



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 243 566	4 679 311
Sum inntekter		6 243 566	4 679 311
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	74 165
Annen driftskostnad		5 676 992	4 629 510
Sum kostnader		5 768 272	4 703 675
Driftsresultat		475 294	-24 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 446	17 374
Sum finansinntekter		23 446	17 374
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 446	17 374
Resultat før skattekostnad		498 740	-6 990
Årsresultat		498 740	-6 990
Totalresultat		498 740	-6 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 740	-6 990
Sum overføringer og disponeringer		498 740	-6 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168 225	457 572
Sum fordringer		168 225	457 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 272	260 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 272	260 674
Sum omløpsmidler		1 710 496	718 246
SUM EIENDELER		1 710 496	718 246

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 127 078	628 338
Sum opptjent egenkapital		1 127 078	628 338
Sum egenkapital		1 127 078	628 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		536 007	59 404
Annen kortsiktig gjeld		47 411	30 504
Sum kortsiktig gjeld		583 418	89 908
Sum gjeld		583 418	89 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 710 496	718 246



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537896

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 243 566	4 679 311
Sum inntekter		6 243 566	4 679 311
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	74 165
Annen driftskostnad		5 676 992	4 629 510
Sum kostnader		5 768 272	4 703 675
Driftsresultat		475 294	-24 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 446	17 374
Sum finansinntekter		23 446	17 374
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		23 446	17 374
Resultat før skattekostnad		498 740	-6 990
Årsresultat		498 740	-6 990
Totalresultat		498 740	-6 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 740	-6 990
Sum overføringer og disponeringer		498 740	-6 990



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		168 225	457 572
Sum fordringer		168 225	457 572
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 272	260 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 542 272	260 674
Sum omløpsmidler		1 710 496	718 246
SUM EIENDELER		1 710 496	718 246
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 127 078	628 338
Sum opptjent egenkapital		1 127 078	628 338



Sum egenkapital	1 127 078	628 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	536 007	59 404
Annen kortsiktig gjeld	47 411	30 504
Sum kortsiktig gjeld	583 418	89 908
Sum gjeld	583 418	89 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 710 496	718 246



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2488

SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen



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 21. mai kl. 10:00 og lukker 24. mai kl. 10:00.

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.

Annen informasjon

Digitalt årsmøte. Ingen komplekse saker som krever mye diskusjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtektene angående kameraovervåkning av fellesareal
6. Presisering av sameiets vedtekter vedrørende utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer eller ytterdører
7. Presisering av sameiets vedtekter angående korttidsutleie/Airbnb/hotellvirksomhet
8. Endring av sameiets vedtekter vedrørende adgang til takterrasse
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

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 Ingvild Rosnes er velges.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 29



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2488 Årsrapport og regnskap med revisors beretning..pdf

Sak 5

Endring av vedtektene angående kameraovervåkning av fellesareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet sliter med hærverk og uønsket adferd, gjerne i forbindelse med utleie. Sameiet er lokalisert et veldig sentrumsnært og attraktivt område, dessverre også for de som ønsker å drive utleie og annen "næringsvirksomhet" på andre seksjonseieres og øvrige beboeres bekostning. Det er også blitt mer og mer vanlig med rus samfunnet og i bybildet, daglig kan man se langere som henger i området, spesielt sommerstid og stadig oftere opplever vi at "vanlige" folk bruker dop åpenlyst på gaten, også her på Tjuvholmen. Ikke alle tåler dette like godt, og kan være til en fare og sjenanse for andre beboere.

Det har vist seg utfordrende for styret å identifisere skadevoldere og å adressere skadeverk til riktig eierseksjon. Hittil har dette vært basert på tilfeldighet. Regningen for siste hendelse i inngangspartiet kom på mer enn 120.000 kr (bytte av fliser og reparasjon av krukke), men takket være press på seksjonseier har sameiet fått refundert kostnadene til reparasjon fra skadevolder/seksjonseier. Regningen for reparasjon hadde sameiet måttet dekke selv om det ikke tilfeldigvis var vitner til hendelsen, og som så hvilken seksjon vedkommende tilhørte, og fikk alarmert vektere og politi. De siste årene har sameiet også opplevd hærverk på vegger og heiser, samt innbruddsforsøk i eierseksjon og innbrudd i boder tilknyttet sameiet. Uten bildeopptak har man ikke kunnet stille skadevoldere ansvarlig for disse hendelsene.

Det er dessverre også veldig få seksjonseiere som følger sameiets regler for utleie, både med hensyn på korttidsutleie, registrering av nye leietakere, deling av seksjonseiers personlige adgangsbrikker, samt informasjon til leietakere ang. sameiets vedtekter og husordensregler. Dette vanskeliggjør styrets arbeid.

Styret ønsker derfor å installere kameraovervåkning i fellesarealene. Sameiet har allerede vedtektsfestet kameraovervåkning av inngangspartier og deler av utearealer: "*Inngangspartier og deler av utearealene vil bli kameraovervåket*", men ønsker også å dekke korridorene av ovennevnte grunn.

Formålet er altså oppklaring av hærverk og uønsket adferd og økt sikkerhet for beboere, men vil også kunne virke forebyggende mot hærverk og annen uønsket adferd. Styret anser kameraovervåkning som et egnet og nødvendig tiltak for å oppfylle dette formålet, og at alternative tiltak ikke er praktisk mulig å iverksette (i så fall må vi engasjere et vaktelskap som patruljerer kontinuerlig, noe som er veldig lite kostnadseffektivt). Vi trenger bildebevis som linker en hendelse og person til en viss seksjon i sameiet, og kun overvåkning av inngangspartiene er heller ikke tilstrekkelig for dette.

Det vil ikke legges opp til filming inn i de enkelte boligseksjonene. Det vil heller ikke legges opp til live/direkte-overvåkning av fellesrom, men kun bildeopptak (uten lyd) som senere kan hentes ut på forespørsel



fra styret (eventuelt også fra politi), og etter spesifikke hendelser i sameiet. Overvåkingen vil ikke bli brukt til å følge med på beboeres dagligdagse gjøremål eller lignende.

Med disse personvernvennlige tiltakene på plass så mener styret at beboeres personvern vil bli tilstrekkelig ivaretatt, og at hensynet til overvåkingens formål (oppklaring av hærverk og uønsket adferd og økt sikkerhet for beboere) veier tyngst.

Styret har innhentet tilbud fra et sikkerhetsfirma og har hatt en dialog med firmaet. De fremstår som et seriøst firma, og blir brukt av andre sameier her på Tjuvholmen. De har gode rutiner på personvern/GDPR, lagring, skilting, etc (i hht krav fra Datatilsynet), og vil melde fra til Datatilsynet.

Styrets innstilling

Styret ser kameraovervåking av fellesrom som et nødvendig tiltak og innstiller på at sameiets vedtekter §10, siste avsnitt endres til "Inngangspartier, fellesrom og deler av utearealene vil bli kameraovervåket" slik at kameraovervåking av korridorer og andre fellesrom muliggjøres.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter §10, siste avsnitt endres til "Inngangspartier, fellesrom og deler av utearealene vil bli kameraovervåket"

Sak 6

Presisering av sameiets vedtekter vedrørende utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer eller ytterdører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som nevnt i styrets årsberetning, styret har måttet bruke tid på dispuTT med en seksjonseier som har tatt seg til rette i sameiets fellesområder, og som ikke ønsker å rette seg etter styrets pålegg og sameiets vedtekter og husordensregler.

Styret ønsker å bevare en enhetlig utforming i fellesarealene og sameiets kvalitetspreg, og mener at modifiseringer eller endringer på boligseksjonenes originale vinduer eller ytterdører forringer dette kvalitetspreget. Styret ønsker heller ikke å legge ytterligere til rette for økt korttidsutleie/hotell-/næringsvirksomhet i sameiet, noe som denne type elektronisk lås kan være med på å forenkle, og med de medfølgende ulemper og slitasje på boligmiljøet for de øvrige beboerne i sameiet. At andre sameier tillater forskjellige type dørhåndtak/lås betyr ikke at det automatisk er godkjent i vårt sameie.

Eierseksjonslovens §32, femte ledd regulerer at seksjonseier ikke har anledning til å gjøre endringer på ytterdører.

Bestemmelsen fastslår at seksjonseier ikke har utskiftingsansvar for blant annet vinduer og ytterdører. Hensynet til å bevare en helhetlig fasade tilsier at sameiet har dette ansvaret. Det er faktisk en forskjell på å bosette seg oppå, ved siden av og under, andre personer i en eierseksjon, sammenlignet med å bosette seg i en enebolig med andre personer i nabolaget. Normalt bor man mye tettere på sine naboer i en eierseksjon enn i en enebolig. Dette berettiger at naboene (de øvrige seksjonseierne) har mer å si for hvordan seksjonens ytre fremstår rent estetisk.

Også Huseiernes advokatkontor støtter dette:

"Som seksjonseier har man ansvar for sin egen boenhet. Med to unntak: Inngangsdøren til



leiligheten og vinduene. Det er fellesskapet som skal vedlikeholde (utsiden av) inngangsdøren – og som kan bestemme fargevalg og når det er behov for å skifte låser og/eller hele døren." (<https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/grensen-gar-ved-inngangsdoren>)

Styret ønsker å presisere i vedtektene §9 at det ikke er tillatt å utvendig modifisere eller endre boligseksjonenes vinduer og ytterdører (inkludert dørhåndtak, dørlås, dørskilt, dørkikkert, ringeklokke, montering av utvendig elektronisk lås eller lignende) uten en forutgående godkjenning fra styret.

Utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer og ytterdører og postkasser (inkludert dørhåndtak, dørlås, dørskilt, dørkikkert, ringeklokke, montering av utvendig elektronisk lås eller lignende) uten en forutgående godkjenning fra styret, samt trenering av tilbakestilling til original tilstand kan bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseier.

Styrets innstilling

Dette er en presisering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven § 32 femte ledd, og gjør det enklere for seksjonseiere å forstå hvor grensene går med tanke på utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer og ytterdører.

Uansett om dette forslaget til presisering av vedtektene blir vedtatt eller ikke så er det kun sameiet ved styret eller årsmøtet som kan bestemme og godkjenne en eventuell utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer og ytterdører.

Vedtektene §9, andre ledd endres (presiseres) til å inkludere følgende setning "Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer, ytterdører og postkasser, herunder bytte av dørhåndtak, dørlås, dørskilt, dørkikkert, ringeklokke, montering av utvendig elektronisk lås eller lignende."

Forslag til vedtak

Vedtektene §9, andre ledd endres (presiseres) til å inkludere følgende setning "Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer, ytterdører og postkasser, herunder bytte av dørhåndtak, dørlås, dørskilt, dørkikkert, ringeklokke, montering av utvendig elektronisk lås eller lignende."

Sak 7

Presisering av sameiets vedtekter angående korttidsutleie/Airbnb/hotellvirksomhet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Korttidsutleie/airbnb/hotellvirksomhet representerer en slitasje for sameiet, både merslitasje på både fellesarealer og på øvrige beboere som daglig må forholde seg til nye naboer som i variende grad etterlever sameiets vedtekter og husordensregler.

I følge sameiets vedtekter:

"Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt."



Videre har sameiet har begrenset korttidsutleie til maks 60 dager i vedtektene:

"Korttidsutleie i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Korttidsutleie er definert som utleie i mindre enn 30 dager. Seksjonseieren plikter fortløpende å melde fra om de enkelte korttidsleieforhold til sameiets styre."

Det er dessverre få utleieseksjoner som følger sameiets regler for utleie, både med tanke på korttidsutleie, registrering av leietakere, deling av adgangsbrikker eller info til leietakere ang vedtekter og husordensregler. Noen prøver i tillegg å omgå reglene ved å inngå langtids leiekontrakter med utleiefirmaer driver hotellvirksomhet eller korttidsutleie.

Sameiets boligseksjoner er regulert til boligformål, med de reguleringskrav (inkludert risiko og brannklasse) som gjelder for dette formålet. Utleie eller tilrettelegging for utleie som har karakter av hotell-/næringsvirksomhet kan være en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven og i strid med seksjonens bruksregulering, og kan medføre mislighold fra seksjonseier.

Korttidsutleie/hotellvirksomhet er allerede et større problem for andre sameier på Tjuvholmen. Styret tror at korttidsutleie/hotell-/næringsvirksomhet kan bli et økende problem for sameiet i årene fremover, og ønsker derfor en presisering av sameiets vedtekter med hensyn på dette.

Styrets innstilling

Vedtektenes §2 siste avsnitt (vedr. korttidsutleie) endres til å inkludere følgende tekst: Sameiets boligseksjoner er regulert til boligformål med de reguleringskrav, inkludert risiko og brannklasse, som gjelder for dette formålet. Utleie eller tilrettelegging for utleie som har karakter av hotell-/næringsvirksomhet kan være en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven og er ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §2 siste avsnitt (vedr. korttidsutleie) endres til å inkludere følgende tekst: Sameiets boligseksjoner er regulert til boligformål med de reguleringskrav, inkludert risiko og brannklasse, som gjelder for dette formålet. Utleie eller tilrettelegging for utleie som har karakter av hotell-/næringsvirksomhet kan være en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven og er ikke tillatt.

Sak 8

Endring av sameiets vedtekter vedrørende adgang til takterrasse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jf. beskrivelse i forrige sak ang. korttidsutleie.

Styret ønsker også at adgang til sameiets felles takterrasse begrenses til seksjonseiere og langtids leietakere, som faktisk er bosatt i sameiet og registrerte hos styret.

Med dette vil man kunne begrense slitasje på fellesområder og øvrige beboere, ved at korttids leietakere (eller langtids leietakere som bedriver hotell-/næringsvirksomhet) ikke vil ha adgang til takterrassen. Man vil kunne unngå/begrense situasjoner hvor personer leier en leilighet kun med formål å benytte takterrassen til fester o.l., til sjenanse for øvrige beboere. Tiltaket vil også forenkle styrets oppfølging av hendelser vedrørende takterrassen.

Styrets innstilling



Vedtektenes §2 siste avsnitt (vedr. korttidsutleie) endres til å også inkludere følgende tekst: "Adgang til felles takterrasse er begrenset til boligseksjonseiere og langtids leietakere, som faktisk er bosatt i sameiet og som er registrerte hos styret."

Forslag til vedtak

Vedtektenes §2 siste avsnitt (vedr. korttidsutleie) endres til å også inkludere følgende tekst: "Adgang til felles takterrasse er begrenset til boligseksjonseiere og langtids leietakere, som faktisk er bosatt i sameiet og som er registrerte hos styret."

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Kandidat for næringsseksjonene er Stefan Yan.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Haraldsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Christian Hassing
- Sjur Høydahl
- Stefan Yan



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Haraldsen	Landgangen 3
Styremedlem	Morten Doresius	Søndre Gjøttum 33
Styremedlem	Sjur Høydahl	Landgangen 3
Styremedlem	Ole Christian Hassing	Landgangen 3

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Otterstads Revisjons.

Styrets arbeid

Styret har det siste året jobbet med planlegging, budsjettering og igangsetting av nødvendig vedlikehold som ble planlagt utført i løpet av 2023-24. Bl.a. så ble det planlagt behandling av treverk fasade mot nord, vedlikehold av søyler, bytte til LED belysning (inkl. nødlis) i fellesarealer bolig (myndighetskrav), utbedringer av diverse skader på vegger 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, samt istandsetting av nødåpner-bokser i etasjene mellom de to byggene.

Med unntak av det utvendige vedlikeholdet (søyler og eikepanel), bytte av nødstrømkobler samt noen andre mindre tiltak, så har dette vedlikeholdet blitt utført i



løpet av vinterhalvåret. Nødvendig vedlikehold av søylene og eikepanelet er planlagt til mai/juni i år. Istandsetting av nødåpner-boksene skjer i april.

Det ble i denne forbindelse i fjor høst kalt inn kr 850000 i ekstra kapital, noe som i ettertid har vist seg å være et noe optimistisk anslag, og basert på estimater og tilgjengelige ressurser fra Tjuvholmen Drift. Styret valgte imidlertid å gå for andre leverandører til behandling av overflater inne og søyler og treverk ute. Det kan bli nødvendig å kalle inn noe ekstra kapital for å få utført ytterligere nødvendige vedlikeholdstiltak.

I tillegg har styret vært engasjert i en del uforutsette saker. Det påløp i vinter en del uforutsette kostnader relatert til sterk kulde. Sirkulasjonspumper til både varmluft og fjernvarme bolig fålte ikke stresstesten som denne sterke kulden medførte, og måtte byttes ut. Distribusjon av fjernvarme til flere boligseksjoner har også blitt feilsøkt og justert på grunn av dårlig effekt i enkelte seksjoner. På grunn av frost i nedløpsrør og raskt værømslag med snøsmelting på tak oppstod det i januar en vannlekkasje i inngangsparti og kontorseksjonen i Landgangen 2, og varmekabel har blitt installert på grunn av dette. Styret har meldt dette som en forsikrings sak.

Det ble i vår utført hærverk i inngangspartiet Landgangen 3 fra en leietaker, med påfølgende nødvendig bytte av fliser og rehabilitering av den flotte krukken som var plassert ved heisen. Styret opplever en vesentlig økt arbeidsmengde relatert til utleieseksjoner og har måttet bruke mye tid på denne saken, både relatert til reparasjoner men også på oppfølging mot ansvarlig seksjonseier/utleier angående erstatning fra seksjonseier/leietaker. Styret ønsker å installere kameraovervåkning i sameiets fellesområder for å forebygge ytterligere hærverk og uønsket aktivitet.

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter, men styret har hatt løpende kontakt for raskt å kunne ta nødvendige avgjørelser i saker har dukket opp.

I tillegg til ordinære oppgaver, har styret deltatt i TI Brukerforum som er et organ som vedtar budsjett og vedlikeholdsprosjekter for området felles infrastruktur på Tjuvholmen.

Styret har også måttet bruke mye tid på dispuTT med en seksjonseier som har tatt seg til rette i sameiets fellesområder, og som ikke ønsker å rette seg etter styrets pålegg og sameiets vedtekter og husordensregler.

Styret har dessverre også sett seg nødt til å slå av oppslagsfunksjonen på Vibbo, som var ment som et positivt tilbud for beboere for å kommunisere med andre beboere om mindre, dagligdagse hendelser o.l. Styret ber beboere om å ta kontakt ved behov for dette.

Styret ønsker å bevare et godt bomiljø for sameiets langtids beboere, og ønsker ikke å legge ytterligere til rette for økt korttidsutleie, hotellvirksomhet, airbnb o.l., med de ulemper, ekstra slitasje og uønsket aktivitet som denne type utleie medfører. Noe som har vært og fortsatt er et problem for enkelte andre sameier på Tjuvholmen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.
Det ble kalt inn kr. 850 000 i ekstra kapital. Av dette er kr 446 141 ført som andre inntekter fordi dette ble fakturert særskilt, fordi disse seksjonene har kvartalsvis innkreving. Kr 403 861 er ført som innkrevde felleskostnader fordi dette er krevet inn sammen med felleskostnadene.

Kostnader andre anlegg, dvs. indirekte kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur (TI) samt feltkostnader inkl. fjernvarme/kjøling. 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at kun deler av den ekstra innkalte kapitalen på kr 850 000 ble benyttet i 2023 (Drift og Vedlikehold). Resten vil bli benyttet og er tatt med i budsjettet for innværende år (2024).

Forsikringspremien og TV/bredbåndskostnader økte noe mer enn budsjettert, mens de direkte energikostnadene (strøm fellesarealer) endte noe lavere enn budsjettert.

Avviket for de indirekte TI/felt-kostnadene (Andre anlegg) skyldes i hovedsak fjernvarme og prosjekter besluttet i etterkant av opprinnelig budsjettgjennomgang (inkl. utskifting varmekabler på gangbro mellom Tjuvholmen og Aker Brygge, samt en mer omfattende utbedring av Kanalplassen enn først antatt).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 127 078.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 253 866 til vedlikehold som (i tillegg til løpende drift og vedlikehold) inkluderer rest bytte til LED-belysning, overflatebehandling av vegger i korridorer, vedlikehold av utvendige søyler og eikepanel mot nord. I tillegg har styret av sikkerhetsmessige grunner sett det som nødvendig å istandsette nødåpnerboksene i etasjene mellom byggene i sameiet. Styret har også besluttet å installere kameraovervåkning av fellesarealene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24, og 4% økning av tillegg for TV og Bredbånd.

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
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 overskudd på kr 498 740,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 forretningsførerens 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 regnskapsestimaterne 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 bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 29.04.2024

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 795 925	4 716 864	5 379 000	5 713 000
Andre inntekter	3	447 641	-37 553	850 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 243 566	4 679 311	6 229 000	5 713 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 165	-10 000	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-65 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 205	-30 360	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-123 463	-118 698	-125 000	-132 500
Konsulenthonorar	7	-26 966	-48 700	-30 000	-35 000
Kontingenter		0	0	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-940 844	-340 412	-1 478 000	-1 251 388
Forsikringer		-225 129	-162 804	-210 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-356 491	-291 973	-356 000	-431 354
Andre anlegg	10	-3 093 201	-2 731 305	-2 948 000	-2 935 000
Kostnader til fordeling		-312 480	-305 519	-320 000	-327 000
Energi/fyring		-100 182	-145 710	-143 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 749	-280 410	-308 000	-333 000
Andre driftskostnader	11	-166 283	-173 621	-174 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 768 272	-4 703 675	-6 197 000	-6 157 287
DRIFTSRESULTAT		475 294	-24 364	32 000	-444 287
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 446	17 374	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 446	17 374	0	0
ÅRSRESULTAT		498 740	-6 990	32 000	-444 287
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		498 740	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-6 990		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 506	231
Forskuddsbetalte kostnader		83 164	157 069
Andre kortsiktige fordringer	13	80 555	300 272
Driftskonto OBOS-banken		1 509 530	246 075
Sparekonto OBOS-banken		32 742	14 599
SUM OMLØPSMIDLER		1 710 496	718 246
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 710 496	718 246
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 127 078	628 338
SUM EGENKAPITAL		1 127 078	628 338
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 411	30 504
Leverandørgjeld		536 007	59 404
SUM KORTSIKTIG GJELD		583 418	89 908
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 710 496	718 246
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2024

Styret i Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Harald Haraldsen

Morten Doresius

Sjur Høydahl

Ole Christian Hassing

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 396 760
Næring/BHG	445 500
Kapitalinnkreving	403 861
Kabel-tv/bredbånd	316 956
Felleskostnad næring	142 560
Næring/kontor	90 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 795 925

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	446 141
Utleie av takterrasse	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	447 641

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 205.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS (inkl. avdelingsregnskap)	-17 875
Andre konsulentonorarer (Marsh forsikringsmegling)	-9 091
SUM KONSULENTHONORAR	-26 966

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 115
Drift/vedlikehold VVS	-84 321
Drift/vedlikehold elektro	-257 336
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-136
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 192
Drift/vedlikehold brannsikring	-278 046
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-940 844

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-356 491
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-356 491

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER Tjuvholmen Infrastruktur (TI/felt-kostnader inkl. fjernvarme/kjøling)**

Bolig	-2 610 249
Næring F8	-103 886
Kontor	-66 307
Barnehage	-312 760
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-3 093 201

SUM ANDRE ANLEGG **-3 093 201**

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 (boder)	-17 941
Renhold ved firmaer	-141 519
Andre fremmede tjenester	-1 127
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 795
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 283

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 651
Renter av sparekonto i OBOS-banken	686
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 652
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 457
SUM FINANSINNTEKTER	23 446

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert andel kjølekostnad til bolig seksjon 70 AS Aspelin Ramm Drift	23 520
Viderefakturert avregning TI-kostnader til AS Tjuvholmen F8 Næring	57 035
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 555

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

	2023	2022
Andel bolig	658 735	614 249
Andel næring F8	367 007	8 630
Andel kontor	10 211	- 3 637
Andel barnehage	91 125	9 097
SUM EGENKAPITAL	1 127 078	628 339

**Oversikt over kostnader til Tjuvholmen infrastruktur (både TI-budsjett og TI-felt):**

Sameiets andel TI-avregning Konto	2023		2022	
	TI-budsjett	TI-Felt F7/F8	TI-budsjett	TI-Felt F7/F8
Arbeidsklær/Verktøy	1 599	0	1 618	
Leie av driftsentral	38 386	0	36 547	
Forvaltning	46 858	0	42 416	
Konsulent tjenester	18 472	0	2 761	
Vedlikehold konstruksjoner	264 335	0	120 439	
Vedlikehold utstyr	8 622	0	10 349	
Vedlikehold VVS	30 996	0	9 579	2 796
Vedlikehold EI	102 382	321	101 436	2 523
Vedlikehold Heis	0	8 685		19 440
Ventilasjon	32 149	185	33 308	2 782
Renhold	15 507	178	10 970	-7 836
Elektrisitet	9 959	87 125	11 625	129 624
Renovasjon	53 244	0	96 516	342
Energiforvaltning	2 042	0		
Vaktmester	27 258	21 421	22 194	27 506
Forsikring	13 885	0	1 019	
Vann avgift	2 794	0	473	
Off.Avgifter	46 838	0	41 447	
Drift Alarm	28 498	82	29 170	
Kjøling	0	114 206		122 222
Fjernvarme	0	928 264		810 569
Snømåking	62 788	0	39 107	
Vakthold	342 003	0	295 174	
Skadedyrbekjempelse	1 971	0	1 735	
Uteareal	142 748	0	100 268	
Brann og beredskap	12 391	12 253	9 710	13 099
Honorar revisjon	4 620	0	3 575	
Styrehonorar	9 319	0		
Tele data	15 283	3 537	12 890	3 341
Annen kost	-16 397	0	-1 974	
Driftsavtale honorar	598 394	0	572 542	
Delsum	1 916 943	1 176 258	1 604 894	1 126 408
Total	3 093 201		2 731 303	



2488 - SE LANDGANGEN 2-5 T JUVHOLMEN - SE LANDGANGEN 2-5 T JUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

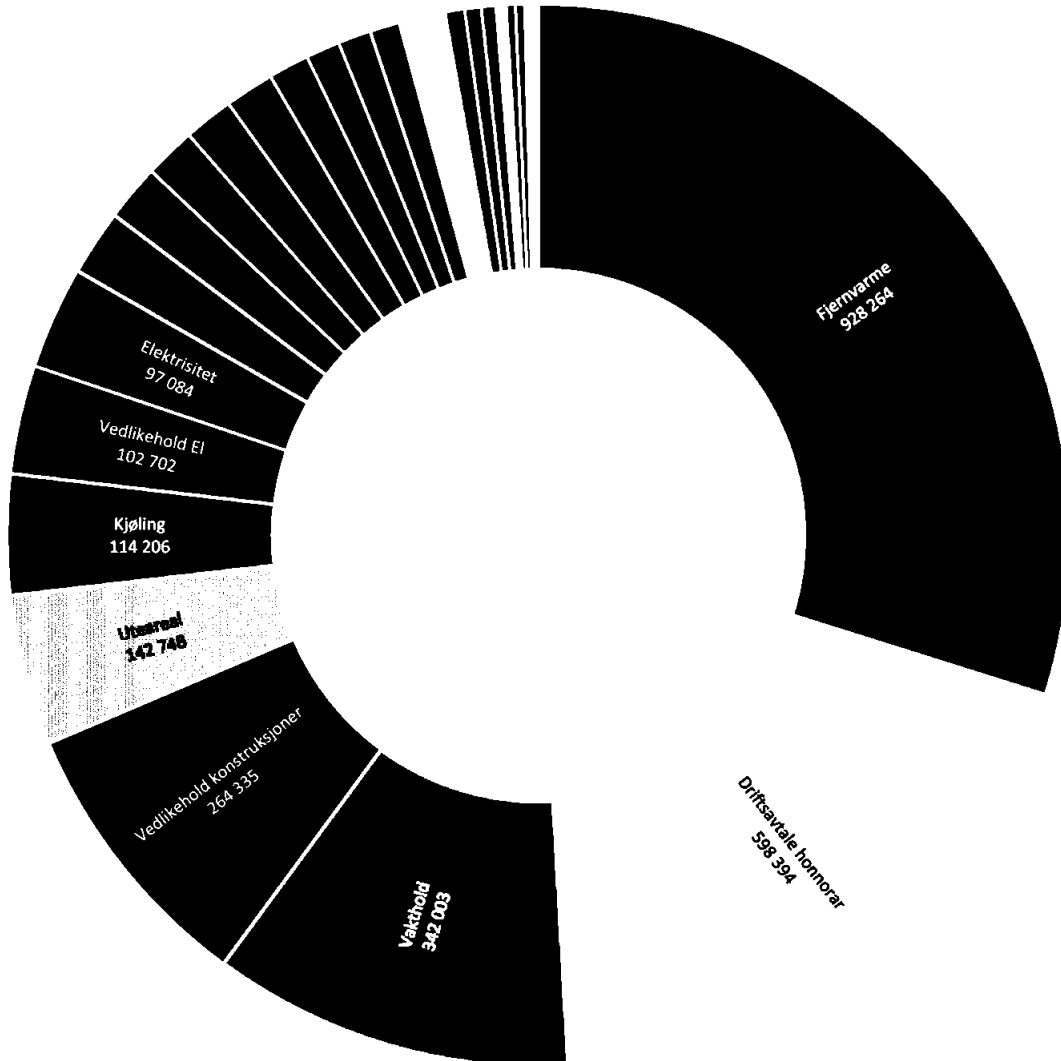
Tekst	BO2488	S12488	S22488	S32488	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	5 117 577	142 560	90 288	445 500	5 795 925
ANDRE INNTEKTER	1 500	356 405	15 122	74 614	447 641
SUM DRIFTSINNTEKTER	5 119 077	498 965	105 410	520 114	6 243 566
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-9 855	-285	-165	-975	-11 280
STYREHONORAR	-69 896	-2 024	-1 168	-6 912	-80 000
REVISJONSHONORAR	-12 411	-359	-207	-1 227	-14 205
FORR.FØRERHONORAR	-107 869	-3 124	-1 803	-10 667	-123 463
KONSULENTHONORAR	-23 560	-682	-394	-2 330	-26 966
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-901 094	-7 858	-5 056	-26 836	-940 844
FORSIKRINGER	-196 695	-5 696	-3 287	-19 451	-225 129
KOMMUNALE AVGIFTER	-311 469	-9 022	-5 203	-30 797	-356 491
ANDRE ANLEGG	-2 610 249	-103 886	-66 307	-312 760	-3 093 201
KOSTN. TIL FORDELING	-273 014	-7 906	-4 562	-26 998	-312 480
ENERGI / FYRING	-98 537	0	-1 645	0	-100 182
KABEL- / TV-ANLEGG	-317 749	0	0	0	-317 749
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 225	-230	-2 044	-784	-166 283
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 095 623	-141 072	-91 841	-439 737	-5 768 272
DRIFTSRESULTAT:	23 454	357 893	13 569	80 377	475 294



Tekst	BO2488	S12488	S22488	S32488	Sum
FINANSINNTÉKT/KOSTNAD					
FINANSINNTÉKTER	21 033	483	279	1 651	23 446
RES. FINANSINNT/KOSTN.	21 033	483	279	1 651	23 446
<hr/>					
RESULTAT	44 487	358 377	13 848	82 028	498 740

Oversikt over kostnader til Tjuvholmen infrastruktur (både TI-budsjett og TI-felt):

Fordeling av TI-felles og TI-felt kostnader 2023





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83420598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 Vedlikehold av søyler og utvendig treverk, istandsetting av nødåpnerbokser mellom byggene i sameiet.
- 2023 Vedlikeholdsspyling av bunnledninger og stammer på avløpsnett og rens av ventilasjonskanaler (bolig), bytte til LED belysning i fellesarealer, utbedring av sprekker og skader på vegger i fellesområder. Diverse vedlikehold på heis, sprinkler og el-anlegg.
- 2022 Kun mindre vedlikehold utført
- 2021 Reklamasjon på balkongene i Hus 87 (Landgangen 3)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristin Johannesen og Ingvild Rosnes er velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Endring av vedtektene angående kameraovervåkning av fellesareal

Sameiets vedtekter §10, siste avsnitt endres til "Inngangspartier, fellesrom og deler av utearealene vil bli kameraovervåket"

- For
 Mot

Sak 6 Presisering av sameiets vedtekter vedrørende utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer eller ytterdører

Vedtektene §9, andre ledd endres (presiseres) til å inkludere følgende setning "Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell utvendig modifisering eller endring av boligseksjonenes vinduer, ytterdører og postkasser, herunder bytte av dørhåndtak, dørlås, dørskilt, dørkikkert, ringeklokke, montering av utvendig elektronisk lås eller lignende."

- For
 Mot

Sak 7 Presisering av sameiets vedtekter angående korttidsutleie/Airbnb/hotellvirksomhet

Vedtektenes §2 siste avsnitt (vedr. korttidsutleie) endres til å inkludere følgende tekst: Sameiets boligseksjoner er regulert til boligformål med de reguleringskrav, inkludert risiko og brannklasse, som gjelder for dette formålet. Utleie eller tilrettelegging for utleie som har karakter av hotell-/næringsvirksomhet kan være en søknadspliktig bruksendring etter plan- og bygningsloven og er ikke tillatt.

- For
 Mot

Sak 8 Endring av sameiets vedtekter vedrørende adgang til takterrasse

Vedtektenes §2 siste avsnitt (vedr. korttidsutleie) endres til å også inkludere følgende tekst: "Adgang til felles takterrasse er begrenset til boligseksjonseiere og langtids leietakere, som faktisk er bosatt i sameiet og som er registrerte hos styret."

- For
 Mot



Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Harald Haraldsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Ole Christian Hassing

Sjur Høydahl

Stefan Yan



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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