



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 576 087	8 608 230
Sum inntekter		8 576 087	8 608 230
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		8 641 970	7 795 777
Sum kostnader		8 870 170	8 023 977
Driftsresultat		-294 083	584 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 955	10 724
Sum finansinntekter		65 955	10 724
Annen finanskostnad		337	500
Sum finanskostnader		337	500
Netto finans		65 618	10 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-228 465	594 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		-228 465	594 476
Årsresultat		-228 465	594 476
Totalresultat		-228 465	594 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-228 465	594 476
Sum overføringer og disponeringer		-228 465	594 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		459 079	414 887
Sum fordringer		459 079	414 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 517 861	5 089 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 517 861	5 089 173
Sum omløpsmidler		4 976 940	5 504 060
SUM EIENDELER		4 976 940	5 504 060

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 102 908	4 047 960
Sum opptjent egenkapital		4 102 908	4 047 960
Sum egenkapital		4 102 908	4 047 960
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		380 735	640 395
Skyldige offentlige avgifter		110 700	
Annen kortsiktig gjeld		382 597	815 705
Sum kortsiktig gjeld		874 033	1 456 099
Sum gjeld		874 033	1 456 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 976 940	5 504 059



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502899

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 418 719
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 576 087	8 608 230
Sum inntekter		8 576 087	8 608 230
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		8 641 970	7 795 777
Sum kostnader		8 870 170	8 023 977
Driftsresultat		-294 083	584 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		65 955	10 724
Sum finansinntekter		65 955	10 724
Annen finanskostnad		337	500
Sum finanskostnader		337	500
Netto finans		65 618	10 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-228 465	594 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		-228 465	594 476
Årsresultat		-228 465	594 476
Totalresultat		-228 465	594 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-228 465	594 476
Sum overføringer og disponeringer		-228 465	594 476



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		459 079	414 887
Sum fordringer		459 079	414 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 517 861	5 089 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 517 861	5 089 173
Sum omløpsmidler		4 976 940	5 504 060
SUM EIENDELER		4 976 940	5 504 060
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 102 908	4 047 960
Sum opptjent egenkapital		4 102 908	4 047 960



Sum egenkapital	4 102 908	4 047 960
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	380 735	640 395
Skyldige offentlige avgifter	110 700	
Annen kortsiktig gjeld	382 597	815 705
Sum kortsiktig gjeld	874 033	1 456 099
Sum gjeld	874 033	1 456 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 976 940	5 504 059



Organisasjonsnr: 913 418 719
SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

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



Årsmøte 2023

2561 Sameiet Fru Kroghs Brygge





Til seksjonseierne i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Velkommen til årsmøte, 15. juni 2023 kl. 18.00 i Servicesenteret.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Fru Kroghs Brygge det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Ved avstamming på årsmøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Fru Kroghs Brygge
avholdes torsdag 15. juni 2023 kl. 18.00 i Servicesenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Styret har ikke mottatt noen innkomne forslag, og har heller ikke selv saker som ønskes behandlet av årsmøtet.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 31.05.2023

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Einar Marthinussen /s/ Patrice Aguilera /s/ Ole Richard Anfinnsen /s/
Karl-Johan Gombrii /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte frem til ekstraordinært årsmøte var sameiets tillitsvalgte som følger;

Styret

Leder	Hermann Kopp	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Patrice Aguilera	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Ole Richard Anfinnsen	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Karl-Johan Gombrii	Dyna Brygge 4
Varamedlem	Rønnaug Ringstad	Fru Kroghs Brygge 1

I forbindelse med Hermann Kopps bortgang ble det på ekstraordinært årsmøte valgt ny styreleder. Videre gikk varamedlem Rønnaug Ringstad og Trond Slyngstad ut av hhv styret og valgkomiteen.

Sameiets tillitsvalgte har etter det vært:

Styret

Leder	Einar Marthinussen	Fru Kroghs Brygge 1
Styremedlem	Patrice Aguilera	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Ole Richard Anfinnsen	Dyna Brygge 4
Styremedlem	Karl-Johan Gombrii	Dyna Brygge 4

Valgkomiteen

Tore Bjørn Ottersland	Dyna Brygge 6
Roar Martin Wedding	Dyna Brygge 4

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via Vibbo eller ved å sende en e-post til frukrogh@styrerommet.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 Sameiet Fru Kroghs Brygge

Sameiet består av 72 seksjoner.

Sameiet Fru Kroghs Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913418719, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 56

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



Sameiet Fru Kroghs Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i 2022 avholdt ni styremøter. Styrets leder/styremedlemmer har i tillegg deltatt på møtene i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum.

I forbindelse med at vår kjære styreleder Hermann Kopp gikk bort i desember 2022, ble det 3. februar 2023 gjennomført et ekstraordinært sameiermøte for å velge ny styreleder.

Hermann Kopp var også valgt medlem i Tjuvholmen Infrastruktur Kontaktutvalg som en av to representanter fra sameiene på Holmen. Sameiets nye styreleder har deltatt kontaktutvalgets møter i 2023, og er også blant kandidatene når nye medlemmer til kontaktutvalget velges på årets Brukerforum.

Styret har foruten løpende drift og forvaltning av sameiet, brukt mye tid og ressurser knyttet til oppfølging av en sak som startet som en vannlekkasje på tak i Hus 81 i oktober 2021.

Underliggende årsak var at bjelkelaget til takterrassen var bygget på en slik måte at det hindret god avrenning til sluk som i sin tur ledet til nevnte vannlekkasje. Selve vannlekkasjen ble utbedret raskt, men det ble også klart at bjelkelaget til den aktuelle takterrassen måtte byttes. Det ble avklart at det var Sameiets ansvar og kostnaden for dette inngår i regnskapet under posten drift og vedlikehold med kr 279 033.

Styret fremmet deretter et krav om erstatning overfor utbygger. Etter forhandlinger ble det inngått forlik med utbygger i slutten av 2022 og vi har mottatt kr 500 000 som vil bli bokført som inntekt i regnskapet for 2023. Forliksbeløpet er en engangsbetaling som omfatter den aktuelle skaden og andre skader av samme type og årsak som eventuelt er oppdaget eller vil bli oppdaget i fremtiden.

Styret har videre brukt mye ressurser for å ferdigstillelse av regnskap for 2022 og få på plass et budsjett for 2023. I forbindelse med dette arbeidet ble avdekket feil ved regnskapet i 2021 når det gjelder fordeling av kostnader mellom bolig- og næringsseksjonene, og da særlig SPA-seksjonen.

Det viste seg at kostnader til energi (El, Fjernvarme, Kjøling) samt vann og avløp i regnskapet for 2021 har vært fordelt på areal, og ikke faktisk målt forbruk. Dette er nå blitt korrigert. Tilsvarende ble det også avdekket feil fordeling av kostnader til vann og avløp i utkast til regnskap for 2022. I sum har mellomværende mellom bolig og næringsseksjonene blitt redusert med kr. 338 700 som følge av dette arbeidet.

Styret vil i samarbeid med OBOS, arbeide videre for å sikre kompetanse og gode rutiner knyttet til kostnadsfordeling mellom bolig og næringsseksjonene.



Pandemien er nå tilbakelagt og det har vært gledelig å se økt oppslutning omkring arrangementene i Pluss seksjonen. Anine, vår nye vertinne, har kommet veldig godt i gang og vi kan se tilbake på både mange hyggelige måltider det siste året og flott innsats for å bistå oss med våre praktiske gjøremål. Hyggelig var det også at vår tidligere vertinne Helen deltok på påskemiddagen. Det ble en fin anledning til å takke henne for flott innsats over veldig mange år. Styret vil oppfordre alle til å ta del i det tilbudet og fellesskapet Pluss-området representerer.

Styret har også brukt en del tid på å følge opp noen få seksjonseiere og leietakere for gjentatt manglende etterlevelse av husordensregler og retningslinjene for bruk av Pluss-seksjonen.

Styret er opptatt av at vi alle tar tilstrekkelig hensyn til hverandre, og vi vil fremover regelmessig minne om både om husordensregler og retningslinjer for Pluss området. Vi vil videre fortsette å påtale avvik, og om nødvendig benytte de sanksjoner som er tilgjengelig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Kostander til drift og vedlikehold av bygninger er høyere enn forutsatt. Det var budsjettet med kr. 25 000, mens kostnaden var kr. 374 166, hvorav kr. 279 033 gjelder den ovenfor nevnte takskaden som dekkes av det forliket med utbygger, og kr 83 750 er knyttet til vedlikehold av sedumtaket på hus 81.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 4 102 907.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med totalt kr 2 301 000. Dette beløpet består av kostand til Selvaag for drift av drift av Pluss senteret kr 1 612 116 og vedlikeholdstiltak på kr 689 000. Utover ordinært løpende vedlikehold, vil planlegges det for rens av ventilasjonskanaler / kjøkkenavtrekk, spyling av bunnledninger, montering av stengeventil på sprinkelanlegg samt bytte av pumpeør til Pluss- seksjonen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Fru Kroghs Brygge.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnader for bolig og 5% for Spa-avdelingen, fra 1.7.2023

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 Fru Kroghs Brygge

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fru Kroghs Brygge årsregnskap som viser et underskudd på kr 228 465. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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, 30.05.2023

Otterstads revisjonskontor A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 576 087	7 591 649	8 539 420	9 457 000
Andre inntekter		0	1 016 581	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 576 087	8 608 230	8 539 420	9 457 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-30 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-16 333	-31 500	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-112 690	-109 513	-116 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-65 655	-48 293	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-2 330 127	-1 839 528	-1 907 650	-2 301 000
Forsikringer		-228 432	-193 168	-333 500	-325 000
Kommunale avgifter	8	-471 997	-374 531	-476 000	-502 000
Tjuvholmen Infrastruktur (TI)	9	-2 749 827	-2 574 897	-2 700 000	-2 957 000
Tjuvholmen Drift (TD)		-279 410	-437 459	-450 000	-300 000
Energi/fyring	10	-1 736 380	-1 622 861	-1 826 000	-1 775 000
TV-anlegg/bredbånd		-364 257	-307 089	-372 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-286 862	-256 939	-376 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 870 170	-8 023 977	-8 852 150	-9 259 000
DRIFTSRESULTAT		-294 083	584 252	-312 730	198 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	65 955	10 724	0	0
Finanskostnader	13	-337	-500	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		65 618	10 224	0	0
ÅRSRESULTAT		-228 465	594 476	-312 730	198 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	594 476		
Fra opptjent egenkapital		-228 465	0		



SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE
ORG.NR. 913 418 719, KUNDENR. 2561

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62 167	109 098
Forskuddsbetalte kostnader		359 335	268 211
Andre kortsiktige fordringer	14	37 577	37 577
Driftskonto OBOS-banken		350 818	1 224 927
Skattetrekkkonto OBOS-banken		82 500	0
Sparekonto OBOS-banken		4 084 543	3 864 246
SUM OMLØPSMIDLER		4 976 940	5 504 060
SUM EIENDELER		4 976 940	5 504 059
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	4 102 908	4 047 960
SUM EGENKAPITAL		4 102 908	4 047 960
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 923	146 330
Leverandørgjeld		380 735	640 395
Skyldige offentlige avgifter	16	110 700	0
Annen kortsiktig gjeld	17	330 674	669 374
SUM KORTSIKTIG GJELD		874 033	1 456 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 976 940	5 504 059
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2023

Styret i Sameiet Fru Kroghs Brygge

Einar Marthinussen /s/ Patrice Aguilera /s/

Ole Richard Anfinnsen /s/ Karl-Johan Gombrii /s/

**NOTE: 1****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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	5 203 782
Service Plussbolig	1 526 832
Felleskostnader næringsseksjon 1, spa	1 257 750
Felleskostnader serviceseksjon	286 488
Ytre vedlikehold	162 528
Felleskostnader næringsseksjon 2, kontor	83 420
For lite innkrevd næringsseksjon 1, spa	60 068
For mye innkrevd næringsseksjon 2, kontor	-4 781
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 576 087

Næringsseksjon 1 og 2 avregnes. Seksjon 1 har i 2022 betalt inn mindre i felleskostnader enn det som er blitt fordelt på seksjonene av kostnader, og seksjon 2 har betalt mer. Inntektene til seksjon 1 og 2 er økt/reduert slik at den samsvarer med fordelt kostnad. Beløpet seksjonen 1 har betalt for lite kr. 60 068, og for mye kr. 4 781 fra seksjon 2 er bokført med motpost i den kortsiktige gjelden i årsregnskapet jf. note 17.

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200.000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 333.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 563
OPAK AS	-25 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiend.forv.AS	-19 475
Marsh AS	-4 242
SUM KONSULENTHONORAR	-65 655

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-374 166
Drift/vedlikehold VVS	-61 423
Drift/vedlikehold elektro	-76 123
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 074
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 547
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 538 923
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 330 127

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-471 997
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-471 997

**NOTE: 9****Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)****Kostnader Tjuvholment Infrastruktur AS (TI)**

Bolig	-2 262 051
Næring, seksjon 1 spa	-431 910
Næring, seksjon 2 kontor	-46 364
Serviceseksjonen	-9 502
SUM KOSTNADER TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)	-2 749 827

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.

Avregningen fra Tjuvholmen Infrastruktur AS for 2022 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-395 494
Fjernvarme	-1 340 886
SUM ENERGI / FYRING	-1 736 380

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 845
Renhold ved firmaer	-273 348
Andre fremmede tjenester	-2 585
Andre kontorkostnader	-2 569
Bank- og kortgebyr	-3 080
Velferdskostnader	-1 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-286 862

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 443
Kundeutbytte Gjensidige	23 943
SUM FINANSINTEKTER	65 955

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-337
SUM FINANSKOSTNADER	-337

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilgodehavende fra lewearandør	11 313
Tjuvholmen Infrastruktur 2020	967
Viderefakturering av kostnader kjøling	25 297
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 577

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2022	2021
Andel opptjent egenkapital bolig	774 922	1 363 838
Andel opptjent egenkapital serviceseksjonen	13 197	-184 726
Korrigerings opptjent egenkapital bolig	261 749	0
Korrigerings opptjent egenkapital serviceseksjonen	21 664	0
Vedlikeholdsfond 1	2 543 792	2 543 792
Vedlikeholdsfond 2	487 584	325 056
SUM EGENKAPITAL	4 102 908	4 047 960

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-82 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-110 700

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innkrevd fra seksjon 1 spa i 2020	-233 765
For mye innkrevd fra seksjon 2 kontor i 2020	-25 230
Avregning seksjon 1 spa 2022	60 068
Avregninger tidligere år seksjon 1 spa	-108 156
Avregning seksjon 2 kontor 2022	-4 781
Avregninger tidligere år seksjon 2 kontor	-18 810
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-330 674

Gjelden til næringsseksjon 1 og 2 skyldes for mye innbetalt i felleskostnader i 2020 og 2021. I 2022 har seksjon 1 betalt for lite og seksjon 2 for mye (jf. note 2).

Beløpet seksjon 1 spa har betalt for lite, og seksjon 2 har betalt for mye resulterer i at den samlede kortsiktige gjelden til seksjon 1 og 2 er hhv 281 853 og 48 821 pr 31.12.2022



Regnskap fordelt på avdelinger:

2561 - SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE - SAMEIET FRU KROGHS BRYGGE

RESULTATREGNSKAP PR. 30.12.2022

Tekst	S12861	S22861	S32861	B02861	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 317 818	78 639	1 813 320	5 366 310	8 576 087
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 317 818	78 639	1 813 320	5 366 310	8 576 087
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-3 497	-344	0	-24 359	-28 200
STYREHONORAR	-24 800	-2 440	0	-172 760	-200 000
REVISJONSHONORAR	-2 025	-200	0	-14 107	-16 333
FØRERHONORAR	-13 874	-1 377	0	-97 339	-112 690
KONSULENTHONORAR	-8 141	-801	0	-56 713	-65 655
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-87 468	-9 585	-1 538 923	-684 150	-2 330 127
FORSIKRINGER	-28 326	-2 787	0	-187 320	-228 432
KOMMUNALE AVGIFTER	-129 752	-3 587	0	-338 658	-471 997
ANDRE ANLEGG	-431 910	-46 364	-9 502	-2 262 051	-2 749 827
KOSTN. TIL FORDELING	-34 648	-3 413	0	-241 349	-279 410
ENERGI / FYRING	-515 846	-5 037	-66 972	-1 148 526	-1 736 380
KABEL- / TV-ANLEGG	0	0	0	-364 257	-364 257
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 568	-3 505	0	-247 789	-286 862
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 325 955	-79 440	-1 615 397	-5 849 379	-8 870 170
DRIFTSRESULTAT:	-8 137	-801	197 923	-483 069	-294 083
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	8 178	805	0	56 972	65 955
FINANSKOSTNADER	-42	-4	0	-291	-337
RES. FINANSINNT/KOSTN.	8 137	801	0	56 681	65 618
RESULTAT	0	0	197 923	-426 388	-228 465



Kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur

Alle Kostnader				Hus 81/82				
				Sum	Bolig	Kontor	Servicesent	Spa
				2 748 628	2 281 740	46 360	8 659	431 867
		Beskrivelse						
6570	FK	Arbeidsklær/Verktøy		2 274	1 976	27		271
6300	FK	Leie av driftsentral		51 352	44 627	604		6 120
6600	FK	Forvaltning		59 599	51 795	702		7 103
6606	EK	Konsulent tjenester		3 880	3 372	46		462
6610	FK	Vedlikehold konstruksjoner		169 229	147 069	1 992		20 168
6611	FK	Vedlikehold utstyr		14 541	12 637	171		1 733
6612	FK	Vedlikehold VVS		19 975	17 359	235		2 380
6614	FK	Vedlikehold EI		145 894	127 006	1 696		17 190
6660	FK	FDV-dokumentasjon						
6616	FK	Vedlikehold Heis		21 673	21 673			
6617	FK	Ventilasjon		49 917	43 741	555		5 621
6618	FK	Renhold		3 326	2 890	39		396
6620	FK	Elektrisk		211 601	185 933	2 307		23 361
6623	FK	Renovasjon		133 587	110 184	2 195		21 209
6670	FK	Energiforvaltning						
6624	FK	Vaktmester		70 486	62 216	743		7 527
6626	EK	Forsikring		1 432	1 244	17		171
6627	FK	Vann avgift		664	577	8		79
6628	FK	Off. Avgifter		64 523	64 523			
6629	FK	Drift Alarm		40 987	35 620	482		4 885
6659	FK	Kjøling		200 180	35 371	17 316	8 659	138 831
6632	FK	Fjernvarme		14 875	14 875			
6633	FK	Snømåking		54 949	47 754	647		6 549
6634	FK	Vakthold		414 749	360 439	4 882		49 428
6655	FK	Skadedyrbekjempelse		2 438	2 118	29		291
6635	FK	Gartner						
6636	FK	Uteareal		140 887	122 438	1 656		16 790
6640	EK	Kabel TV						
6652	FK	Brann og beredskap		31 463	28 075	305		3 083
6680	EK	Forvaltning Teknisk						
6690	FK	Kontor rekvisita						
6701	EK	Honorar revisjon		5 023	4 365	59		599
6730	EK	Styre honorar						
6901	FK	Tele data		18 112	15 740	213		2 158
7790	EK	Annen kost		-3 468	-3 014	-41		-413
6740	FK	Driftsavtale honorar		804 479	699 135	9 489		95 875



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Patrice Aguilera	Dyna Brygge 4
Eileen Nebb	Dyna Brygge 4

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Einar Marthinussen (styreleder)	Fru Kroghs Brygge 1
Ole Richard Anfinnsen	Dyna Brygge 4

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Karl-Johan Gombrii	Dyna Brygge 4
--------------------	---------------

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Wencke Skjæggestad	Dyna Brygge 4
Roar Martin Wedding	Dyna Brygge 4

Det er videre ønskelig å velge ytterligere et medlem til valgkomiteen på Årsmøtet.

I valgkomiteen for Sameiet Fru Kroghs Brygge

Tore Bjørn Ottersland
Roar Martin Wedding



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo eller ved å sende en e-post til frukrogh@styreverrommet.no

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8. Vakttelefon 23 11 88 99, e-post: drift@tjuvholmen.no Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon. VIBBO 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.

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.

BOLIGPERM

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

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap, herunder eierseksjonssameier, er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

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



SERVISEENTERET

Alle boligseksjonene er tilknyttet Selvaag Pluss med det rettigheter og plikter dette medfører. Under pandemien har det vært vanskelig å opprette ordinære drift. Tilbud og aktiviteter har måttet tilpasses de til enhver tid gjeldende smittevernregler. Selvaag Pluss har en egen APP og seksjonseierne mottar ukentlige informasjon om program, meny og interessante tilbud i Osloområdet med spesielt fokus på nærområdet. Helen Smyth-Olsen har vært vår vertinne fra oppstart og fortsetter å glede oss alle med god mat på tirsdagsmiddagene og diverse andre arrangementer. Hun utfører mange verdifulle oppgaver og er alltid til stede for oss.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har hatt en kollektiv avtale med Telenor denne leveransen. Spørsmål som gjelder kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telenor på telefon 21 90 07 30.

NØKLER/SKILT

Nøkkelbrikker til garasjen kan etterbestilles av Tjuvholmen Drift AS
<https://www.tjuvholmendrift.no>

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420776. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Alle sameiene på Tjuvholmen er del av en flåteforsikring som administreres av Tjuvholmen Infrastruktur og forsikringsmeglerne Marsh.

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. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen pr. skade er p.t. kr 10 000.

INNBOFORSIKRING

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI – EIENDOMSSKATT

Hvert år beregner og fordeler forretningsfører beløpene som skal med på skattemeldingen (selvangivelsen) til hver enkelt boligeier.

Fra 2022 blir skatteopplysningene knyttet til bolig trygt og enkelt tilgjengelig for hver enkelt seksjonseier under menypunktet under «min bolig» på Vibbo. Forretningsfører sender en e-post eller SMS til hver enkelt 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. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det styrets plikt å gjøre seksjonseier og/eller bruker oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punkt i årsberetningen.

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

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 Bratt Aanensen (Selvaag Eiendom).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter og tinglyst erklæring på hver enkelt seksjon, har TI rett til dekning av eiendommens/sameiets forholdsmessige andel av de løpende kostnadene knyttet til



fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk .

TI BRUKERFORUM (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder 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.

ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



2561 Sameiet Fru Kroghs Brygge

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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