



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 332 358  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 679 311        | 4 419 775        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 679 311</b> | <b>4 419 775</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 74 165           | 74 165           |
| Annen driftskostnad                          |      | 4 629 510        | 4 813 573        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 703 675</b> | <b>4 887 738</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-24 364</b>   | <b>-467 963</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 17 374           | 14 538           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>17 374</b>    | <b>14 538</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>17 374</b>    | <b>14 538</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -6 990           | -453 425         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022           | 2021             |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                  |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                  |
| Andre fordringer                           |      | 457 572        | 315 767          |
| Sum fordringer                             |      | 457 572        | 315 767          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 260 674        | 1 005 031        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 260 674        | 1 005 031        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 718 246        | 1 320 798        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>718 246</b> | <b>1 320 798</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022           | 2021             |
|-----------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0              | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                |                  |
| Annen egenkapital                 |      | 628 338        | 635 328          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>628 338</b> | <b>635 328</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>628 338</b> | <b>635 328</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0              | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |      |                |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 59 404         | 582 476          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 30 504         | 102 994          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>89 908</b>  | <b>685 470</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>89 908</b>  | <b>685 470</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>718 246</b> | <b>1 320 798</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503638

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 332 358  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 999 332 358  
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                              | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                          |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                                 |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                              |             | 4 679 311        | 4 419 775        |
| <b>Sum inntekter</b>                             |             | <b>4 679 311</b> | <b>4 419 775</b> |
| <b>Kostnader</b>                                 |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                     |             | 74 165           | 74 165           |
| Annen driftskostnad                              |             | 4 629 510        | 4 813 573        |
| <b>Sum kostnader</b>                             |             | <b>4 703 675</b> | <b>4 887 738</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>-24 364</b>   | <b>-467 963</b>  |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                               |             | 17 374           | 14 538           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                       |             | <b>17 374</b>    | <b>14 538</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                       |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                              |             | <b>17 374</b>    | <b>14 538</b>    |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>   |             | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b> |             | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                               |             | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra<br>annen egenkapital        |             | -6 990           | -453 425         |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>     |             | <b>-6 990</b>    | <b>-453 425</b>  |



Organisasjonsnr: 999 332 358  
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

## BALANSE

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022           | 2021             |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |      |                |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0              | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0              | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                  |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                  |
| Andre fordringer                           |      | 457 572        | 315 767          |
| Sum fordringer                             |      | 457 572        | 315 767          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 260 674        | 1 005 031        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 260 674        | 1 005 031        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 718 246        | 1 320 798        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>718 246</b> | <b>1 320 798</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |                |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |                |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |      | 0              | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 0              | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |      |                |                  |
| Annen egenkapital                          |      | 628 338        | 635 328          |
| Sum opptjent egenkapital                   |      | 628 338        | 635 328          |



|                                      |         |           |
|--------------------------------------|---------|-----------|
| Sum egenkapital                      | 628 338 | 635 328   |
| Gjeld                                |         |           |
| Langsiktig gjeld                     |         |           |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0       | 0         |
| Annen langsiktig gjeld               |         |           |
| Sum annen langsiktig gjeld           | 0       | 0         |
| Sum langsiktig gjeld                 | 0       | 0         |
| Kortsiktig gjeld                     |         |           |
| Leverandørgjeld                      | 59 404  | 582 476   |
| Annen kortsiktig gjeld               | 30 504  | 102 994   |
| Sum kortsiktig gjeld                 | 89 908  | 685 470   |
| Sum gjeld                            | 89 908  | 685 470   |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD             | 718 246 | 1 320 798 |



Organisasjonsnr: 999 332 358  
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2023

Selskapsnummer: 2488





## Velkommen til årsmøte i SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 09:00 og lukker 10. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2488>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Stemmeseddel kan leveres i det fysiske møtet, eller i postkassen til styreleder Harald Haraldsen i Landgangen 3, innen 10. mai. kl. 09.00.

### FYSISK MØTE

Styret har valgt å avholde det formelle årsmøtet digitalt, men også å holde et informasjonsmøte for eierne, med diskusjon om aktuelle saker. Forslag om saker til diskusjon tas på det uformelle møtet. Se spørsmål som er reist på vibbo.

Det skal ikke fattes vedtak i disse sakene, og de er således ikke en del av det formelle årsmøtet.

Det fysiske møtet holdes på The Thief, i rom Pipervika kl. 18.00 den 7. juni.

### Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap



4. Fastsettelse av honorarer

5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen**



Sak 1

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Kristin Johannesen og Morten Doresius er velges.

Sak 2

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

**Vedlegg**

1. 2488 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80000.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret settes til kr 80000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80000.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Haraldsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sjur Høydahl



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |                   |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| Leder       | Harald Haraldsen      | Landgangen 3      |
| Styremedlem | Morten Doresius       | Søndre Gjøttum 33 |
| Styremedlem | Ole Christian Hassing | Landgangen 3      |
| Styremedlem | Olav Myklebust        | Landgangen 3      |

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Sameiet består av 81 seksjoner, fordelt 3 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner. SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999332358, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

210      50

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

SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.



## Styrets arbeid

Styret har det siste året jobbet med å få kontroll over kostnadsnivået etter to påfølgende år med høye fyringskostnader og høy inflasjon, med påfølgende økning av felleskostnadene (april 2022 og januar 2023). Det vil imidlertid være nødvendig med innhenting av ekstra kapital i 2023 på grunn av nødvendig vedlikeholdsbehov og for å forbedre sameiets likviditet.

Styret har sammen med Tjuvholmen Drift/Newsec jobbet med å planlegge og budsjettere for vedlikehold som planlegges utført i løpet av 2023. Bl.a. så planlegges det behandling av treverk fasade mot nord, bytte til LED belysning fellesarealer bolig (myndighetskrav), utbedringer av diverse skader på vegger og flisgulv i fellesarealer bolig, rens av ventilasjonskanaler bolig, samt spyling av bunnledninger og stammer på avløpsnett. Dette i tillegg til annet nødvendig vedlikehold på heis- el- og sprinkleranlegg.

Styret har også jobbet med å avslutte saken mot utbygger ang. problemene knyttet til avløp og drenering på vinkelbalkongene i Hus 87 (Landgangen 3) og vanninntrenging i bodarealer i Hus 86 (Landgangen 2). I tillegg til utbedring av disse problemene, mottok sameiet i fjor en kompensasjon på kr 100000 fra utbygger, noe som dekker mesteparten av sameiets kostnader i denne saken (advokat og byggteknisk rådgiver). Styret regner nå denne reklamasjonssaken som avsluttet og vil takke alle eiere og beboere i sameiet for velvilligheten i perioden hvor dere har hatt håndverkere på døren både titt og ofte.

Styret har i tillegg forhandlet ny TV/bredbånd avtale med Telia. Den nye avtalen inkluderer valgfri TV/ bredbånd kombinasjon for hver seksjon, i tillegg til oppgradering av nettverket/router.

Styret har også vært en pådriver for at det i fjor høst ble inngått en ny renholdsavtale med Eir Renhold. Den gamle avtalen med ISS ble sagt opp på grunn av manglende levering iht de krav og forventninger som vi og andre sameier på Tjuvholmen hadde.

Det har også fortsatt vært en del jobb i forbindelse med innkjøring av regnskaps- og rapporterings- og fakturagodkjenningsrutiner med ny forretningsfører og teknisk forvalter, herunder TI-avregning, viderefaktureringer, fakturagodkjennelser, etc. Det forventes imidlertid at dette går seg til etter hvert.

I tillegg til ordinære oppgaver, har styret deltatt i Brukerforum. De viktigste temaene i Brukerforum siste år har vært opprustning av innkjøringen til Filipstad og utbedring av dekke ved innkjøringen til p-huset på holmen, fornyelse av forsikringsmegling (Marsh) og forsikring (Gjensidige). Det har også vært gjennomført en sjekk av anodene (generelt sett ser det ikke ut til behov for utskifting før mellom år 2029 og 2034).

Styret har prøvd i løpet av året å minne eiere/beboere om det ansvaret de har for vedlikehold/ivaretagelse av eiendommen, blant annet rensing av sluk på balkong og vedlikehold av terrassebord (vask og oljing). Vi ber eiere av leiligheter av som ikke bor der selv om å ta en runde med leietagere om dette.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Avvik i forhold til budsjett

Revisjonshonorar er økt i forhold til budsjett og tidligere år, økning fra 2021 skyldes overgang til ny revisor og medfølgende bytte fra etterskudds- til forskuddsfakturering. Under konsulenthonorar, som var budsjettert med kr. 0,-, er kostnadsført Marsh forsikringsmegling 10 533, juridisk bistand og honorar til OBOS med div. rådgivning, bistand til budsjett og underregnskap.

Kostnader andre anlegg, dvs. kostander til Tjuvholmen Infrastruktur (TI) er vesentlig høyere enn budsjettert. Det vises til vedlegg til regnskapet for oversikt over disse kostnadene. Kostnader til Teknisk drift/forvaltning er kostnader til Tjuvholmen Drift (TD) til teknisk drift/forvaltning og vaktmestertjenester. Disse kostnadene var omtrent som budsjettert.

Kostnader til vedlikehold var lavere enn forutsatt i budsjett. Driftsinntektene er noe høyere enn forutsatt, det skyldes justering av krav for 2022, som ikke var budsjettert. I sum er årsresultatet bare kr. 6 320 lavere enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot konto egenkapital.

Egenkapital til Næring, barnehage og kontor, vedr. 2020 og 2021 er gjort opp i 2022. Derfor er «Andre inntekter» negativ i regnskapet for disse avdelingene, og gir tilsvarende utslag i resultatet for disse avdelingene.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 628 338.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 478 000 til vedlikehold.

i tillegg til løpende vedlikeholdsavtaler og nødvendig vedlikehold på heis- el- og sprinkleranlegg, så planlegges det bl.a. behandling av treverk fasade mot nord, bytte til LED belysning fellesarealer bolig (myndighetskrav), utbedringer av diverse skader på vegger og flisgulv i fellesarealer bolig, rens av ventilasjonskanaler bolig, samt spyling av bunnledninger og stammer på avløpsnett.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

### Ekstra kapitalinnkalling

Det vil i år bli nødvendig å kalle inn ekstra kapital for å foreta nødvendig vedlikehold av bygningmassen, samt for å forbedre sameiets likviditet.

Det planlegges å gjennomføre en engangsinnbetaling på kr 850 000 for å dekke behovet for ekstra kapital i denne forbindelse.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023, men tillegg for Kabel-Tv/Bredbånd er justert fra og med 1. april.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### **Konklusjon**

Vi har revidert Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen årsregnskap som viser et underskudd på kr 6 990. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### Uttalelse om andre 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.

Oppegård, 24.05.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN ORG.NR. 999 332 358, KUNDENR. 2488

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 716 864         | 4 416 914         | 4 681 000         | 5 379 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | -37 553           | 2 861             | 0                 | 850 000           |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>4 679 311</b>  | <b>4 419 775</b>  | <b>4 681 000</b>  | <b>6 229 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -9 165            | -9 165            | -10 000           | -10 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -65 000           | -65 000           | -65 000           | -80 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -30 360           | -15 000           | -15 000           | -15 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -118 698          | -128 940          | -137 500          | -125 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -48 700           | -119 267          | 0                 | -30 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -340 412          | -411 148          | -515 000          | -1 478 000        |
| Forsikringer                       |      | -162 804          | -131 017          | -171 000          | -210 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -291 973          | -265 785          | -290 000          | -356 000          |
| Andre anlegg                       | 10   | -2 731 305        | -2 911 211        | -2 660 450        | -2 948 000        |
| Teknisk drift/forvaltning          |      | -305 519          | -289 406          | -293 400          | -320 000          |
| Energi/fyring                      |      | -145 710          | -119 475          | -90 000           | -143 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -280 410          | -251 063          | -260 000          | -308 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -173 621          | -171 260          | -174 320          | -174 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 703 675</b> | <b>-4 887 738</b> | <b>-4 681 670</b> | <b>-6 197 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-24 364</b>    | <b>-467 963</b>   | <b>-670</b>       | <b>32 000</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 17 374            | 14 538            | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>17 374</b>     | <b>14 538</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-6 990</b>     | <b>-453 425</b>   | <b>-670</b>       | <b>32 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -6 990            | -453 425          |                   |                   |



## SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN ORG.NR. 999 332 358, KUNDENR. 2488

### BALANSE

|                                  | Note | 2022           | 2021             |
|----------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 231            | 1 363            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 157 069        | 183 846          |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13   | 300 272        | 130 559          |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 246 075        | 1 005 031        |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 14 599         | 0                |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>718 246</b> | <b>1 320 798</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>718 246</b> | <b>1 320 798</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                |                  |
| Opptjent egenkapital             | 14   | 628 338        | 635 328          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>628 338</b> | <b>635 328</b>   |
| <b>GJELD</b>                     |      |                |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 30 504         | 50 998           |
| Leverandørgjeld                  |      | 59 404         | 582 476          |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0              | 51 996           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>89 908</b>  | <b>685 470</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>718 246</b> | <b>1 320 798</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0              | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0              | 0                |

Oslo, 22.05.2023

Styret i Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Harald Haraldsen /s/

Morten Doresius /s/

Ole Christian Hassing /s/

Olav Myklebust /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 4 037 192        |
| Næring/BHG                           | 397 500          |
| Felleskostnad næring                 | 127 200          |
| Næring/kontor                        | 80 560           |
| Kabel-TV                             | 54 522           |
| Internett                            | 19 890           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 716 864</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|   |                |
|---|----------------|
| Gjensidige Refusjon forsikringssak        | 4 710          |
| Kompensasjon boder og balkonger           | 100 000        |
| Næringsseksjon Barnehage, oppgjør EK 2022 | -94 258        |
| Næringsseksjon TBHR, oppgjør EK 2022      | -24 837        |
| Næringsseksjon Kontor, oppgjør EK 2022    | -23 168        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>               | <b>-37 553</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -9 165        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-9 165</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 360. Økning skyldes overgang til ny revisor og medfølgende bytte fra etterskudd- til forskuddsfakturering

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -14 469        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -23 699        |
| Marsh Forsikringsmegling                       | -10 533        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-48 700</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -105 047        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -16 166         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -32 350         |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg       | -12 984         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -20 679         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -139 321        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -13 865         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-340 412</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -291 973        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-291 973</b> |

**NOTE: 10****Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****KOSTNADER Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Bolig                             | -2 291 244        |
| Næring F8                         | -89 195           |
| Kontor                            | -62 510           |
| Barnehage                         | -288 357          |
| <b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b> | <b>-2 731 305</b> |
| <b>SUM ANDRE ANLEGG</b>           | <b>-2 731 305</b> |

Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS 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-kostnadene pr. 31.12. hvert år.

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -15 048         |
| Driftsmateriell                  | -240            |
| Lyspærer og sikringer            | -4 336          |
| Renhold ved firmaer              | -150 212        |
| Andre fremmede tjenester         | -1 004          |
| Andre kontorkostnader            | 0               |
| Bank- og kortgebyr               | -2 781          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-173 621</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 977           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 81            |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 607           |
| Andre renteinntekter                          | 15 709        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>17 374</b> |

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|  |                |
|--|----------------|
| Frittstående kontor F8   | 48 638         |
| Frittstående kontor F8, korrigering 2021, fakturert i 2023.            | 15 142         |
| Til gode/kreditnotaer fra leverandører i 2022, refunderes i 2023       | 209 507        |
| Kjølekostand seksjon 70  | 25 657         |
| Faktura fra Oslo Brann og redningsetat i 2022, viderefaktureres i 2023 | 1 328          |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                                | <b>300 272</b> |

**NOTE: 14****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

|                        | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Andel bolig            | 614 249        | 493 066        |
| Andel næring F8        | 8 630          | 24 837         |
| Andel kontor           | - 3 637        | 23 168         |
| Andel barnehage        | 9 097          | 94 258         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b> | <b>628 339</b> | <b>635 328</b> |

Sameiet vil i 2023 fakturerer/kreditere Kontor, Næring og Barnehage for for lite eller mye innbetalt i 2022, slik at egenkapitalen til disse gjøres opp.



## Under vises regnskapet for de enkelte avdelingene

### 2488 - SE LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN - SE LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

#### RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2022

| Teikst                       | 002488            | 012488          | 022488         | 032488          | Sum               |
|------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>       |                   |                 |                |                 |                   |
| INNKR. FELLESKOSTN.          | 4 111 604         | 127 200         | 80 560         | 397 500         | 4 716 864         |
| ANDRE INNEKTER               | 104 710           | -24 837         | -23 168        | -94 258         | -37 563           |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>    | <b>4 216 314</b>  | <b>102 363</b>  | <b>57 392</b>  | <b>303 242</b>  | <b>4 679 311</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>      |                   |                 |                |                 |                   |
| PERSONALKOSTNADER            | -8 007            | -232            | -134           | -792            | -9 165            |
| STYREHONORAR                 | -56 791           | -1 645          | -949           | -5 616          | -65 000           |
| REVISJONSHONORAR             | -26 526           | -768            | -443           | -2 623          | -30 360           |
| FORR.FØRERHONORAR            | -103 706          | -3 003          | -1 733         | -10 255         | -118 698          |
| KONSULENTHONORAR             | -44 576           | -826            | -477           | -2 821          | -48 700           |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD         | -320 067          | -4 077          | -2 348         | -13 901         | -340 412          |
| FORSIKRINGER                 | -142 241          | -4 119          | -2 377         | -14 066         | -162 804          |
| KOMMUNALE AVGIFTER           | -255 097          | -7 387          | -4 263         | -25 226         | -291 973          |
| ANDRE ANLEGG                 | -2 291 244        | -89 195         | -62 510        | -288 357        | -2 731 306        |
| KOSTN. TIL FORDELING         | -267 758          | -7 564          | -4 365         | -25 832         | -305 519          |
| ENERGI / FYRING              | -143 335          | 0               | -2 375         | 0               | -145 710          |
| KABEL- / TV-ANLEGG           | -280 410          | 0               | 0              | 0               | -280 410          |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER        | -170 745          | -152            | -2 453         | -270            | -173 621          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>   | <b>-4 110 521</b> | <b>-118 968</b> | <b>-84 426</b> | <b>-389 760</b> | <b>-4 703 675</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>       | <b>105 793</b>    | <b>-16 605</b>  | <b>-27 034</b> | <b>-86 518</b>  | <b>-24 364</b>    |
| <b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b> |                   |                 |                |                 |                   |
| FINANSINNEKTER               | 15 390            | 397             | 229            | 1 357           | 17 374            |
| RES. FINANSINNT/KOSTN.       | 15 390            | 397             | 229            | 1 357           | 17 374            |
| <b>RESULTAT</b>              | <b>121 183</b>    | <b>-16 207</b>  | <b>-26 805</b> | <b>-85 161</b>  | <b>-6 990</b>     |

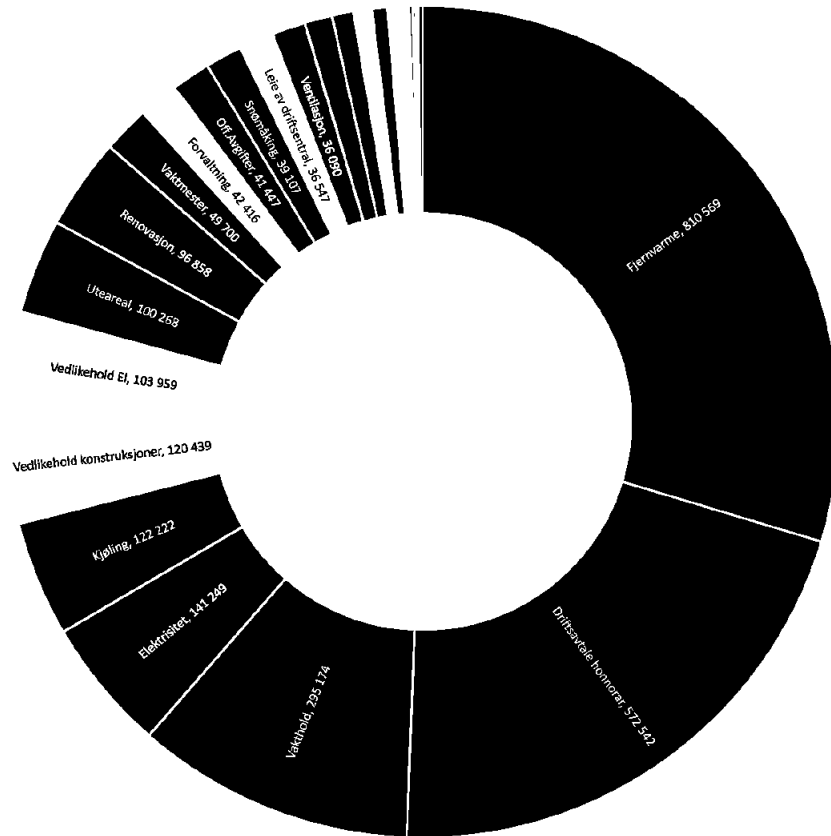


## Oversikt over kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur (både TI-budsjett og TI-Felt):

| Tjuvholmen Infrastruktur AS<br>Avregning 01.01.2022..31.12.2022<br>inkl. mva. |    |                            |  |           |              |                      |                  |             |
|---|----|----------------------------|--|-----------|--------------|----------------------|------------------|-------------|
| Alle Kostnader  |    |                            |  | H86-87    |              |                      |                  |             |
|   |    |                            |  | Sum       | H86-87 Bolig | H86-87 Hotell/kontor | H86-87 Barnehage | H86-87 TBRH |
|   |    |                            |  | 2 731 303 | 2 291 244    | 62 508               | 288 356          | 89 194      |
|   |    | Konto                      |  |           |              |                      |                  |             |
| 6570  | FK | Arbeidsklær/Verktøy        |  | 1 618     | 1 393        | 23                   | 138              | 64          |
| 6300  | FK | Leie av driftsentral       |  | 36 547    | 31 473       | 525                  | 3 111            | 1 438       |
| 6600  | FK | Førværing                  |  | 42 416    | 36 527       | 610                  | 3 610            | 1 669       |
| 6606  | EK | Konsulent tjenester        |  | 2 761     | 2 378        | 40                   | 235              | 109         |
| 6610  | FK | Vedlikehold konstruksjoner |  | 120 439   | 103 718      | 1 731                | 10 251           | 4 738       |
| 6611  | FK | Vedlikehold utstyr         |  | 10 349    | 8 912        | 149                  | 881              | 407         |
| 6612  | FK | Vedlikehold VVS            |  | 12 375    | 10 657       | 178                  | 1 053            | 487         |
| 6614  | FK | Vedlikehold EI             |  | 103 959   | 89 722       | 1 474                | 8 728            | 4 034       |
| 6660  | FK | FDV-dokumentasjon          |  |           |              |                      |                  |             |
| 6616  | FK | Vedlikehold Heis           |  | 19 440    | 19 440       |                      |                  |             |
| 6617  | FK | Ventilasjon                |  | 36 090    | 31 433       | 482                  | 2 855            | 1 320       |
| 6618  | FK | Renhold                    |  | 3 134     | 2 699        | 45                   | 267              | 123         |
| 6620  | FK | Elektrisitet               |  | 141 249   | 123 464      | 1 842                | 10 904           | 5 040       |
| 6623  | FK | Renovasjon                 |  | 96 858    | 77 078       | 1 841                | 10 431           | 7 508       |
| 6670  | FK | Energiforvaltning          |  |           |              |                      |                  |             |
| 6624  | FK | Vaktmester                 |  | 49 700    | 43 742       | 617                  | 3 653            | 1 689       |
| 6626  | EK | Forsikring                 |  | 1 019     | 878          | 15                   | 87               | 40          |
| 6627  | FK | Vann avgift                |  | 473       | 407          | 7                    | 40               | 19          |
| 6628  | FK | OE Avgifter                |  | 41 447    | 41 447       |                      |                  |             |
| 6629  | FK | Drift Alarm                |  | 29 170    | 25 120       | 419                  | 2 483            | 1 148       |
| 6659  | FK | Kjøling                    |  | 122 222   | 9 355        | 28 750               | 79 041           | 5 076       |
| 6632  | FK | Fjernvarme                 |  | 810 569   | 726 913      | 8 749                | 61 704           | 13 202      |
| 6633  | FK | Snømaking                  |  | 39 107    | 33 678       | 562                  | 3 329            | 1 539       |
| 6634  | FK | Vakthold                   |  | 295 174   | 254 195      | 4 243                | 25 124           | 11 613      |
| 6655  | FK | Skadedyrbekjempelse        |  | 1 735     | 1 494        | 25                   | 148              | 68          |
| 6635  | FK | Gartner                    |  |           |              |                      |                  |             |
| 6636  | FK | Uteareal                   |  | 100 268   | 86 348       | 1 441                | 8 534            | 3 945       |
| 6640  | EK | Kabel TV                   |  |           |              |                      |                  |             |
| 6652  | FK | Brann og beredskap         |  | 22 810    | 20 361       | 254                  | 1 501            | 694         |
| 6680  | EK | Førværing Teknisk          |  |           |              |                      |                  |             |
| 6690  | FK | Kontor rekvisita           |  |           |              |                      |                  |             |
| 6701  | EK | Honorar revisjon           |  | 3 575     | 3 079        | 51                   | 304              | 141         |
| 6730  | EK | Styre honorar              |  |           |              |                      |                  |             |
| 6901  | FK | Tele data                  |  | 16 231    | 13 978       | 233                  | 1 382            | 639         |
| 7790  | EK | Armen kost                 |  | -1 974    | -1 700       | -28                  | -168             | -78         |
| 6740  | FK | Driftsavtale honorar       |  | 572 542   | 493 056      | 8 230                | 48 732           | 22 525      |



Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen for Tjuvholmen Infrastruktur (TI-kostnader) i 2022:



## Annem informasjon om sameiet

### Boligperm

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

### Tjuvholmen infrastruktur as (TI)

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

### Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Marlene Wold (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

### TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for 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 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.

**Vibbo:**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Nøkler**

OBOS håndterer nøkkelbestillinger for sameiet for seksjonseiers regning. Sameiets leverandør er Låssenteret AS Drammen. Bruk Vibbo for å bestille nøkler <https://vibbo.no/landgangen-2-5-tjuvholmen/tema/las-og-nokler> .

**Vaktmestertjenesten**

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](mailto:drift@tjuvholmen.no) Se også <https://www.tjuvholmendrift.no/>

**Skilt, ringeklokke**

Det er besluttet at skilting på Tjuvholmen skal være enhetlig utformet og skal derfor bestilles gjennom Tjuvholmen Drift. Bestilling av skilter gjøres gjennom Webshopen til Tjuvholmen Drift. Benytt [www.tjuvholmendrift.no/webshop](http://www.tjuvholmendrift.no/webshop). Leveringstid mellom 2-4 uker.

Ved oppdatering av ringeklokke, sendes bestilling gjennom Boligpermen. Ved spørsmål rundt bestillingen vennligst kontakt Tjuvholmen Drift på [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no).

**Kabel-tv og bredbånd**

Boligselskapet har en kollektiv TV/strømming og bredbåndsavtale med Telia. I dag betaler sameiet kr 342 pr. måned pr. boligseksjon. Spørsmål som gjelder kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia <https://www.telia.no/kundeservice/kontaktoss/>.

**Skadedyr**

Beboere har meldeplikt til Styret dersom det oppdages skadedyr i den enkelte leilighet (skjeggkre, sølvkre, kakerlakker, osv.). Vennligst gi beskjed til Styret dersom det oppdages skadedyr i fellesareal, ta gjerne bilde av dette. Dette er for å forhindre spredning i bygget. Det er større sannsynlighet for å bekjempe skadedyr og forhindre spredning dersom dette blir oppdaget tidlig og strakstiltak blir iverksatt. Leilighetseiere som leier ut leiligheten plikter å informere leietaker om dette.

**Tredjepartsopplysninger**

Fra 2022 er skatteopplysningene lett tilgjengelig for hver enkelt under menypunktet "Min bolig" på Vibbo. Hvert år beregner og fordeler forretningsfører beløpene som skal med på skattemeldingen (selvangivelsen) til hver enkelt boligeier. Du vil motta et varsel via din e-post eller SMS så fort opplysningene er klare. Eierne som har flyttet, har reservert seg mot digital kommunikasjon, er juridisk eier eller vi ikke har e-postadressen eller mobilnummeret til, får opplysningene tilsendt på DigiPost eller i posten.



## Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420598. En fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

### Egenandelen pr. skade vil i 2022 utgjøre 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.

## Innboforsikring

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

## 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.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Energimerking Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseier utarbeide energiattest for sin bolig. Større vedlikehold og rehabilitering 2021 Reklamasjon balkonger Reklamasjonssak balkongene i Hus 87 (Landgangen 3) fra august.

## Større vedlikehold og rehabilitering

|      |   |
|------|---|
| 2022 | Kun mindre vedlikehold utført   |
| 2021 | Reklamasjon balkonger: Reklamasjon balkongene i Hus 87 (Landgangen 3) |



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 10.06.23

**Selskapsnummer:** 2488 **Selskapsnavn:** SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristin Johannesen og Morten Doresius er velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |
| <p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>   |
| <p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Harald Haraldsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Sjur Høydahl

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.