten å utvide to seksjoners terrasse med til sammen 66 kvm.

For denne retten skal seksjonseierne betale samlet kr. 1.000.000 til sameiets vedlikeholdskonto.

Øvrige betingelser skal være i tråd med vedlagte utkast til avtale av 30. mai 2021. Om nødvendig, har styret fullmakt til å inngå en eller to separate avtaler med seksjonene, under forutsetning av at sameiets interesser kan ivaretas.

Forslag til vedtak

Avtale av 8. juni 2021 mellom Sameiet og seksjonene 81-7-8 og 81-7-9 godkjennes.

Vedlegg

1. 2561 1_Rammetillatelse.pdf

2. 2561 Godkjenning av avtale om utvidelse av takterrasser, Hus 81 til årsmøte.pdf



Plan- og bygningsetaten



Oslo

LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Langkaia 1
0150 OSLO

Deres ref.:
Rosita Jansen

Vår ref. (saksnr.):
202020123 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Hildegunn Ohren

Dato: 19.01.2021

Adresse: DYNA BRYGGE 6
Tiltakshaver: Hanne Valen-Sendstad
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 210/56/0/0
Søker: LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Rammetillatelse - Dyna Brygge 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innsetting av vinduer og utvidelse av takterrasse, som vi mottok 16.12.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er en merknad til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket ligger på takterrassen til Dyna Brygge 6, ytterst på Tjuvholmen mellom byrommene Dyna Brygge og Fru Kroghs Brygge. Tiltaket gjelder utvidelse av takterrassen med til sammen 66,3 m². Tiltaket omfatter også endring av gavlfasaden til eksisterende trapperom med innsetting av to nye vinduer mot vest.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr: 202020123-3

Side 2 av 5

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg (eksisterende)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig/forretning/kontor* i reguleringsplan S-4097, vedtatt 22.04.2004, med endringer vedtatt 26.05.2009.

Merknad fra nabo

Det har kommet inn følgende merknad til søknaden fra Unn Arnesen på vegne av styret i Kavringen Brygge 3:

«Dyna Brygge 6 er et høyt hus hvor øverste etasje (takterassen) er delvis utbygget, slik at området ytterst mot sjøen er fritt. Dette gjør at byggets øverste etasje fremstår mindre kompakt og tar mindre lys og utsikt mot himmel for oss som bor på vestsiden av Kavringen Brygge 3. Se bilde.

En utbygging av terassen mot sjøen med glassrekkverk tilsvarende i dag tar ikke mye plass, men hvilken garanti har vi for at den eksisterende tuja hekken ikke forlenges eller at andre permante konstruksjoner eller møbler installeres. Dette ønsker vi ikke og med mindre en slik garanti kan gis, kan vi ikke støtte denne utbygningen.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad

Ansvarlig søker svarer merknad fra nabo med dette:

«Tiltaket utformes uten videre beplantning langs nytt glassrekkverk. Dagens beplantning langs rekkverk er avgrenset av det tilbaketrukne byningsvolumet, sett i langfasadenes normalprosjeksjon (fasadeoppriss). Kommunen kan stille krav til dette i tillatelsen.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankravet i kommuneplanen

Tiltaket utløser etter vår vurdering ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Vurdering av tiltakets utforming

Takterrassen

Takterrassen utformes med likt glassrekkverk som på eksisterende takterrasse, i tråd med reguleringsplanen krav til utforming i § 5. Takterrassen plasseres også innenfor byggegrensene. Rekkverket vil ikke påvirke bygningens gesimshøyde.

Saksnr: 202020123-3

Side 3 av 5

Vinduene

De nye vinduene har etter vår vurdering en ryddig plassering og god utforming.

Konklusjon utforming

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i tråd med pbl § 29-2 og reguleringsplanen § 5.

Vår vurdering av nabomerknaden

Etablering av beplantning på takterrasser er på generelt grunnlag ikke noe som behandles etter plan- og bygningsetaten. Vi påpeker likevel at reguleringsplanen sier at rekkverk på tak skal ha en transparent utforming. Dette kravet bør også ivaretas gjennom møblering av arealet.

Overvannshåndtering

Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket ikke påvirker overvannshåndteringen på eiendommen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020123

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/12
Plan	81 A 21 08 PL 021	06.11.2020	1/18
Snitt A	81 A 20 00 SN 028	06.11.2020	1/19
Fasade syd	81 A 20 00 OP 024	06.11.2020	1/20
Fasade vest	81 A 20 00 OP 025	06.11.2020	1/21
Fasade nord	81 A 20 00 OP 022	06.11.2020	1/22

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202020123	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
DK 20728132 SCHMIDT HAMMER LASSEN ARCHITECTS	PRO - arkitekturprosjektering, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningsetatens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må



Saksnr: 202020123-3

Side 4 av 5

oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202020123>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

Hanne Valen-Sendstad, Dyna Brygge 6, 0252 OSLO

SAMEIET KAVRINGEN BRYGGE 3, v/ Unn Arnesen, V/Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1, 0661 OSLO



Saksnr: 202020123-3

Side 5 av 5



AVTALE OM EVIGVARENDE EKSKLUSIV RETT TIL OMRÅDE PÅ TAK

mellom

Sameiet Fru Kroghs Brygge

(«Sameiet»)

og

Data Nova AS v/ Hanne Valen-Sendstad

som eier av seksjon nr. 81-7-8

med

Einar Helset

som eier av seksjon nr. 81-7-9

(henholdsvis «Seksjonene» og «Seksjonseierne»)

om

evigvarende eksklusiv rett til område på tak over Seksjonene
(«Området»)

1. Sameiet gir herved en evigvarende eksklusiv rett til Området til Seksjonene uten heftelser eller andre krav, samt rett til at Seksjonseierne for egen regning og risiko bygger ut Området i henhold til rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune av 19.01.2021.
2. Seksjonene gis en evigvarende eksklusiv rett til Området mot en samlet en éngangssum på kr. 1.000.000,- (én million kroner) til Sameiets vedlikeholdskonto 9820.37.92506. Seksjonseierne er ansvarlige én for alle, alle for én for betalingen og fordeler selv beløpet mellom seg. Ingen kan sette i verk noen form for tiltak i henhold til denne Avtalen før den er signert av samtlige avtaleparter, godkjent av Sameiet, og beløpet er fullt betalt.
3. Området stilles til Seksjonseiernes disposisjon, tilbakeført til sin opprinnelige stand uten de endringer og jordmasser som ble tilført våren 2021. Sameiet skal bekoste tilbakeføringen. Dersom arbeid med Området senere skulle avdekke at tidligere arbeid ikke har blitt forskriftsmessig utført, skal avviket umiddelbart rapporteres til Sameiet og rettelse foretas i samarbeid mellom avtalepartene for Sameiets regning.
4. Utbyggingen skal foretas på forskriftsmessig måte av en godkjent entreprenør. Seksjonseierne overtar ansvaret for Områdets takterrasse, mens f.eks. skader og/eller ulykker i Området som omfatter byggets eksteriør og omkringliggende konstruksjon forblir Sameiets ansvar.
5. På Området er det i dag montert en wire som benyttes i forbindelse med vindusvask og annet vedlikeholdsarbeid i Sameiet. Denne må forsvarlig flyttes og sikres under utbyggingen av Området. *Dette er seksjonseiernes ansvar.*

side 1 av 2

EAD
JWS



6. Det er forutsetning for Avtalen at den godkjennes av Sameiet i årsmøte, og at det samtidig vedtas en endring i Sameiets vedtekter som reflekterer avtalepartenes forpliktelser og rettigheter i henhold til denne Avtalen. Styret i Sameiet vil gi enstemmig innstilling til at Avtalen godkjennes, til den nødvendige vedtektsendringen, og vil besørge at denne endringen er formulert i overensstemmelse med denne Avtalen.
7. Seksjonseierne skal sørge for at den godkjente Avtalen og den evigvarende eksklusive retten til Området tinglyses på Sameiet og Seksjonene.
8. Beløpet for den evigvarende eksklusive retten til Området skal innbetales senest 20 (tyve) dager etter at Sameiet har godkjent Avtalen og Området er klargjort for overtakelse. Utbyggingen skal utføres til minst mulig sjenanse for øvrige beboere i huset.

Vedlegg 1: Rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune av 19.01.2021.

Vedlegg 2: Planskisse over Område på tak.

Avtalen er signert i 3 (tre) kopier, én til hver av avtalepartene.

###

Signatur på vegne av Sameiet:

Hermann Kopp, Styreleder

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Eva Malt, Styremedlem

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Signatur på vegne av Seksjonseierne:

Data Nova AS v/ Hanne Valen-Sendstad

Seksjon nr. 81-7-8

Einar Helset

Seksjon nr. 81-7-9

Oslo, 8. juni 2021



Sak 8

Valg av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås at man bytter revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere.

OBOS samarbeider med PWC, BDO og Otterstad Revisjon. Ved å bytte revisor til en av de nevnte vil det forenkle revisjonen i årsoppgjøret, da de har tilgang til OBOS sine fagsystemer.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å bytte til Otterstad Revisjon.

Forslag til vedtak

Otterstad Revisjon blir valgt som sameiets nye revisor.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling fra Valgkomiteen til nye styremedlemmer i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Valgkomiteen takker styret og Eva Malt for meget godt arbeid i boligsameiets styre. Eva tar ikke gjenvalg i år og valgkomiteen nominerer 1 nytt varamedlem ved sameiets årsmøte. Det er gledelig at 2 av styrets medlemmer; Patrice Aquilera og Karl-Johan Gombrii vil fortsette 1 år til. De ledige styrevervene har vært annonsert i sameiets nyhetsbrev, hvor alle har hatt mulighet til å foreslå kandidater.

Valgkomiteen har vurdert hensynet til boligsameiets felles interesser, mangfold i kompetanse og kjønnsmessig representasjon ved valg av nye medlemmer til styret.

Valgkomiteen fremmer på denne bakgrunn følgende innstilling:

Tove Kirkeng – Varamedlem til styret – 2 år

Tove Kirkeng har bodd i bygg 81 siden mai 2015 sammen med Trond. Tove har fulgt med utviklingen av boligområdet, som hun synes er både spennende og til tider utfordrende. Tove synes styret har gjort en stor jobb med å bidra til å styrke fellesskapet med de andre sameiene og mener det er veien å gå for å skape det beste bomiljøet. Tove er en typisk igangsetter som alltid ser etter muligheter for å bedre løsninger. Hun jobber for tiden med å bygge opp en digital læringsplattform. Tove kjenner til «Vibbo», utviklet av OBOS, som sameiet har begynt å bruke og vil bidra til å hjelpe styret med å ta i bruk de smarte løsningene for å bedre informasjonsflyt mellom beboere og styret. Tove har også erfaring fra å være seksjonseier i Bjørvika, USA og Spania.

Patrice Aquilera - Fast medlem til styret - 1 år

Patrice Aquilera bor i bygg 81 og er gift med Dorthe Lise. Han har en Master of Science i Subsea Engineering fra Heriot Watt University – Edinburgh. Patrice jobber i Equinor Business Development som Project Leader innen Offshore olje og gass prosjekter (Tanzania og Brazil) og internasjonale offshore vindprosjekter.

Patrice har to års erfaring som styreleder i en hytteforening i Kragerø.

Karl-Johan Gombrii - Fast medlem til styret - 1 år

Karl-Johan Gombrii er advokat med tilknytning til Advokatfirmaet Arntzen de Besche og driver med forretningsjus, særlig sjørett.

Han har i mange år vært styremedlem og styreformann i boligsameiene Camilla Collets vei 14 b og Holmenveien 14 b. Videre er han styreformann i Shearwater Geoservices Holding AS og flere tilknyttede selskaper, som danner et av verdens største seismikkrederier. I tillegg har han mange års erfaring som styremedlem og formann/President i Den Norske Sjørettsforening og i Comité Maritime International (som består av 50 nasjonale sjørettsforeninger med 10,000 sjørettsjurister) og vært President ved flere sjørettslige s.k. diplomatkonferanser i FN-regi.

Øvrige medlemmer i styret er Hermann Kopp (leder) og Ole R. Annfinsen.



Cecilie Hersleth Karin Muri Tore Bjørn Ottersland

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Karl-Johan Gombrii

Ny, tidligere vara

Patrice Aquilera

Gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Tove Kirkeng

Ny



Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomiteen foreslår Trond Slyngstad og Roar Wedding som nye medlemmer av Valgkomiteen.

Karin Muri og Cecilie Hersleth går ut av Valgkomiteen etter flere års engasjement her.

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 2 år

Roar Wedding

Tore Bjørn Ottersland

Trond Slyngstad

Wenche Skjeggstad



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



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.