



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 419 775	4 712 822
Sum inntekter		4 419 775	4 712 822
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		4 813 573	3 802 379
Sum kostnader		4 887 738	3 870 839
Driftsresultat		-467 963	841 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 538	12 250
Sum finansinntekter		14 538	12 250
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 538	12 250
Ordinært resultat før skattekostnad		-453 425	854 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 425	854 233
Årsresultat		-453 425	854 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-453 425	854 232
Sum overføringer og disponeringer		-453 425	854 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		315 767	569 919
Sum fordringer		315 767	569 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 031	656 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 031	656 022
Sum omløpsmidler		1 320 798	1 225 941
SUM EIENDELER		1 320 798	1 225 941

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		635 328	1 088 753
Sum opptjent egenkapital		635 328	1 088 753
Sum egenkapital		635 328	1 088 753
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		582 476	64 928
Annen kortsiktig gjeld		102 994	72 260
Sum kortsiktig gjeld		685 470	137 188
Sum gjeld		685 470	137 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 320 798	1 225 941



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 422389

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 419 775	4 712 822
Sum inntekter		4 419 775	4 712 822
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		4 813 573	3 802 379
Sum kostnader		4 887 738	3 870 839
Driftsresultat		-467 963	841 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 538	12 250
Sum finansinntekter		14 538	12 250
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 538	12 250
Ordinært resultat før skattekostnad		-453 425	854 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 425	854 233
Årsresultat		-453 425	854 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-453 425	854 232
Sum overføringer og disponeringer		-453 425	854 232



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		315 767	569 919
Sum fordringer		315 767	569 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 031	656 022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 031	656 022
Sum omløpsmidler		1 320 798	1 225 941
SUM EIENDELER		1 320 798	1 225 941
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		635 328	1 088 753
Sum opptjent egenkapital		635 328	1 088 753



Sum egenkapital	635 328	1 088 753
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	582 476	64 928
Annen kortsiktig gjeld	102 994	72 260
Sum kortsiktig gjeld	685 470	137 188
Sum gjeld	685 470	137 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 320 798	1 225 941



Organisasjonsnr: 999 332 358
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

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 24. mai kl. 12:00 og lukker 27. mai kl. 12:00.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av ny revisor
6. Vedtektsendring ang. fordeling av TV/bredbånd kostnader
7. Endring av husordensregler - diverse
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Landgangen 2-5 Tjuvholmen



Sak 1

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 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

Sveinung Sleire og Kristin Johannesen velges.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital]

Vedlegg

1. 2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen 24.05.2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.

Sak 5

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at man bytter revisor til en av OBOS sine samarbeidspartnere. OBOS samarbeider med PWC, BDO og Otterstad Revisjon.

Ved å bytte revisor til en av de nevnte vil det forenkle revisjonen i årsoppgjøret og i tillegg være en besparelse for sameiet. Styret ber om årsmøtes samtykke til å velge Otterstad Revisjon som ny revisor.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å bytte til Otterstad Revisjon.

Forslag til vedtak

Otterstad Revisjon blir valgt som sameiets nye revisor.

Sak 6

Vedtektsendring ang. fordeling av TV/bredbånd kostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken kom opp i forbindelse med overgangen til ny forretningsfører.

Abonnementskostnaden faktureres direkte til sameiet fra leverandør (Telia/Get) med en pris (p.t. kr 278) per måned per seksjon. Tjenesten som leveres er nøyaktig den samme for hver seksjon uavhengig av sameierbrøk/størrelse, og leveres direkte til hver seksjon.



Kostnaden har så langt blitt fordelt etter eierbrøk mellom de enkelte boligseksjonene. Imidlertid er det store forskjeller i boligseksjonenes eierbrøker, noe som har ført til en skjev fordeling av disse kostnadene mellom boligseksjonene.

Eksempelvis betaler den største boligseksjonen hele 3.6 ganger mer enn de minste seksjonene (før eventuelle tilleggstenester) for nøyaktig samme tjeneste. Dette fremstår som en urimelig fordeling.

Tidligere forretningsfører har også kommunisert et likt beløp per seksjon til seksjonseiere som har etterspurt dette i forbindelse med refusjon av bredbåndsutgifter fra arbeidsgiver, noe som har ført til et uriktig refusjonsgrunnlag når de reelle kostnadene enten har vært lavere eller høyere.

For å sikre en rettferdig fordeling av denne kostnaden mellom boligseksjonene, og for å forenkle prosessen rundt hvilke beløp som de enkelte seksjoner betaler (for refusjonsøyemed fra arbeidsgiver) for denne tjenesten så bør denne kostnaden fordeles med likt beløp mellom boligseksjonene og splittes ut som en egen post på faktura for felleskostnader. Eventuelle fremtidige installasjonskostnader bør fremdeles fordeles etter sameierbrøk.

Siden dette medfører en praksisendring så mener styret at det er riktig å fremme dette som en vedtektsendring, og foreslår derfor at Vedtektenes §3 Felleskostnader (4. avsnitt som omhandler boligseksjoner) endres til å inkludere følgende setning:

"Abonnementskostnader til TV/bredbånd fordeles med likt beløp mellom boligseksjonene, og splittes ut som en egen post på faktura for felleskostnader."

Styrets innstilling

Abonnementskostnaden faktureres direkte til sameiet fra leverandør (Telia/Get) med en pris (p.t. kr 278) per måned per seksjon. Tjenesten som leveres er nøyaktig den samme for hver seksjon uavhengig av sameierbrøk/størrelse, og leveres direkte til hver seksjon.

For å sikre en rettferdig fordeling av denne kostnaden mellom boligseksjonene, og for å forenkle prosessen rundt hvilke beløp som de enkelte seksjoner betaler (for refusjonsøyemed fra arbeidsgiver) for denne tjenesten så bør denne kostnaden fordeles med likt beløp mellom boligseksjonene og splittes ut som en egen post på faktura for felleskostnader. Eventuelle fremtidige installasjonskostnader bør fremdeles fordeles etter sameierbrøk.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §3 Felleskostnader (4. avsnitt som omhandler boligseksjoner) endres til å inkludere følgende setning: "Abonnementskostnader til TV/bredbånd fordeles med likt beløp mellom boligseksjonene, og splittes ut som en egen post på faktura for felleskostnader."



Sak 7

Endring av husordensregler - diverse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser et behov for å endre/presisere husordensregler basert på endringer og uønskede situasjoner de siste årene.

Ang. grilling på takterrassen. Styret mottok tidligere år en rekke henvendelser fra beboerne om uheldig bruk av takterrassen, herunder fester og farlig bruk av grill. Det ble ved flere anledninger oppdaget bruk av grill i nærhet av ventilasjonssystemet slik at store mengder røyk ble trukket inn i leilighetene. Styret besluttet derfor å innføre restriksjoner på tilgang til takterrassen og besluttet å forby grilling på takterrassen.

Ang. sykler og padlebrett. Elsykler, elsparkesykler og padlebrett har blitt mer populært de siste årene, med de fordeler og ulemper det medfører. Både sykler, sparkesykler og padlebrett har de siste årene blitt funnet i inngangspartier, trappeløp og korridorer noe som medfører både økt slitasje på fellesarealer og blokkering av rømningsveier.

Foreslåtte endringer er markert i **fet skrift** under (kun punkter som er foreslått endret er tatt med.)

1 INNLEDNING

1.5 Eventuelle leieboere skal (jf. vedtektenes §2) meldes til sameiets styre og forretningsfører Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at leietakere blir registrert på riktig seksjon på Vibbo (som også er sameiets elektroniske kommunikasjonsplattform). Dette gjelder både for kort- og langtidsutleie.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom). Dette gjelder også dører til takterrasse og dører til boder.

2.5 I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.



Dørmatter er ikke tillatt plassert i fellesareal og må plasseres på innsiden av egen inngangsdør. Personlig utsmykning av fellesarealer er ikke tillatt.

Sykler, sparkesykler, nøkkelbokser, padlebrett og andre gjenstander som plasseres eller festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet uten varsel for eiers egen regning og risiko.

2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer. **Det er god folkeskikk å ikke gå inn dryppende våt i sameiets fellesarealer etter bading i sjøen e.l., dette for å unngå tilsmussing av saltvann på fliser og teppegulv.**

2.10 Ved bruk av takterrassen kan hver boenhet maksimalt invitere 4 gjester som ikke tilhører Sameiet. Ved ønske om privat arrangement skal styret kontaktes **via Vibbo** en (1) uke i forkant. Styret kan godkjenne inntil 1,5 times vederlagsfri reservasjon før kl 20:00. Ved reservasjon kan man ta med inntil 30 gjester på takterrassen. Andre beboere må informeres med oppslag i oppgangen og på dørene til takterrassen **og på Vibbo** minimum to (2) dager i forkant. Takterrassen må ryddes og rengjøres umiddelbart etter arrangementet. Reservasjon blir ikke mulig på merkedager som 16.mai og 17.mai, St.Hansaften, nyttårsaften m.fl.

2.11 **Det er ikke tillatt å grille på takterrassen.**

2.13 Styret kan be brukere om å bekrefte at husordensregler er lest og forstått, og at eventuelle kostnader til opprydding belastes den enkelte seksjon, før elektronisk tilgang til takterrassen gis. Merk at den elektroniske adgangsbrikken er personlig og kan ikke overdras til andre (jf. reglene for bruk av elektroniske adgangsbrikker på Tjuvholmen). Dører til takterrassen skal til enhver tid holdes lukket og låst.

4 LEILIGHETER

4.2 Fett og andre matrester som fortetter avløpsrørene må ikke skylles ned i avløp, men kastes sammen med matavfall. Alle avløp må renses jevnlig, benytt avløpsrens type Mudin avløpsrens el.l. Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tett avløp. Eventuelle kostnader til spyling av tette rør som skyldes feil eller manglende vedlikehold/rens vil bli viderefakturert til den seksjonen det gjelder.

5 RO OG ORDEN



5.4 Av hensyn til **brann sikkerhet**, trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf. pkt. 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

10 SYKLER OG PADLEBRETT

10.1 Sykler og sparkesykler skal plasseres i sykkelstativ/sykkelbod. Transport til og fra sykkelbod skal så langt det er mulig skje via bakinngang. Padlebrett skal ikke plasseres i sykkelbod, men i seksjonens egen sportsbod. Det er ikke tillatt å plassere sykler, sparkesykler og padlebrett i sameiets inngangspartier, trappeløp, korridorer eller andre fellesarealer (jf. pkt. 2.5 om fellesarealer).

10.2 Sykler og sparkesykler skal plasseres ikke benyttes innendørs i sameiets inngangspartier, trappeløp, korridorer eller andre fellesarealer. Ved en eventuell transport til og fra leilighet skal det tas nødvendig hensyn slik at det ikke unødig oppstår flekker og slitasje på vegger og teppegulv i fellesarealene.

10.3 Lading av elsykler og elsparkesykler skal ikke skje innendørs i sameiet. Lading av elsykler og elsparkesykler skal ikke skje uten tilsyn.

14 TRYGGHET

14.3 Inngangspartier, trappeløp og korridorer er rømningsveier og skal aldri blokkeres. Gjenstander som plasseres vil bli fjernet uten varsel for eiers egen regning og risiko (jf. pkt. 2.5 om fellesarealer).

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som beskrevet ovenfor.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Et av styremedlemmer skal være representert fra næring.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Doresius
Representant for næringsseksjonene
- Ole Christian Hassing
Stiller til gjenvalg.



2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Haraldsen	Landgangen 3
Styremedlem	Ole Christian Hassing	Landgangen 3
Styremedlem	Ingunn Iselin Husebø	Astrids Vei 7
Styremedlem	Olav Myklebust	Landgangen 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Sameiet består av 81 seksjoner fordelt på 3 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner. Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 332 358 og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Boligselskapet har følgende adresse: Landgangen 2-5. Gårds- og bruksnummer: 210/50.

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

Sameiet 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er REVISOREN AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 4 419 775**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 4 887 739**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn budsjettet for 2021.





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 453 425 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

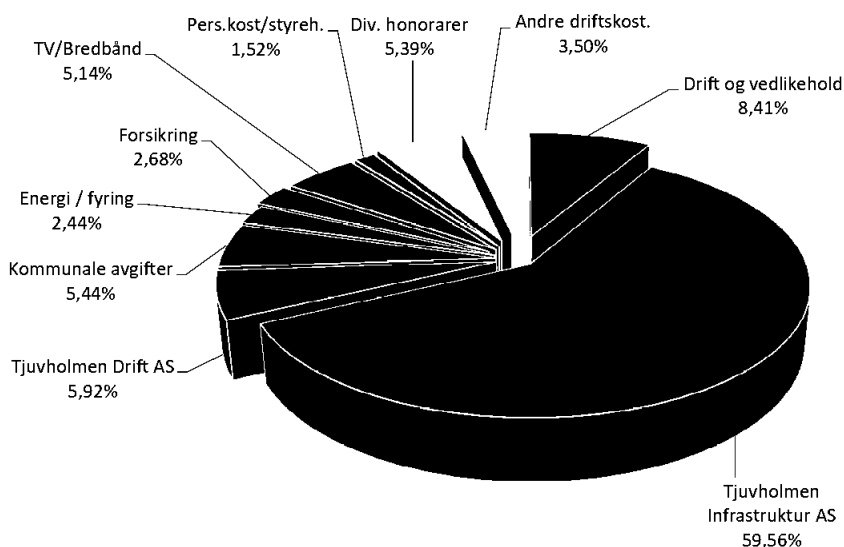
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 635 328.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2021:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 514 900 til løpende direkte vedlikehold og serviceavtaler.

Kostnaden til Tjuvholmen Infrastruktur AS er stipulert til kr 2 660 450 for 2022 og består av indirekte kostnader til;

- felles infrastruktur på Tjuvholmen (ivaretar infrastruktur, felles installasjoner, renovasjon, vakthold etc.). Kostnadene til renovasjon og vakthold er stipulert til henholdsvis kr 191 000 og kr 312 000.





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

- felt (F7/F8) kostnader (fjernvarme/energi og kostnader relatert til eksterne bodanlegg).
Energikostnadene (fjernvarme, strøm og kjøling) er stipulert til kr 931.000.

Posten til Tjuvholmen Drift er stipulert til **kr 293.400** for 2022 og gjelder all hovedsak teknisk forvaltning som oppfølging av sameiets serviceavtaler i tillegg til løpende vaktmestertjenester for sameiet.

Posten Andre Driftskostnader inkluderer kostnader til renhold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger har vi budsjettet med fakturerte vann og avløpsavgifter i 2022. Eiendomsskatten følger egne satser og faktureres hver enkelt seksjon direkte.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører derfor stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022. På grunn av den midlertidige kompensasjonsordningen fra myndighetene budsjetterer styret med noe lavere energikostnader for 2022 sammenlignet med 2021, men dog høyere enn for tidligere år. Kostnadene til fjernvarme, kjøling og strøm relatert til eksterne bodanlegg budsjetteres via TI-kostnadene. Kostnadene til strøm for interne fellesområder er en egen post i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 25 080. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen. Budsjettet beløp inkluderer honorar til forsikringsmegler (Marsh).

Lån

SAMEIET Landgangen 2-5 Tjuvholmen har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige priser knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelsen av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022.

Endringene er i tråd med den generelle pristigningen på varer og tjenester som sameiet benytter samt utviklingen i konsumprisindeksen.

I tillegg er de ekstraordinært høye strømprisene både variable og vanskelig å anslå og rammer likviditeten til boligselskapet. Styret vil følge utviklingen nøye og om nødvendig ta grep for å opprettholde en god likviditet. Det kan bety at styret ser det som nødvendig å iverksette en kapitalinnkalling på et senere tidspunkt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 453.425. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 10. mai 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 416 914	4 272 816	4 419 000	4 681 475
Andre inntekter	3	2 861	440 006	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 419 775	4 712 822	4 419 000	4 681 475
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 460	-9 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-15 687	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-128 940	-188 893	-197 512	-137 500
Konsulenthonorar	7	-119 267	-14 652	0	0
Drift og vedlikehold	8	-411 148	-1 761 462	-1 496 201	-514 900
Forsikringer		-131 017	-113 522	-138 086	-171 000
Kommunale avgifter	9	-265 785	-332 518	-307 173	-290 000
Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)	10	-2 911 211	0	0	-2 660 450
Tjuvholmen Drift AS (TD)		-289 406	0	0	-293 400
Energi/fyring		-119 475	-440 970	-840 818	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 063	-246 861	-251 064	-260 000
Andre driftskostnader	11	-171 260	-687 816	-1 101 141	-174 225
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 887 738	-3 870 839	-4 405 995	-4 681 475
DRIFTSRESULTAT		-467 963	841 983	13 005	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 538	12 250	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 538	12 250	0	0
ÅRSRESULTAT		-453 425	854 232	13 005	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			854 232		
Fra opptjent egenkapital		-453 425			





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

BALANSAMEIET

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 363	77 294
Forskuddsbetalte kostnader		183 846	63 891
Andre kortsiktige fordringer	13	130 559	428 734
Driftskonto OBOS-banken		1 005 031	0
Innestående i andre banker		0	656 022
SUM OMLØPSMIDLER		1 320 798	1 225 941
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 320 798	1 225 941
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	635 328	1 088 753
SUM EGENKAPITAL		635 328	1 088 753
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 998	41 351
Leverandørgjeld		582 476	64 928
Annen kortsiktig gjeld	15	51 996	30 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		685 470	137 188
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 320 798	1 225 941
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Harald Haraldsen Ole Christian Hassing

Ingunn Iselin Husebø Olav Myklebust





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 845 914
Felleskostnader barnehage	375 000
Felleskostnader næring	120 000
Felleskostnader kontor	76 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 416 914

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringsavdelingsregnskap	1 361
Utleie	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	2 861

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-54 438
Andre konsulenthonorarer	-64 829
SUM KONSULENTHONORAR	-119 267

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 288
Drift/vedlikehold VVS	-15 029
Drift/vedlikehold elektro	-19 519
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-67 121
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 788
Drift/vedlikehold brannsikring	-224 438
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 965
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-411 148

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter ¹	-265 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-265 785

NOTE: 10

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)²

Kostnader Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)

Bolig	-2 492 374
Næring F8	-89 678
Kontor	-55 556
Barnehage	-273 603
SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)	-2 911 211

¹ Gjelder kun vann og avløp. Renovasjonsavgiften faktureres via Tjuvholmen Infrastruktur

² Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur (inkludert kostnader til vakthold og renovasjon) på Tjuvholmen (TI-kostnader), inkluderer også indirekte felt-kostnader relatert til energi/fjernvarme og kostnader relatert til eksterne bodanlegg. Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnadene pr. 31.12. hvert år. Under vises en nedbrytning av sameiets andel av TI-kostnadene for 2021 per konto.





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-615
Lyspærer og sikringer	-1 721
Vaktmestertjenester	-1 462
Renhold ved firmaer	-158 671
Kontor- og datarekvisita	-3 756
Andre kontorkostnader	-198
Bank- og kortgebyr	-4 837
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-171 260

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	41
Renter av for sent innbetalte felleskostnader Andre renteinntekter	1 293
	13 204
SUM FINANSINNTEKTER	14 538

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering avregning TI 2021, næring F8 Landgangen 7	38 846
Viderefakturering næring F8 (avsetting hos Sebra, avklares i 2022)	49 652
Viderefakturering kjølekostnader, seksjon 70	14 960
Til gode fra Elvia for strøm desember 2021, refunderes i 2022	1 247
Til gode fra Styret.com, refunderes i 2022	11 268
Viderefakturering (avsetting hos Sebra, avklares i 2022)	14 585
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	130 559

NOTE: 14

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2021	2020
Andel bolig	493 066	948 927
Andel næring F8	24 837	23 987
Andel kontor	23 168	22 334
Andel barnehage	94 258	93 509
SUM EGENKAPITAL	635 328	1 088 753

Sameiet vil i 2022 fakturere/kreditere Kontor, Næring og Barnehagen med kr 23 168, kr 24 837 og kr 94 258 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020 og 2021. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-51 996
	-51 996

AVDELINGSREGNSKAP

Under vises en nedbryting av sameiets andel av TI-kostnadene for 2021 pr. konto:

Konto	TI Felles alle	TI Felt F7/F8
Arbeidsklær/Verktøy	1 133	
Leie av driftssentral	30 240	
Forvaltning	36 869	
Konsulent tjenester	9 448	
Vedlikehold konstruksjoner	160 737	
Vedlikehold utstyr	8 033	
Vedlikehold VVS	5 788	
Vedlikehold EI	110 198	6 838
Vedlikehold Heis		5 984
Ventilasjon	18 143	3 967
Renhold	17 145	
Elektrisitet	18 356	117 193
Renovasjon	48 671	
Vaktmester	20 202	25 997
Forsikring	10 125	
Vann avgift	2 439	
Offentlige avgifter	41 047	
Drift Alarm	32 216	
Kjøling		77 490
Fjernvarme		1 091 150
Snømåking	22 380	
Vakthold	296 802	
Skadedyrbekjempelse	1 708	
Uteareal	84 659	
Brann og beredskap	18 644	7 534
Honorar revisjon	4 112	
Tele data	17 696	3 818
Annen kost	238	
Driftsavtale honorar	554 208	
Total	1 571 238	1 339 972

10

Vedlegg 1

20 av 302488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen 24.05.2022.pdf

Transaksjon 09222115557468760924

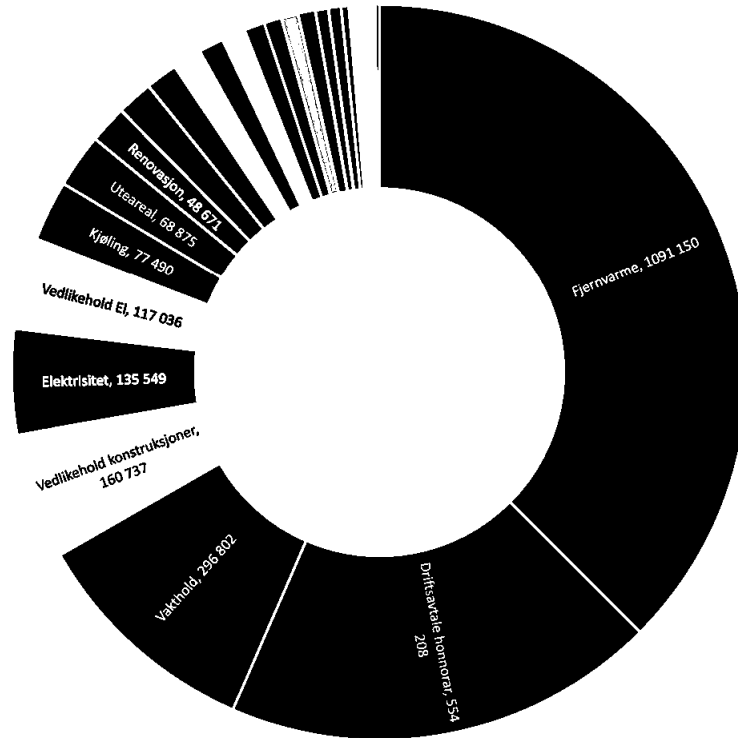


Signert HH, OCH, IIH, OM



2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen for Tjuvholmen Infrastruktur (TI-kostnader) i 2021:





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

STYRETS ARBEID

Styret har i 2021-22 jobbet å finne en løsning på problemene knyttet til avløp og drenering på balkonger for leilighetstype 2 og 3 (hus 87) i tillegg til vanninntrenging i bodarealene i hus 86 mot The Thief hotell. Dette er problemer som ble avdekket av enkelte beboere i perioden 2015/2016, og som har vært reklamert overfor utbygger og selger. Forholdene har i flere år avvist og trenert av utbygger som mente at problemene skyldtes manglende vedlikehold av balkonger. I bodarealet (Hus 86) hadde utbygger satt opp et dysfunksjonelt oppsamlingskar som eneste tiltak.

Styret engasjerte byggeteknisk rådgiver (Opak) for å utarbeide en rapport av forholdene. Det ble ved befaringer avdekket at problemene med balkongene var knyttet til mangler ved konstruksjonen, herunder dysfunksjonelt nedløp, og manglende beslag ved terrassedøren, samt utilstrekkelig FDV dokumentasjon for vedlikehold av balkonger.

Styret engasjerte juridisk rådgiver (Dalan advokatbyrå) og kom sommeren 2021 frem til en løsning på balkongproblemene med utbygger. Utbygger gikk med på å forbedre avrenningen til sluk, men etter feilslåtte vanntester ble det nødvendig å legge nedløpene direkte igjennom terrassedekkene. Det ble også montert beslag ved terrassedøren for å forhindre vanninntrenging. I tillegg ble det for samtlige balkonger i Hus 87 laget inspeksjonsluker for lettere rengjøring og avrenning til sluk under tremmegulv.

Angående vanninntrenging i bod arealene så mente imidlertid utbygger at de hadde gjort hva de kunne for å finne årsaken til vanninntrengingen uten å lykkes. Det kom også frem under forhandlingen at bod arealene ikke tilhører Sameiet Landgangen 2-5, men parkeringseiendom 510/11 tilhørende Tjuvholmen Parkering. Styret har derfor tatt saken videre med Tjuvholmen Parkering som i mai 2022 vil iverksette utbedringstiltak (herunder sprøyte inn tetningsmiddel i betongen).

Styret har også jobbet med overgangen fra tidligere forretningsfører Sebra Forvaltning til ny forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning. Til tross for noen ulike rutiner for regnskap og forretningsfører og et noe ulikt kontooppsett enn hos tidligere forretningsfører Sebra, så har overgangen gått som forventet. Styret har fått en bedre oversikt over eierforholdene i Hus 86/87 som sameiet er en del av, samt prosessene rundt TI-kostnadene og fordelingen av disse kostnadene internt i sameiet. Dette administreres av Tjuvholmen Drift/Newsec og TI's forretningsfører Sebra Forvaltning. Ingen av bodarealene som de enkelte boligseksjonene disponerer eies av vårt sameie. Sameiet har bruksrett og dekker pro-rata kostnader til drift av disse arealene.

Budsjettprosessen er imidlertid noe vanskelig gjort på grunn av økte variable energikostnader og sen rapportering av energi/fjernvarme (TI-felt) kostnader fra Tjuvholmen Drift/Newsec. Styret jobber med å forbedre denne prosessen.

Sameiet har også tatt i bruk Obos sin løsning Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal mellom styret og eiere/beboere.

Videre har styret fulgt opp diverse drift- og vedlikeholdsoppdrag med vaktmester (Tjuvholmen Drift/Newsec), herunder vedlikehold av takterrassen, spyling av tette rør, utskifting av defekte moduler i callinganlegg Hus 87, og nå til sist utskifting av defekte hengsler på hoveddøren til Hus 86. Spesielt sistnevnte sak har vært utfordrende og skapt endel frustrasjon for styret og beboere. Bygningsmassen er nå





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

rundt 10 år gammel og noe mer vedlikehold må påregnes enn da det var nytt. Tjenestene som leveres må også være deretter.

I tillegg til ordinære oppgaver, har styret deltatt i Brukerforum samt et uformelt forum av styreledere på Holmen for bedre koordinering av saker som primært gjelder for Holmen. De viktigste temaene i Brukerforum siste år har vært opparbeidelsen av utearealer (parkområde), utskifting av julebelysning og ekstra vakthold i sommerperioden for å dempe støy og uro. Sameiet vårt bidrar pro-rata til ekstra vakthold sammen med samtlige boligsameier på Holmen. Styret har også en løpende dialog med TI og de andre sameiene angående de indirekte energikostnadene (herunder fjernvarme) og rapportering av disse kostnadene.

ANNEN 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





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

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.

Nøkkelbestillingen sendes: oef@obos.no med emne: **Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen –**

Nøkkelbestilling og oppgi:

- seksjonsnummer på din bolig (kun eier som kan bestille)
- alle bokstaver og tall som står på nøkkel
- antall nøkler du vil bestille
- fullt navn, adresse, mobil og epost og hvor nøkler skal sendes.

Låssenteret sender nøklene dagen etter at de mottar bestilling, og posten bruker 3-4 dager normalt sett.

Nøkler kan evn. hentes hos Låssenteret AS i Drammen på følgende adresse: Kniveveien 31, 3036 Drammen.

Alle nøkler sendes rekommandert.

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

Se også <https://www.tjuvholmendrift.no/>





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

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. 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.

Kabel-tv og bredbånd

Boligselskapet har en kollektiv TV/strømming og bredbåndsavtale med Telia. I dag betaler sameiet kr 278 pr. måned pr. seksjon hvorav kr 85 utelukkende er kollektivt bredbånd.

Spørsmål som gjelder kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>.

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. Eiere 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 forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger 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 2021 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.





2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen
Organisasjonsnummer 999 332 358
Årsrapport og årsregnskap for 2021

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 kan seksjonseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021

Reklamasjon balkonger

Reklamasjonssak balkongene i Hus 87 (Landgangen 3) fra august til desember.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557468760924

Dokument

2488 Sameiet Landgangen 2-5 signering
Hoveddokument
16 sider
Initiert på 2022-05-06 15:53:23 CEST (+0200) av Nina
Christin Karlsen (NCK)
Ferdigstilt den 2022-05-06 21:23:22 CEST (+0200)

Initiativtaker

Nina Christin Karlsen (NCK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
nina.christin.karlsen@obos.no
+4795557390

Signerende parter

Harald Haraldsen (HH)
haraldhar@gmail.com
+4747 29 01 11



Navnet norsk BankID oppga var "Harald Erik Haraldsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-02-16 09:45:01 CET (+0100)
Signert 2022-05-06 16:09:59 CEST (+0200)

Ole Christian Hassing (OCH)
oc@hassing.no
+4797 56 97 05



Navnet norsk BankID oppga var "Ole Christian Hassing"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-08-17 06:38:16 CEST (+0200)
Signert 2022-05-06 21:16:01 CEST (+0200)

Ingunn Iselin Husebø (IIH)
+4792 80 62 32



Navnet norsk BankID oppga var "Ingunn Iselin Husebø"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2022-05-05 05:12:55 CEST (+0200)
Signert 2022-05-06 16:51:37 CEST (+0200)

Olav Myklebust (OM)
+4794 08 56 99



Navnet norsk BankID oppga var "Olav Myklebust"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-09-23 11:04:18 CEST (+0200)
Signert 2022-05-06 21:23:22 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres

Vedlegg 1

1/2

27 av 30 2488 Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvheimen 24-05-2024.pdf





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sveinung Sleire og Kristin Johannesen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra 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 65.000.

For

Mot

Sak 5 Valg av ny revisor

Otterstad Revisjon blir valgt som sameiets nye revisor.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring ang. fordeling av TV/bredbånd kostnader

Vedtektenes §3 Felleskostnader (4. avsnitt som omhandler boligseksjoner) endres til å inkludere følgende setning: "Abonnementskostnader til TV/bredbånd fordeles med likt beløp mellom boligseksjonene, og splittes ut som en egen post på faktura for felleskostnader."

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensregler - diverse

Husordensreglene endres som beskrevet ovenfor.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Morten Doresius

Ole Christian Hassing

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
E-post: oef@obos.no

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