



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 926 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

### 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, 15.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			0
Annen driftsinntekt		4 011 654	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 011 654</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		503 694	0
Annen driftskostnad		2 342 744	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 846 438</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 165 216</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 187	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 187</b>	
Annen finanskostnad		8	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 179</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 166 395	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 166 395</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		164 458	0
Andre fordringer		191 411	0
Sum fordringer		355 869	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 436 175	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 436 175	0
Sum omløpsmidler		1 792 044	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 166 395	0
Sum opptjent egenkapital		1 166 395	0
Sum egenkapital		1 166 395	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		489 656	0
Annen kortsiktig gjeld		135 993	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>625 649</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>625 649</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 896054

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 924 926 880  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

**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, 10.11.2021



Organisasjonsnr: 924 926 880  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			0
Annen driftsinntekt		4 011 654	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 011 654</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		503 694	0
Annen driftskostnad		2 342 744	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 846 438</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 165 216</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 187	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 187</b>	
Annen finanskostnad		8	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>1 179</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 166 395	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 166 395</b>	



Organisasjonsnr: 924 926 880  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		164 458	0
Andre fordringer		191 411	0
Sum fordringer		355 869	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 436 175	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 436 175	0
Sum omløpsmidler		1 792 044	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 166 395	0
Sum opptjent egenkapital		1 166 395	0
Sum egenkapital		1 166 395	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		489 656	0
Annen kortsiktig gjeld		135 993	0
Sum kortsiktig gjeld		625 649	0
Sum gjeld		625 649	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 924 926 880  
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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  
2

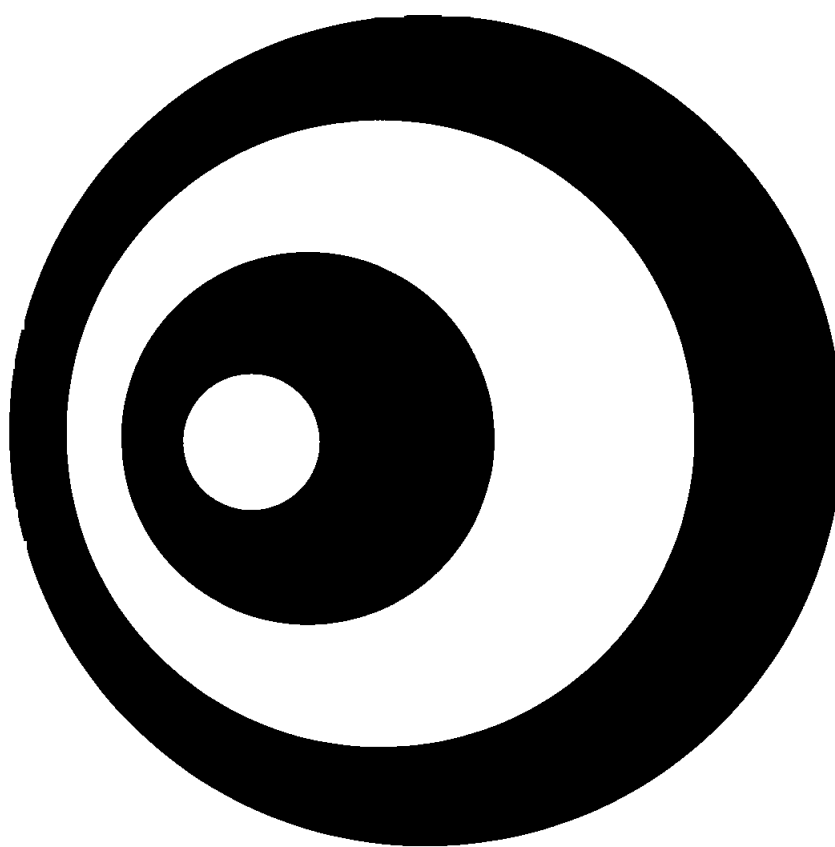
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet Tjuvholmen 510-1**

Årsberetning/Regnskap



## Styrets oppgaver

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

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

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



**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021**  
**I**  
**SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1**

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-1 avholdes uten fysisk oppmøte og ved digital avstemning.

**Orienteringsmøte**

Styret vil avholde et digitalt møte på Teams onsdag 30. juni 2021 klokken 17:00 for gjennomgang av innkallingen. Bli med fra datamaskin eller mobilapp  
Klikk her for å bli med på møtet

**Avstemning**

Alle seksjonseiere vil motta egen e-post med link for avstemning av sakene torsdag 1. juli 2021 kl. 12:00 og avstemningen avsluttes/stenges fredag 2. juli 2021 kl. 12:00.

Eventuelle spørsmål og kommentarer til innkallingen, bes rettes til styrets e-post [tjuvholmen51001@gmail.com](mailto:tjuvholmen51001@gmail.com).

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.  
Som møteleder foreslås styreleder Erling Moberg.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.  
Som referent foreslås Philip Larsen fra Sebra Forvaltning.
- C) Opptak av navnefortegnelse  
Det foreslås at digital avstemning via personlig link og innsendte stemmesedler anses som grunnlaget for antall stemmeberettigede.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden  
Årsmøtet er innkalt i henhold til lovvedtak 79 (2020 – 2021). Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt og erklære dette for lovlig satt, og dagsorden godkjent.

**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 1 166 395 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET (se vedlegg 1)**

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr 400.000,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.



**5. INNKOMNE SAKER**

**A) Nye ordensregler (se vedlegg 2)**

Vedlagte ordensregler foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak:

De vedlagte ordensregler vedtas som gjeldende for sameiet.

**B) Lekkasjesaken (Se vedlegg 1)**

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å sluttforhandle en avtale med Tjuvholmen KS/Tjuvholmen Parkering AS i forbindelse med utbedring av lekkasjer i Sameiet Tjuvholmen 510-1. Endelig avtale skal fremlegges for et ekstraordinært årsmøte.

**C) Vedlikeholdsplan (se vedlegg 1 og vedlegg 3)**

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre vedlagte 5-års vedlikeholdsplan med en kostnadsramme på inntil kr 5 millioner.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A) Valg av styreleder for 1 år (se vedlegg 1)**

Styreleder Erling Moberg stillet til gjenvalg for 1 år.

Styret har ikke mottatt andre forslag.

**Oslo, 22.06.2021**

**Styret  
i  
Sameiet Tjuvholmen 510-1**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.  
Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.  
Din deltagelse vil registreres ved din stemmegivning.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

## ÅRSBERETNING FOR 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ekstraordinært årsmøte den 11 mars 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:		Valgt:
Styreleder:	Erling Moberg	2020 (1 år)
Styremedlem:	Joakim M. Hovet	2020 (2 år)
Styremedlem:	Farshid Jahangosha	2020 (2 år)
Styremedlem:	Per Arne Damm	2020 (2 år)
Styremedlem:	Laurits Stråbø	2020 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte, men innleid styreleder på timebasis. Konsulentavtale med styreleder er signert og løper fram til årsmøtet 2021.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

#### EIENDOMMEN

Sameiets eiendom har gårdsnr. 510 bruksnr. 1 i Oslo kommune og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 924 926 880. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Sameiet består av ett p-plan med totalt 377 seksjoner. Av disse er 326 rene parkeringsseksjoner. De 51 øvrige seksjonene er bodarealer, lager, tekniske rom og søppelrom.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak

### 3. STYRETS ARBEID

Sameiet ble stiftet i mars 2020. Styret har siden da arbeidet mye med å få på plass rutiner i sameiet. I tillegg har to store prosjekter krevet svært stor arbeidsinnsats; lekkasjesaken og etablering av infrastruktur for lading av elbil for alle parkeringsplasser. Begge er omtalt nærmere nedenfor

Vi avholdt også et ekstraordinært årsmøte den 26. november 2020 i forbindelse med beslutning av ladeprosjektet samt for å få fullmakter fra seksjonseierne til å arbeide



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

videre med lekkasjesaken (inkludert søksmålsfullmakter) mot Tjuvholmen Parkering AS /Tjuvholmen KS.

Styret har avholdt syv styremøter i 2020 og fire styremøter i 2021, totalt 11 styremøter. Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Det er inngått mange driftsavtaler. Sameiet er også tilsluttet en felles inntauingsavtale vedrørende feilparkerte biler (detaljer fremgår av ordensregler som følger vedlagt).

I november 2020 besluttet årsmøtet gjennomføring av ladeprosjekt hvor det nå er tilrettelagt for godkjente smart-ladere (last-balansering) for lading av elbil på alle garasjeplasser. Pr. nå er det installert 158 nye ladere og tallet er stadig økende.

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

Vi har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige – nærmere informasjon i eget punkt lenger ned.

Styret har etablert egen styremail for kommunikasjon med våre seksjonseiere. Vår mailadresse er [tjuvholmen51001@gmail.com](mailto:tjuvholmen51001@gmail.com). Vi sender ut informasjon til våre seksjonseiere via styret.com og oppfordrer alle til jevnlig å sjekke søppel- (spam)filter for å sjekke om dere har mottatt mail. Vi har erfart at en del får automatisk våre mailer rett i dette filteret og mister derved nyttig og viktig informasjon.

## **SAMEIET**

Sameiet Tjuvholmen 510-1 ble stiftet i mars 2020 og består av 377 seksjoner beliggende under bakkenivå på Odden, dvs. den landfaste delen av Tjuvholmen. Sameiet er uten sammenligning det klart største på Tjuvholmen og dekker ca. 27.000 kvm. Etter at bruksretter har blitt konvertert til seksjoner har sameiet kommet i ordinær drift. I utgangspunktet videreføres mange av de avtaler som allerede er inngått for eiendommen, men styret vurderer hvordan driften løpende skal gjennomføres.

## **TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS**

En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen og Odden. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Styret har rett til fullt innsyn i de avtaler som inngås mellom leverandører og Tjuvholmen Infrastruktur AS hvor vårt sameie blir belastet kostnader.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

## **TJUVHOLMEN DRIFT AS**

Som tidligere er det Tjuvholmen Drift AS («TD») som følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtaler med TD er reforhandlet i 2020 og 2021.

## **PARKERINGSUTVALGET (PU)**

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet og Eivind Schackt er leder av Parkeringsutvalget. Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også utarbeidet vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU.

## **FORRETNINGSFØRER**

Styret har gjennomført en anbudskonkurranse på forretningsførsel. Det har medført at avtalen med Sebra Forvaltning AS opphører pr 30.6.2021. Fra 1.7.2021 er OBOS Eiendomsforvaltning vår nye forretningsfører. Vi kommer tilbake med mer informasjon knyttet til dette. Dere vil også få egen informasjon direkte fra OBOS.

## **ADKOMSTVEI TIL VÅRT SAMEIE**

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

Det ble høsten 2020 nedlagt et betydelig arbeid i etableringen av kostnadsfordelingsprinsipper for de som benytter vår kjørebane ut til Holmen. Kostnader belastes videre både til Tjuvholmen Infrastruktur AS samt alle parkeringssameier på Holmen. Disse kostnadene avregnes nå årlig og det innbetales a-konto beløp slik at vi får dekket det ekstra vedlikeholdet vi får som følge av all trafikken som ikke tilhører vårt sameie.

## **NYTT PARKERINGSSYSTEM**

Tjuvholmen Parkering AS vil innføre skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen som treer i kraft 1. juli 2021.

Det betyr at bommene blir fjernet og portene inn til respektive sameier vil åpnes automatisk for beboerne når de har registrert seg. Tjenesten leveres av Onepark som vil drifte dette med systemet Autopay. Det nåværende systemet med kort/brikker for innkjøring gjennom portene til de private sameiene vil fremdeles finnes.

Det er vedlagt en egen orientering sammen med innkallingen som beskriver hvordan den nye ordningen vil fungere, se vedlegg 3.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no)

## **ORDENSREGLER**

Det ble etablert ordensregler i forbindelse med overskjøtingen av parkeringsseksjonene i sameiet. Styret har revidert ordensreglene basert på erfaring fra første driftsår og forslaget er lagt opp til vedtak i årsmøtet.

## **INNBRUDD OG OVERVÅKNING**

Styret har mottatt én henvendelse om hærverk på bil i perioden. Husk å ta med verdisaker ut av bilen. Vi gjør oppmerksom på at det er etablert kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anlegget.

## **TAUEAVTALE**

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

---

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

## **BRANNSIKKERHET**

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen og Odden, inkludert vårt sameie. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er avdekket noen avvik som vil bli rettet, mens noen avvik er det reklamert overfor Tjuvholmen Parkering AS.

Videre er det gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser, inkl. ladere for el-bil ladning. Det ble avdekket et antall feil og mangler som nå er rettet.

## **FORSIKRING**

Sameiet er i dag forsikret i Gjensidige med en egenandel på kr 10.000,- og med polisenummer 90112398.

## **OMSETNING AV GARASJEPLASSER**

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

Dersom eier av en boligseksjon overdrar denne og flytter fra eierseksjonssameiet



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

uten samtidig å overdra sin garasje plass til ny eier, kan sameiets styre når som helst senere kreve at garasjeplassen selges til ny eier av boligseksjonen eller andre i boligsameiet, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstill vilkårene.

## GARASJEANLEGGETS TILSTAND

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

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

Det har vært noen ordinære driftsproblemer med kjøreportene (vi har fire) på grunn av slitasje. Det må også påregnes at det blir behov for oppgradering/vedlikehold av portene fremover. Styret vil følge opp dette løpende.

## VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

Budsjettet for vedlikeholdsplanen ser slik ut økonomisk.

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

Detaljer rundt tiltak fremgår av innmeldt sak fra styret til årsmøtet for beslutning. For å balansere budsjettet vil planen bli noe forskjøvet ved at vi bare iverksetter tiltak for ca kr 300.000 i år og skyver resterende kr 650.000,- videre og avslutter 5-års planen først i 2026.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

## LEKKASJESAKEN

Styret har arbeidet mye med lekkasjesaken som ble orientert om i det ekstraordinære årsmøtet i november 2020. Det er krevende å håndtere så mange lekkasjer, både med hensyn til kartlegging, oppfølging og utbedring. I tillegg har vi også den juridiske delen siden vi har reklamert på lekkasjene overfor selger av parkeringsseksjonene (Tjuvholmen Parkering AS (TP)) og utbygger (Tjuvholmen KS (TKS)) som begge er søksmålsvarslert.

### *Partene*

Vårt sameie er representert ved advokatfirma Sands som juridisk rådgiver og Multiconsult som teknisk sakkyndig.

Tjuvholmen KS/Tjuvholmen Parkering er Tjuvholmen KS har engasjert advokatfirma Selmer til juridisk bistand og Rambøll AS som teknisk sakkyndig.

### *Dokumentasjon*

Sameiet har fått utarbeidet to uavhengige rapporter. En av Esben Jonsson og én fra Multiconsult. Multiconsult har deretter komplettert sin rapport med ytterligere undersøkelser. Multiconsult uttaler blant annet:

*«Betongkonstruksjonene som ligger under havets nivå utenfor veggene ser ut til å være tette.*

*Lekkasjene og problemene er først og fremst i konstruksjonene som ligger over havnivå, noe som tilsier at lekkasjene er forårsaket av nedbør, eventuelt også vannanlegg i utomhus.*

*Utette røranlegg i restaurantkjøkken og i bad og kjøkken i leilighetene kan også være årsak til vannlekkasjene. Dette har vi så langt ikke oversikt over, og det bør derfor sjekkes nærmere.»*

Både rapporten fra Esben Jonsson og fra Multiconsult konkluderer med at utbedringskostnader vil kunne ligge på et titalls millioner kroner for full utbedring av alle forhold.

Vi har etablert et lekkasjekart med totalt 64 steder med aktive og passive lekkasjer. Lekkasjepunktene overvåkes nå månedlig for kontrollere om og når de er aktive. Vi har foreløpig konstatert at det er ca. 10 +/- lekkasjer som er jevnlig aktive. De øvrige har på ett eller annet tidspunkt vært aktive.

Aktive lekkasjer skyldes i hovedsak at regnvann strømmer inn i garasjeanlegget. Noen av de passive lekkasjene kan skyldes andre forhold som lokale lekkasjer fra brannslanger, næringsvirksomhet etc.

### *Hvor kommer vannet fra?*

Multiconsult vurderer betongkonstruksjonene som ligger under havets nivå (ca. 1,5 meter) til å være tette. Lekkasjene skjer ned gjennom dekker og skjøter og det er i



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

hovedsak regnvann som kommer inn. I tillegg kan det tidvis være noe vann fra fontener og andre installasjoner på bakkeplan samt næringsvirksomhet.

#### *Tilbud om utbedring fra Tjuvholmen KS (TKS)*

Tjuvholmen KS kom tidligere i vår med et forslag til utbedringer basert blant annet på en rapport utarbeidet av Rambøll. Forslaget omfattet utbedring på fire områder. Tilbudet innebar ingen erkjennelse av ansvar overfor verken Sameiet og/eller de enkelte seksjonseiere, men ble fremsatt utelukkende for å komme oss i møte i denne saken.

Vår konsulent i Multiconsult gikk gjennom forslagene og konkluderte med at de ikke omfattet tilstrekkelig mange av påviste lekkasjer. Basert på dette avviste styret tilbudet fra TKS.

Styret har også en rekke ganger etterlyst ytterligere dokumentasjon på prosjektering og utføring av parkeringsanlegget. Slik dokumentasjon har vi ikke mottatt.

#### *Forhandlinger*

Styret er nå i direkte forhandlinger med TKS/TP. Det blir et møte mellom partene den 23. juni for å se om det er grunnlag for å kunne enes om et nytt forslag til utbedringer. Vi må anta at det i forlengelsen av dette møtet vil måtte gjøres ytterligere avklaringer mellom partene. Dersom et forslag til avtale mellom partene foreligger vil vi sende ut innkalling til ekstraordinært årsmøte for behandling av avtaleutkastet. Vi vil både ha en juridisk og teknisk anbefaling knyttet til denne beslutningen.

Styret må hele tiden balansere kostnader mot nytte i en slik tvistesak. Det koster å bruke konsulenter og juridisk bistand. Men det er også store verdier vi er satt til å forvalte og ta vare på. Vi håper imidlertid fortsatt at vi kan løse denne kompliserte saken på en god måte utenfor rettssystemet og det er det vi jobber for.

#### **NYTT LADEANLEGG FOR ELBIL**

I ekstraordinært årsmøte i november 2020 ble det besluttet å etablere helt ny infrastruktur for elbil-lading som er tilgjengelig for alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere deler på investeringen, men de som tidligere har investert i infrastruktur til lading har fått kreditert et beløp. Også dette var en del av årsmøtevedtaket gjort. De som har hatt gammel lader har nå fått denne demontert og levert tilbake til seg. All gammel kabling har blitt fjernet eller er under demontering og vi har fått ryddet opp i det elektriske anlegget vårt.

Ladeanlegget ble overlevert i mai 2021 og er nå i full drift. Komplette infrastruktur for alle 326 seksjonerte p-plasser er installert slik at alle seksjonseiere nå har mulighet til å koble seg på anlegget ved å kjøpe en ladeboks og inngå en avtale med Mer (tidligere Grønn Kontakt).

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



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til beløpet på kr 39,- pr mnd så vil Mer beholde også 10% av det man betaler for strømmen.

Det er opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,5 pr kWh ved ladning. Vi gjør oppmerksom på at det nå viser seg på Holmen at lademønsteret som foreløpig brukes (antall ladninger og lavt antall kWh per ladetilfelle) medfører at de har økt prisen i sameiene til kr 2,0 og kr 2,20 pr kWh fra 1.7.2021. Svært høye strømpriser i januar/februar samt høye effekttariffer under vinterhalvåret er medvirkende årsak til prisøkningen. Styret i vårt sameie vil følge denne utviklingen for vårt anlegg, men opprettholder foreløpig prisen på kr 1,5 pr kWh.

Man kan når som helst ta kontakt med Mer og bestille lader for å koble seg på og benytte lademuligheten. Det er pr i dag 158 seksjoner som har installert ny ladeboks i sameiet.

#### **EKSISTERENDE LADERE OG STIKKONTAKTER**

Alle gamle ladere og stikkontakter er nå demontert eller under demontering.

#### **BODER**

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

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

#### **FELLESUTGIFTER OG ENGANGSKOSTNADER**

Styret besluttet å øke fellesutgiftene med 20% fra 1.1.2021. Økte utgifter, blant annet til juridisk bistand, teknisk bistand og vedlikeholdsplan medfører at vi fra 1.7.2021 må øke fellesutgiftene med ytterligere 10%.

Seksjonseiere med eksisterende strøm- og ladeuttak har blitt fakturert kr 200,- pr. måned tidligere. Hele dette elementet falt bort fra og med 1.5.2021 ved etableringen av det nye ladeanlegget.

#### **4. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 gjenspeiler driften av garasje sameiet, men inneholder en del engangsposter relatert til avregning fra Tjuvholmen Parkering AS for 2019. 2021 vil bli det første året med tilnærmet normal drift for sameiet.

Årsregnskapet viser et resultat på kr 1.166.395,- Resultatet fremkommer i resultatregnskapet og er ført mot konto for egenkapital.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-1

*Tjuvholmen*

Inntektene i 2020 var totalt kr 4.011.654,- og kostnadene var totalt kr 2.846.438,-

Sameiet har i 2020 mottatt en engangsinntekt på kr 1.331.535,-. Dette var sameiets andel av overskudd fra Tjuvholmen Parkering AS for 2019.

Egenkapitalen til sameiet per 31. desember 2020 er kr 1.166.395.

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

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.

## 5. BUDSJETT 2021

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

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader på 20 % fra 01.01.2021, og ytterligere 10% per 01.07.2021.

Oslo, 24.06.21  
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-1

Erling Moberg /s/  
Styrets leder

Joakim Magnor Hovet /s/  
Styremedlem

Per Arne Damm /s/  
Styremedlem

Farshid Jahangosha /s/  
Styremedlem

Laurits Stråbø /s/  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Tjuvholmen 510-1**

**2020**



---

**Sameiet Tjuvholmen 510-1**

---

**Resultatregnskap 2020**

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		4 011 654	2 480 726	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>4 011 654</b>	<b>2 480 726</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	503 694	0	0
Driftskostnader	4	757 101	1 040 000	0
Vedlikeholdskostnader	5	953 026	430 000	0
Honorarer	6	586 257	314 438	0
Forsikringer	7	28 994	64 000	0
Andre kostnader	8	17 367	391 562	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 846 438</b>	<b>2 240 000</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 165 216</b>	<b>240 726</b>	<b>0</b>
Finansinntekter		1 187	0	0
Finanskostnader		8	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>9</b>	<b>1 179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 166 395</b>	<b>240 726</b>	<b>0</b>



## Sameiet Tjuvholmen 510-1

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		164 458	0
Andre kortsiktige fordringer	10	191 411	0
Bank		1 436 176	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>	11		
Egenkapital		1 166 395	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		489 656	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 487	0
Annen kortsiktig gjeld	12	123 506	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>625 650</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 792 044</b>	<b>0</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 792 044	0
Kortsiktig gjeld		625 650	0
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 166 395</b>	<b>0</b>

Oslo, 24.06.21  
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-1

Erling Moberg /s/  
Styrets leder

Joakim Magnor Hovet /s/  
Styremedlem

Per Arne Damm /s/  
Styremedlem

Farshid Jahangosha /s/  
Styremedlem

Laurits Stråbø /s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

### Note 1 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 faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

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

### Inntekter

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

#### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	2 256 308
Tillegg for EL	232 400
Andre inntekter	1 331 535
Kostnadsfordeling	191 411
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 011 654</b>

#### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	62 244
Honorar eksternt styreleder	441 450
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>503 694</b>

#### Note 4 Driftskostnader

Renhold	40 000
Strøm/nettleie	274 329
TI-kostnader	285 809
Vaktmestertjeneste	156 962
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>757 101</b>

#### Note 5 Vedlikeholdskostnader

Kostnadsfordeling TP	138 786
Vedlikehold brannvernanlegg	113 910
Vedlikehold bygninger	592 807
Vedlikehold elektrisk anlegg	101 584
Vedlikehold VVS	5 938
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>953 026</b>



<b>Note 6 Honorarer</b>	
Andre honorar	51 419
Forretningsførsel	186 438
Juridisk honorar	140 232
Konsulenthonorar	208 168
<b>Sum honorarer</b>	<b>586 257</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

<b>Note 7 Forsikring</b>	
Forsikringspremie	28 994
<b>Sum forsikring</b>	<b>28 994</b>

<b>Note 8 Andre kostnader</b>	
Årsmøte	3 075
Bankgebyr	6 883
Datakostnader	4 356
Diverse kostnader	2 995
Porto/kopi/arkiv	58
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>17 367</b>

<b>Note 9 Finansinntekter og finanskostnader</b>	
Annen renteinntekt	1 171
Renteinntekt, bank	16
Annen rentekostnad	-8
<b>Sum finansinntekter og finanskostnader</b>	<b>1 179</b>

<b>Note 10 Andre kortsiktige fordringer</b>	
Kostnadsfordeling anleggsvei - fakturert i 2021, gjelder 2020	191 411
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>191 411</b>

<b>Note 11 Egenkapital</b>			
	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	0	1 166 395	1 166 395
<b>Sum egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>1 166 395</b>	<b>1 166 395</b>

<b>Note 12 Annen kortsiktig gjeld</b>	
Avsetning - faktura fra Tjuvholmen Infrastruktur AS	6 942
Avsetning - Avregning TI-kostnader 2020	66 068
Purregebyrer til Sebra Forvaltning AS	1 645
Avsetning - forsikring oktober-desember 2020	28 994
Avsetning - strøm oktober-desember 2020	19 857
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>123 506</b>



## Sameiet Tjuvholmen 510-1

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter:</b>				
3601 Felleskostnader	2 841 459	2 256 308	2 255 126	0
3602 Tillegg for EL	75 200	232 400	225 600	0
3606 Andre inntekter	1 988 800	1 331 535	0	0
3900 Kostnadsfordeling anleggsvei	150 000	191 411	0	0
<b>Felleskostnader</b>	<b>5 055 459</b>	<b>4 011 654</b>	<b>2 480 726</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekter</b>	<b>5 055 459</b>	<b>4 011 654</b>	<b>2 480 726</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader:</b>				
5330 Styrehonorar	400 000	0	0	0
5331 Honorar ekstern styreleder	300 000	441 450	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	98 700	62 244	0	0
<b>Lønnskostnader</b>	<b>798 700</b>	<b>503 694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6330 Vaktmesterjeneste	255 000	156 962	128 000	0
6340 Strøm/nettleie	10 000	274 329	128 000	0
6341 100% 510-01 F1-N	60 000	0	0	0
6342 80% 510-01 F2/F3	60 000	0	0	0
6345 100% 510-01 Ladestrøm	80 000	0	0	0
6360 Renhold	100 000	40 000	144 000	0
6370 Containerleie, avfallshåndtering	5 000	0	0	0
6690 TI-kostnader	313 786	285 809	640 000	0
<b>Driftskostnader</b>	<b>883 786</b>	<b>757 101</b>	<b>1 040 000</b>	<b>0</b>
6600 Vedlikehold bygninger	300 000	592 807	240 000	0
6601 Vedlikehold garasjeanlegg	5 000	0	0	0
6602 Lade-strøm elbil prosjekt	1 500 000	0	0	0
6603 Garasjeporter	80 000	0	0	0
6605 Skadedyrkontroll	10 000	0	0	0
6640 Vedlikehold heis	20 000	0	0	0
6650 Vedlikehold VVS	120 000	5 938	0	0
6652 Vedlikehold elektrisk anlegg	120 000	101 584	120 000	0
6655 Vedlikehold brannvernanlegg	70 000	113 910	70 000	0
6685 Kostnadsfordeling TP	0	138 786	0	0
<b>Vedlikeholdskostnader</b>	<b>2 225 000</b>	<b>953 026</b>	<b>430 000</b>	<b>0</b>
6710 Forretningsførsel	160 000	186 438	186 438	0
6730 Juridisk honorar	550 000	140 232	0	0
6760 Konsulenthonorar	150 000	208 168	32 000	0
6765 Andre honorar	10 000	51 419	96 000	0
<b>Honorarer</b>	<b>870 000</b>	<b>586 257</b>	<b>314 438</b>	<b>0</b>
7500 Forsikringspremie	116 000	28 994	64 000	0
<b>Forsikringer</b>	<b>116 000</b>	<b>28 994</b>	<b>64 000</b>	<b>0</b>
6810 Datakostnader	2 500	4 356	0	0
6900 Telefon	10 000	0	0	0
6930 Heis-/alarmtelefon	40 000	0	0	0
6940 Porto/kopi/arkiv	38 000	59	0	0
7710 Årsmøte	15 000	3 075	0	0
7770 Bankgebyr	6 000	6 883	0	0
7790 Diverse kostnader	30 000	2 995	391 562	0
<b>Andre kostnader</b>	<b>141 500</b>	<b>17 367</b>	<b>391 562</b>	<b>0</b>
<b>Sum kostnader</b>	<b>5 034 986</b>	<b>2 846 438</b>	<b>2 240 000</b>	<b>0</b>



---

**Sameiet Tjuvholmen 510-1**

---

**Budsjett 2021**

	<b>Budsjett 2021</b>	<b>Regnskap pr. desember</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>20 473</b>	<b>1 165 216</b>	<b>240 726</b>	<b>0</b>
8050 Annen renteinntekt	0	1 171	0	0
8070 Renteinntekt, bank	0	16	0	0
<b>Finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>1 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8140 Annen rentekostnad	0	8	0	0
<b>Finanskostnader</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>1 179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>20 473</b>	<b>1 166 395</b>	<b>240 726</b>	<b>0</b>



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Tjuvholmen 510-1

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-1s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.166.395. 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.



## 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 30. juni 2021  
Revisoren AS

---

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret har avholdt i alt 11 styremøter og hatt en rekke møter og oppfølging av saker utenom selve styremøtene. Honoraret reflekterer den innsatsen som er lagt ned for å få etablert sameiet på en god og forsvarlig måte. Styrearbeidet har vært usedvanlig arbeidskrevende, med flere løpende, kompliserte saker av stor økonomisk betydning. Honoraret omfatter godtgjørelse for arbeid fra mars 2020 frem til ekstraordinært årsmøte i november 2020 og deretter frem til årets ordinære årsmøte nå i 2021.

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr 400 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt mellom styremedlemmene.

Innleid styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret. For 2020 utgjorde honoraret totalt kr 441.450,-. Det presiseres at i overkant av 20% av styreleders honorar i 2020 har vært knyttet til ladeprosjektet og vil omfattes av søknad om refusjon av kostnader fra Oslo kommune.

## **Forslag til vedtak:**

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr 400.000,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

## **VALG AV TILLITSVALGTE**

Det ble i det ekstraordinære årsmøtet den 11 mars besluttet at styreleder sitter frem til første ordinære årsmøte. Styremedlemmene har i mellomtiden og på grunn av de pågående sakene besluttet at styreleder Erling Moberg sitter frem til neste ordinære årsmøte våren 2021.

Det har ikke kommet inn forslag til nye kandidater til styreledervervet og styret anbefaler derfor følgende:

Som styreleder for ett år: Erling Moberg (nåværende styreleder)

Ingen andre kandidater i styret er på valg.

## **INNMELDTE SAKER**

Følgende saker er innmeldt til det ordinære årsmøtet

### **A. Nye ordensregler**

Vedlagte ordensregler foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak

«De vedlagte ordensregler vedtas som gjeldende for sameiet.»

**B. Lekkasjesaken**

Styret har siden det ekstraordinære årsmøtet i november 2020 arbeidet videre med kartlegging, oppfølging og forhandlinger for å håndtere lekkasjesaken.

Dersom de pågående forliksforhandlingene med Tjuvholmen KS/Tjuvholmen Parkering AS fører frem til er omforent utkast til avtale vil styret fremlegge dette for behandling på et ekstraordinært årsmøte.

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å fremforhandle en avtale med Tjuvholmen KS/Tjuvholmen Parkering AS om utbedring av påviste lekkasjer i sameiets garasjeanlegg for senere behandling i et ekstraordinært årsmøte.

**Forslag til vedtak:**

«Styret får fullmakt til å sluttforhandle en avtale med Tjuvholmen KS/Tjuvholmen Parkering AS i forbindelse med utbedring av lekkasjer i Sameiet Tjuvholmen 510-1. Endelig avtale skal fremlegges for et ekstraordinært årsmøte».

**C. Vedlikeholdsplan**

Styret har med bistand fra Multiconsult fått utarbeidet vedlikeholdsplan for de kommende fem årene. Planens forslag til tiltak har en kostnadsramme på ca. kr 4,8 millioner. Styret er av den oppfatning at vi trenger en slik plan og en forutsigbarhet i forhold til nødvendig vedlikehold av anlegget.

Se vedlagte orientering med et sammendrag av vedlikeholdsplanen fra Multiconsult.

*Forslag til vedtak:*

«Styret får fullmakt til å gjennomføre vedlagte 5-års vedlikeholdsplan med en kostnadsramme på inntil kr 5 millioner»



## SAMEIET TJUVHOLMEN 510-01

### ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Sis endret 01.07.2021

1. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet og er hjemlet i sameiets vedtekter. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Eier av plass er uansett ansvarlig for de som disponerer og bruker en plass.
2. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.
3. All parkering skjer på egen risiko.
4. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Det er ikke tillatt at det som står parkert på plassen går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanelinjen.
5. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, vegger eller himling unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.
6. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og innstallering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet.  
  
Dette inkluderer periodisk renhold. Ved periodisk renhold skal krav om frigjøring varsles minst 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn én dag av gangen. Dersom plassen ikke frigjøres for renhold skal seksjonseieren sørge for at den blir rengjort etter samme standard innen 2 uker. Dersom det ikke gjøres kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.
7. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
8. Det er ikke tillatt å sette opp oppslag om utleie av parkeringsplass i anlegget. Gjør dette på sameiets sider eller annonser det i elektroniske media. Oppslag i garasjeanlegget vil umiddelbart bli fjernet og vaktmesterregning for dette sendt seksjonseier.
9. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget vil bli fjernet umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.
10. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i sitt eget husholdningsavfall da oppsatte søppelbøtter har begrenset kapasitet.



11. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget. Maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen.
12. Det skal tas hensyn ved kjøring og all skilting skal respekteres, inklusive oppmerkede fotgjengerfelt. Dette gjelder både i parkeringsanleggene, nedkjøringer, kjøreveien mellom Odden og Holmen samt eventuell kjøring på bakkeplan.
13. Bruk av strøm/strømuttak som tilhører sameiet forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet. De som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk.
14. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks/bytte av ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. kompatibel ladeboks, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der retttidig betaling for bruk mangler.
15. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner kan bare gjøres i tråd med hjemmel i vedtektene og må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjenninger og bekoste eventuelle tilpasninger av sprinkelanlegg mm.
16. Det er forbudt å hensette motorkjøretøyer utenfor inngangsdører til oppganger, tekniske rom eller utgangsdører.
17. Kjøretøy eller andre gjenstander som henses i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
18. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget er utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slukkemidler er og hvordan de kan brukes. Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.
19. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller [www.oslokransbilservice.no](http://www.oslokransbilservice.no) for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvisent ansvarlig for kostnaden dette måtte medføre.
20. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via [boligperm.no](mailto:boligperm.no) av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på email [tjuvholmen51001@gmail.com](mailto:tjuvholmen51001@gmail.com)

Ordensreglene er fastsatt ved ordinært årsmøte 2021.



**Kontaktpersoner**

Sameiet: Sameiet Tjuvholmen 510-01  
e-postadresse: [tjuvholmen51001@gmail.com](mailto:tjuvholmen51001@gmail.com)

Drift av anlegget: Tjuvholmen Drift AS  
drift@tjuvholmen.no  
Telefon 23 11 88 90

Forretningsfører: Sebra Forvaltning (Frem tom 30.06.2021)  
OBOS Eiendomsforvaltning (Fra 01.07.2021)

## Vedlikeholdsplan Tjuvholmen P-hus

Multiconsult har i sin vedlikeholdsplan oversendt i oktober 2020, anbefalt tiltak i P-anlegget som beskrevet nedenfor. Dette er oppsummering av et ordinært vedlikeholdsbehov, uten at det vil løse de større lekkasjeproblemene som anbefales løst fra utsiden. Her er problemet at lekkasjepunktet på innvendig side ikke nødvendigvis er sporbart rett gjennom vegg/dekke på utvendig side.

Innvendige tiltak:

1	Sprekker i vegger, dekker og søyler må følges opp og kontrolleres årlig. Det anbefales jevnlig rengjøring av bygningsdeler for å avdekke sprekker og lekkasjer.	
2	Det kan være vanskelig å avgjøre om lekkasjepunkter er aktive eller har opphørt. Derfor bør vegger, dekker, søyler og dragere males der det har vært lekkasjer, for å få oversikt over aktive lekkasjer. Overflater males med en diffusjonsåpen maling, f. eks. en Silikatmaling som er uorganisk.	
3	Lekkasjer gjennom dekker og yttervegger må tettes etter hvert som de oppdages. Ved vannlekkasjer i dekker over biler og andre kjøretøy, eller inventar i boder, må en som midlertidig løsning henge opp kar og renner som fanger opp drypp. Lekkasjene må deretter vurderes og eventuell tetting med injisering må gjøres. Midlertidige løsninger med å henge opp kar og renner må ikke bli endelig løsning, fordi sprinkleranlegget og sprinklerhoder ikke må tildekkes.	
4	Skader på betongvegger og murte lecavegger, som avflassende maling, avskallinger, sprekker og lekkasjer, utbedres til et nøkternt nivå. Kun for å få oversikt over nye lekkasjer.	
5	Dører med rustskader rengjøres og males, helst gruppevis. Dører med bulker, skjevheter og som ikke kan lukkes/låses, må byttes.	
6	Dryppskader på gulv, røranlegg, kabelbroer og eventuelle andre installasjoner utbedres ved rengjøring og overflatebehandling.	
7	Finerplater rundt rørgjennomføringer må fjernes og branntetting over må sjekkes.	
8	Skader og slitasje på betonggulvet og i kjørebane utbedres. rengjøres, forbehandles og ny overflatebehandling påføres med produktet en har erfart er bra og varer.	
9	Himlingsplater med fuktskader skiftes ut der det har vært lekkasjer, for å få oversikt over aktive lekkasjer.	
10	Lekkasjer fra røranlegg må utbedres. Det er viktig at det benyttes kraner, koblinger og rør i riktig materiale.	

26.01.21 Multiconsult v/ Per Spjudvik