



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Elin Skilbrei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 413 084	4 277 727
Sum inntekter		4 413 084	4 277 727
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	159 740
Annen driftskostnad		4 560 079	3 859 051
Sum kostnader		4 731 229	4 018 791
Driftsresultat		-318 145	258 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141	2 137
Annen finansinntekt		17 386	18 571
Sum finansinntekter		17 527	20 708
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 527	20 708
Ordinært resultat før skattekostnad		-300 619	279 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		-300 619	279 645
Årsresultat		-300 619	279 645
Totalresultat		-300 619	279 645



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			
Kundefordringer		108 976	23 828
Andre fordringer		228 502	649 438
Sum fordringer		337 478	673 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 151	1 302 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 151	1 302 006
Sum omløpsmidler		1 728 629	1 975 273
SUM EIENDELER		1 728 629	1 975 273

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 230 802	1 608 133
Sum opptjent egenkapital		1 230 802	1 608 133
Sum egenkapital		1 230 802	1 608 133
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		142 894	163 629
Annen kortsiktig gjeld		354 933	203 510
Sum kortsiktig gjeld		497 828	367 139
Sum gjeld		497 828	367 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 728 629	1 975 273



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 814932

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 947 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Elin Skilbrei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 997 947 487
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 413 084	4 277 727
Sum inntekter		4 413 084	4 277 727
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	159 740
Annen driftskostnad		4 560 079	3 859 051
Sum kostnader		4 731 229	4 018 791
Driftsresultat		-318 145	258 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141	2 137
Annen finansinntekt		17 386	18 571
Sum finansinntekter		17 527	20 708
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 527	20 708
Ordinært resultat før skattekostnad		-300 619	279 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		-300 619	279 645
Årsresultat		-300 619	279 645
Totalresultat		-300 619	279 645



Organisasjonsnr: 997 947 487
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Kundefordringer		108 976	23 828
Andre fordringer		228 502	649 438
Sum fordringer		337 478	673 266
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 151	1 302 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 151	1 302 006
Sum omløpsmidler		1 728 629	1 975 273
SUM EIENDELER		1 728 629	1 975 273
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 230 802	1 608 133



Sum opptjent egenkapital	1 230 802	1 608 133
Sum egenkapital	1 230 802	1 608 133
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	142 894	163 629
Annen kortsiktig gjeld	354 933	203 510
Sum kortsiktig gjeld	497 828	367 139
Sum gjeld	497 828	367 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 728 629	1 975 273



Organisasjonsnr: 997 947 487
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLE 21, 23
OG 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

2021

Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25 Org.nr. 997947487

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader		4 413 084	4 412 664	4 180 632
Andre inntekter		0	0	97 095
Sum inntekter	1	4 413 084	4 412 664	4 277 727
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
Renovasjon	3	624 836	626 148	737 720
Vaktmester	4	53 268	65 208	42 282
Off. avgifter/vannavgift	5	96 990	107 313	109 191
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	6	248 448	266 102	279 996
Energi	7	616 923	437 423	421 092
Renhold	8	1 180 071	828 722	565 069
Uteområder	9	149 401	208 645	187 170
Forsikring	10	119 131	183 671	78 863
Kabel-TV og bredbånd	11	168 464	161 100	157 943
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	243 357	244 078	239 292
Støttefunksjoner	13	777 699	780 863	765 395
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	14	50 273	44 167	43 752
	15	402 369	408 987	391 026
Sum driftskostnader		4 731 230	4 362 427	4 018 791
Driftsresultat		-318 146	50 237	258 936
Finansinntekter	16	17 527	0	20 708
Sum finansinnt.- og kostnader		17 527	0	20 708
Resultat		-300 620	50 237	279 645

Dokumentet er elektronisk signert



Samciet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		108 976	23 828
TI-avregning, tilgode		0	364 635
Andre kortsiktige fordringer		8 093	114 167
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		220 409	170 636
Bankinnskudd	17	1 391 151	1 302 006
Sum omløpsmidler		1 728 629	1 975 273
Sum eiendeler		1 728 629	1 975 273
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 230 802	1 608 133
Sum egenkapital	18	1 230 802	1 608 133
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		142 894	163 629
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 662	203 090
TI-avregning, skyldig		228 341	0
Annen kortsiktig gjeld		-70	420
Sum kortsiktig gjeld		497 828	367 139
Sum gjeld og egenkapital		1 728 629	1 975 273
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 728 629	1 975 273
Kortsiktig gjeld		497 828	367 139
Sum Arbeidskapital		1 230 802	1 608 133

Oslo, 25.05.2022
Styret for Samciet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Eivind Schackt
Styreleder

Sjur Ander Heltzen Mollestad
Styremedlem

Erik Arne Mandt
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen. For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt*».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som 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-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt*».

Sameiets driftskostnader fordelt på hhv. DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapporter «*Direkte- og TI-kostnader mot budsjett*».

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Næring	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4743	696	5439
Kvm i %	87,2 %	12,8 %	100 %
Driftskostn. pr kvm/mnd (kr) i 2021	73,37	66,50	72,49
Driftskostn. pr kvm/mnd (kr) i 2020	62,22	57,20	61,57
Driftskostn. pr kvm/mnd (kr) i 2019	64,83	58,62	64,04

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	-26 340	155 803	129 464
Vedlikehold nytt utstyr	0	7 786	7 786
Vedlikehold heis	79 585	4 922	84 507
Vedlikehold VVS	63 986	15 635	79 621
Vedlikehold ventilasjon	140 300	20 849	161 148
Vedlikehold elektrisk anlegg	34 522	127 788	162 310
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	292 053	332 783	624 836

Dokumentet er elektronisk signert



Gjelder faste service- og vedlikeholdsavtaler til tekniske installasjoner og anlegg, samt reparasjoner og utbedringer/vedlikehold på bygget.

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renovasjon	0	53 268	53 268
Sum Renovasjon	0	53 268	53 268

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmesterjeneste	3 722	92 169	95 891
Diverse utstyr	0	1 098	1 098
Sum Vaktmester	3 722	93 268	96 990

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmesterjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	248 448	248 448
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	0	248 448	248 448

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	287 691	287 691
Vedlikehold brannvernanlegg	252 544	45 461	298 005
Drift alarm	0	31 227	31 227
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	252 544	364 379	616 923

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	500 427	500 427
Fjernvarme	0	608 417	608 417
Kjøling	0	71 226	71 226
Sum Energi	0	1 180 071	1 180 071

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	132 782	16 619	149 401
Sum Renhold	132 782	16 619	149 401

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	21 693	21 693
Skadedyrkontroll	0	1 655	1 655
Vedlikehold uteanlegg	13 722	82 060	95 783
Sum Uteområder	13 722	105 409	119 131

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	160 613	7 851	168 464
Sum Forsikring	160 613	7 851	168 464

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	243 357	0	243 357
Sum Kabel-tv og bredbånd	243 357	0	243 357

Dokumentet er elektronisk signert



Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	1 288	9 158	10 446
Driftsavtaler TD og TI	230 057	537 195	767 252
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	231 345	546 354	777 699

Tjuvholmen drift AS leverer teknisk drift og -forvaltningstjenester til sameiet.

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	29 312	29 312
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/data	0	18 466	18 466
Annen kostnad	2 265	231	2 496
Sum Støttefunksjoner	2 265	48 009	50 273

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	150 000	0	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	0	21 150
Forretningsførsel	135 716	35 738	171 454
Forretningsførsel, tilleggstjenester	14 106	0	14 106
Revisjonshonorar	13 000	3 986	16 986
Juridisk honorar	5 000	0	5 000
Datakostnader	8 500	0	8 500
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 028	0	2 028
Kontingenter	2 050	0	2 050
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	11 096	0	11 096
Diverse kostnader	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	362 646	39 723	402 369

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	141	0	141
Renteinntekt, bank	2 174	0	2 174
Annen finansinntekt (utbytte)	15 212	0	15 212
Sum Finansinntekter	17 527	0	17 527

Note 17 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397 10 84904	766 951
Fastrenteinnskudd, Pareto Bank	624 201
Sum bankinnskudd	1 391 151

Note 18 Egenkapital

	Bolig	Næring	Sameiet
Annen egenkapital IB	1 531 422	76 713	1 608 135
Avgang/tilskudd	0	-76 713	-76 713
Årets resultat	-337 461	36 842	-300 619
Annen egenkapital UB	1 193 961	36 842	1 230 802

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Resultatregnskap mot budsjett 2021 - fordelt

Hittil	Virkelig	Bolig Budsjett	Avvik	Virkelig	Næring Budsjett	Avvik	Virkelig	Sum Budsjett	Avvik
Inntekter	3 823 084	3 822 664	420	590 000	590 000	0	4 413 084	4 412 664	420
Fellekostnader	3 823 084	3 822 664	420	590 000	590 000	0	4 413 084	4 412 664	420
Driftkostnader inkl. mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	577 315	576 374	941	47 521	49 774	-2 253	624 836	626 148	-1 312
Renovasjon	36 235	45 721	-9 486	17 033	19 487	-2 454	53 268	65 208	-11 940
Vaktmester	85 473	96 282	-10 809	11 517	11 031	486	96 990	107 313	-10 323
Off. avgifter/vannavgift	246 037	256 684	-10 647	2 411	9 418	-7 007	248 448	266 102	-17 654
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brannvern)	562 827	391 375	171 452	54 097	46 048	8 049	616 923	437 423	179 500
Energi	953 617	694 252	329 365	22 645	204 470	21 984	1 180 071	828 722	351 349
Renhold	147 275	198 421	-51 146	2 127	10 224	-8 097	149 401	208 645	-59 244
Utsonnåder	103 887	161 447	-57 560	15 245	22 224	-6 979	119 131	183 671	-64 540
Isopåkl.ing	146 907	140 485	6 422	21 557	20 615	942	168 464	161 100	7 364
Kabel-TV og bredbånd	243 357	244 078	-721	0	0	0	243 357	244 078	-721
Teknisk Drift og -forvaltning	678 181	680 940	-2 759	99 518	99 923	-405	777 699	780 863	-3 165
Støttefunksjoner	43 840	38 516	5 324	6 433	5 651	782	50 273	44 167	6 106
Adm. inkl. foretaksførelse og styrehonorar	350 880	356 650	-5 770	51 489	52 337	-848	402 369	408 987	-6 618
Sum driftskostnader	4 175 829	3 811 225	364 604	555 401	551 202	4 199	4 731 230	4 362 427	368 803
Driftresultat	-352 745	11 439	-364 184	34 599	38 798	-4 199	-318 146	50 237	-368 383
Finansinntekter	15 284	0	15 284	2 243	0	2 243	17 527	0	17 527
Sum finansinnt. og kostnader	15 284	0	15 284	2 243	0	2 243	17 527	0	17 527
Resultat	-337 461	11 439	-348 900	36 842	38 798	-1 956	-300 620	50 237	-350 857

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Alle 21, 23 Og 25

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader	4 603 797	4 413 084	4 412 664	4 180 632
Andre inntekter	0	0	0	97 095
Sum inntekter	4 603 797	4 413 084	4 412 664	4 277 727
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	682 911	624 836	626 148	737 720
Renovasjon	147 376	53 268	65 208	42 282
Vaktmester	108 568	96 990	107 313	109 191
Off. avgifter/vannavgift	267 379	248 448	266 102	279 996
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	368 573	616 923	437 423	421 092
Energi	891 467	1 180 071	828 722	565 069
Renhold	191 944	149 401	208 645	187 170
Uteområder	121 003	119 131	183 671	78 863
Forsikring	235 068	168 464	161 100	157 943
Kabel-TV og bredbånd	255 632	243 357	244 078	239 292
Teknisk Drift og -Forvaltning	796 603	777 699	780 863	765 395
Støttefunksjoner	48 736	50 273	44 167	43 752
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	471 208	402 369	408 987	391 026
Sum driftskostnader	4 586 468	4 731 230	4 362 427	4 018 791
Driftsresultat	17 329	-318 146	50 237	258 936
Finansinntekter	0	17 527	0	20 708
Sum finansinnt.- og kostnader	0	17 527	0	20 708
Resultat	17 329	-300 620	50 237	279 645

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSBERETNING FOR 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 14. juni 2021 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Eivind Schackt	2020 (2 år)
Styremedlem:	Erik Arne Mandt	2020 (2 år)
Styremedlem:	Sjur Mollestad	2021 (2 år)

Det ordinære årsmøte 2021 vil bli avholdt med digital avstemming. Den **8. juni 2022 klokken 18:00** vil det avholdes et fysisk møte i møterommet på restaurant **Sjømagasinet - Tjuvholmen** hvor styret vil gå igjennom årsberetningen, og seksjonseiere kan stille spørsmål eller kommentere sakene.

Skriftlige spørsmål/kommentarer til saker i innkallingen bes rettes til styret innen tirsdag 7. juni kl. 12:00. Torsdag 9. juni 2022 vil alle seksjonseiere motta en e-post med en link hvor dere kan avgi stemme i hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobilnummer vil du også motta en sms med lenke til avstemmingen. Avstemmingen avsluttes/stenges søndag 12. juni 2022 klokken 18:00

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 75 seksjoner, fordelt på 69 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 44 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 947 487.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og

Dokumentet er elektronisk signert



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.

BOLIGPERM OG PRAKTISK INFORMASJON

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. Nytt i systemet er valg av «510-8» som fagområdet i forbindelse med oppretting av garasjesameier. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen. Bestilling av skilt til postkasser og dører kan også gjøres gjennom <https://www.tjuvholmendrift.no/webshop>.

Sameiet har styremail tjuvholmenalle21.23.25@gmail.com som skal brukes ved henvendelser til styret. Seksjonseiere har også tilgang til en Dropbox-løsning hvor nyttig informasjon som vedtekter, ordensregler, årsmøter, branninstrukser, TV og bredbånd mm. finnes tilgjengelig. Bruk følgende link for tilgang: [Informasjon Tjuvholmen Allé 21,23,25](#) (passordet er: ta212325)

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. Forskriftene 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.

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.

Dokumentet er elektronisk signert



I juni 2021 ble alle røykvarslere i sameiet byttet da de gikk ut på dato. Gjennomføringen var noe utfordrende, men vi kom i mål.

Sameiet fikk under høsten 2021 installert brannvarslingsanlegg i alle fellesområder inkl. alle felles sikringsskap iht. vedtak fra årsmøtet 2021. Sprinkleranlegget ble også tilkoblet det nye anlegget.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har inngått en ny 3-års avtale med Telia Norge AS for kabel-TV og bredbånd. Styret har gjort en full gjennomgang og samtidig innhentet anbud fra Telenor.

Etter nøye vurdering og forhandlinger med begge parter falt valget igjen på Telia da deres tilbud var meget konkurransedyktig og inkluderte skylagring med opptil 500 timer, samt installasjon av nye hjemmesentraler for bedre wifi dekning mm. Til sammenligning var det sluttelige tilbudet fra Telenor kr 42,- høyere pr husstand/mnd.

Med den nye avtalen kan seksjonseiere velge om de vil ha raskere bredbånd og mindre tv-kanaler eller motsatt. Det finnes i tillegg attraktive tilbud for utvidet bredbånd og TV-pakker. For nærmere informasjon vennligst se egen folder på sameiets Dropbox-side, informasjon er også vedlagt innkallelsen (se vedlegg 3).

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 924 05050 eller gjennom deres hjemmeside <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontaktskjema/>

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420234. 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 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.

Sameiet har igjen fått en større økning i forsikringspremien for innværende år (+25%) sammen med alle andre sameier på Tjuvholmen. Forsikringsavtalen med Gjensidige er forhandlet samlet for hele Tjuvholmen, og årsaken til økningen er et stort antall skader de senere årene hvor premiene måtte reguleres.

Egenandelen pr. skade var kr 10 000,- i 2021 og styret har for tilfellet 5 forsikrings saker under behandling hvor 4 vil bli belastet med egenandel i 2022.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Styret kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller at leietaker har tilsvarende forsikring.

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarrealer (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 Kim Andre Syvertsen (Newsec).

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

TI Brukerforum (BF):

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

Dokumentet er elektronisk signert



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.

4. STYRETS ARBEID

Styret i Sameiet Tjuvholmen alle 21,23 og 25 (Sameiet) har bestått av Eivind Schack som leder, styremedlemmene Sjur Mollestad og Erik Arne Mandt.

Det har vært avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret hatt tett kommunikasjon inkl. pr e-post og telefon. Styreleder har deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur Brukerforum (TIB) og 4 møter i Kontaktutvalget. Styret har vært løpende oppdatert om arbeidet.

Samarbeid på Holmen, Brukerforum og TI:

Styret er engasjert sammen med andre sameier på Holmen hvor styreledere i sameiene møtes 2 ganger i året og holder løpende kontakt for utveksling av erfaringer samt koordinering av tiltak.

Høsten 2021 var endringen av gressplen mellom Kavringen Brygge og Fru Kroghs Brygge gjennomført, den nye parken er godt mottatt blant beboere.

Det er igjen planlagt ekstra vakt hold for 2022, på samme måte som i 2021, i perioden 28. mai til 31. august for å begrense uro og bråk på kvelder og netter ved fine solværsdager. En ekstra dedikert vakter vil patruljere Holmen i perioden 18:00-24:00 på hverdager og 18:00-03:00 på fredager og lørdager. Nytt for 2022 er at kostnaden dekkes av TI, og ikke kun av sameiene på Holmen.

Gjennomførte og pågående arbeider/prosjekt:

Styret har i en lenger periode jobbet med bytte av ødelagte balkongglass i hus 73. Den store utfordringen har vært å kunne støpe og laminere nye glass uten at de sprekker, samt at det måtte lages nye støpeformer til alle glassene. Flere av de nye glassene som skulle byttes i 2021 viste seg å være feilprodusert i festene og et glass sprakk under montering.

Styret har i tillegg måttet finne en ny løsning på de buede glassene da de ikke kan produseres, dette innebærer at når buede glass må byttes krevet det også bytte av tilgrensede fasade glass. Styret har også presentert den nye løsningen for noen beboere i 73 huset som godkjente forslaget.

Det er for tilfellet 6 glass i produksjon inkl. 2 stk. fasadeglass, det vil tilkomme 2 nye glass så snart forsikringsselskapet har godkjent dekning av skaden. Av totalt 8 glass er 4 stk. reklamasjoner og 4 glass forsikringsskader.

Styret har jobbet med å finne en løsning for å beskytte overkanten på glassene som ved støt kan skape sprekker eller pulverisere glassene som er meget dyre å bytte, ca. kr 160.000-

Dokumentet er elektronisk signert



170.000 stk. Dette er et beslag for å beskytte overkanten av glassene og et arbeide som vil koste kr 250.000. Se punkt 5. «utbedring av glassrekkverk» for nærmere informasjon og forslag til vedtak.

De 3 vannlekkasjene i fasaden til sameiet er utbedret og siste ble avsluttet i 2021, ingen nye vannlekkasjer har blitt avdekket. Etablering av inspeksjonsluker til sluk på 10 balkonger i hus 73 vil bli gjennomført våren 2022 sammen med vedlikehold av 8 stk. takrenner i hus 72.

Sameiet har igjen opplevd at det skylles ned kluter i toalettet som forårsaker full stopp i begge turbinene som driver avløpsvannet ut i det kommunale nettet. Dette medfører en større kostnad og styret vil igjen understreke at det er kun toalettpapir som skal skylles ned i toalettene.

Det ble gjennomført rensing av avtrekkene i ventilasjonsanlegget i 2021 som var et nødvendig tiltak. Styret har også fått tilbakemeldinger på ubalanse i ventilasjonssystemet, dvs. at en del leiligheter har hatt for sterk tilstrømming av luft og susing i ventilene. Etter gjennomgang av systemet ble det avdekket at flere leiligheter hadde stengt sine til-lufts ventiler som skaper overtrykk i systemet og påvirker andre leiligheter, dette ble utbedret. Styret vil igjen understreke at beboere ikke skal stenge sine ventiler da vi har et balansert ventilasjonssystem.

Det har tidligere vært problemer med overslag mellom varmt- og kaldtvann i noen leiligheter hvor beboere kan oppleve at de kun får varmt eller kaldt vann i en periode. Dette problemet ble rapportert igjen og styret engasjerte Bravida for å gjøre en full gjennomgang av 2 tilførsler i huset. Det ble ikke avdekket noe påtagelige feil, men styret vil følge saken videre og vurdere om det må monteres flere tilbakeslagsventiler som eliminerer problemet (dette er i dag pålagt ved nybygg). Til orientering er det andre sameier på Tjuvholmen som har samme problem og som kan ofte oppstå hvis blandebatterier er slitte/gamle.

Sameiet byttet leverandør for vask av fellesarealer 1/1-21 da dette medførte en større besparing. ISS begynte bra etter litt oppstartjusteringer, men tjenesten har til tider ikke vært bra utført den senere tiden. Styret har hatt en befaring og tydelig påpekt problemene, men kun med Tjuvholmen Drift da ISS ikke kom avtalt tid. Styret vil følge med på kvaliteten av renholdet videre, men har også innhentet et alternativt tilbud som er konkurransedyktig og vil vurdere et bytte til ny leverandør.

Styret har det siste året mottatt noen få meldinger om observasjoner av skjeggkre i fellesområdene og leiligheter. Skjeggkre kommer ikke utenfra da den ikke kan leve i norsk fauna, men kommer normalt inn i bygninger med flyttegods og kartonger mm. Styret har vurdert å gjennomføre en behandling av hele huset, men ikke funnet dette hensiktsmessig da observasjoner har vært begrenset samt vanskelig å gjennomføre. Styret har utarbeidet et informasjonsskriv vedrørende skjeggkre med gode tiltak for å unngå spredning (se vedlegg 4).

Øvrig arbeide:

Dokumentet er elektronisk signert



Rapportere ordensproblemer har vært noe lavere det siste året. Det som har forkommet er relatert til støy om natten, tilgrising av tepper i fellesområder, uro på takterrassen mm. som styret har fulgt opp.

Et gjentakende problem er at beboere setter fra seg møbler, store og små gjenstander i søppelrommet. Dette er ikke tillatt og kan påfører sameiet merkostnader. De siste månedene har det vært en forbedring som er positivt.

I vinter har det blåst kraftig flere ganger og gjenstander fra boligsameier har blåst ned på gateplan og på taket til museet. Styret har gjort flere befaringer og vi ber alle være påpasselige med å ikke ha løse gjenstander, plater e.l. på balkonger eller takterrasser som kan bli tatt av vinden, spesielt under vinterhalvåret.

Panteprosjektet i samarbeide med Joker Tjuvholmen løper på videre og så langt har sameiet bidratt med kr 5.939 til Røde Kors. Det har vært noe lavere bidrag det seneste året under pandemien.

Husordensregler og vedtekter:

Styret minner om sameiets vedtekter og husordensordensregler. Det er en del brudd på ordensreglene så vi ber alle være oppmerksomme på disse som er til for å ivareta sameiets interesser og alles trivsel i sameiet.

Utkikkstårnet Tjuvtitten:

Som de fleste kjenner til har det falt glass fra Tjuvtitten 3 ganger i vinter (november, desember og januar). Det er 2 glass som har sprukket (et på 37m og et 46 meter) hvor det har falt glass fra det nederste glasset. Det øverste glasset er i utgangspunktet liten risiko da glasset har sprukket på innsiden og laminatet som holder glasslagene sammen skal være intakt (glassene består av 2 lag med laminat imellom lagene som limer glassene sammen). På det nederste glasset har laminatet sluppet og har mistet sin funksjon som har forårsaket at glass har falt ned på Albert Nordengens Plass. Det er også 9 andre glass som viser begynnende slitasje på lamineringen, disse utgjør for tilfellet ingen risiko. Alle 11 glass skal byttes og nye glass er bestilt.

Styret fulgte opp med Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom og daglig leder Christan Bentzen umiddelbart etter første hendelsen i november, og ba dem innføre tiltak som sikret sameiets beboere for mulig risiko. Det ble gjort, men var ikke tilstrekkelig.

Etter andre hendelse i desember var styret igjen i tett dialog med Stiftelsen og krevde bedre sikring inkl. fjerning av det ødelagte glasset på 37m. Dette var ikke mulig pga. risiko relatert til hele tårnkonstruksjonen. Glasset ble sikret igjen på en bedre måte og i tillegg ble passasjen utenfor sameiets inngangsparti satt opp som ekstra sikkerhet. Etter hendelsen i desember ble saken meldt til politiet og brannvesenet av en beoer i sameiet og saken henvist til Plan- og bygningsetaten (PBE) som er ansvarlig etat ved slike hendelser. Etter en dialog mellom Stiftelsen avsluttet PBE saken 10.01.22 uten videre pålegg.

19. januar 2022 falt det glass for siste gang og igjen var styret på Stiftelsen, PBE ble også varslet. Den 26. januar 2022 var det en befaring hvor alle parter var til stede inkl.

Dokumentet er elektronisk signert



glassmester og PBE hvor nødvendige tiltak ble besluttet. Dette inkluderte bytte av det ødelagte glasset på 37m med et midlertidig plexiglass som en ekstra sikkerhet. Dette skulle gjennomføres innen 14 dager og PBE avslutter saken igjen 10. mars 2022. Monteringen av plexiglasset har drøyd pga. tekniske utfordringer i følge Newsec som skal utføre arbeidet på vegne av Stiftelsen, men styret ble lovet at det skulle være på plass til påske, det skjedde ikke.

Styret tok igjen kontakt med PBE og orienterte om situasjonen, vi ba dem også om å pålegge Stiftelsen å få dette gjennomført umiddelbart. PBE anså at Stiftelsen hadde gjort det de kunne under rådende omstendigheter og mente de ikke kunne pålegge ytterligere krav. Se vedlegg 5. for dialog med PBE og deres avslutning av saken.

Styret har i tillegg fulgt opp med grunneier Tjuvholmens Infrastruktur AS som har tatt dette videre i Selvaag systemet, dog uten framgang så langt.

Styret vil fortsette å legge press på Stiftelsen og Tjuvholmen Infrastruktur for å få tiltaket gjennomført. Vi har vurdert juridiske tiltak, men har ikke tatt dette videre på bakgrunn av PBE sin innstilling i saken og at det er vanskelig å bedømme den nåværende risikoen relatert til det ødelagte glasset (det har ikke falt glass siden januar). Styret har bedt TI om å gjennomføre en uavhengig vurdering av saken, vi avventer svar på dette.

Avslutningsvis, så snart plexiglasset er montert vil passasjen ved inngangspartiet til sameiet kunne fjernes. Styret har også mottatt noen henvendelser vedrørende stillasene rundt hus 71 (det hvite nabobygget hvor Åpnet Bakeri og reisebyrået ligger). Dette er en sikringsstillase i avvente på hva som skal gjøres med fasaden. Som tidligere informert ble det gjort noen undersøker etter vanninntrenging i fasaden, og det er mulig hele fasaden må byttes i hele bygningen. Stillasene vil bli stående til ut på senhøsten basert på den informasjonen styret har mottatt.

5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er bokført mot balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2021 viser et underskudd på kr -300 620, som fordeler seg med et underskudd for bolig på kr -337 461 og et overskudd på kr 36 842 for Næring.

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

Inntektene (eks. finansinntekter) i 2021 var totalt kr 4 413 084, som er i linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 4 731 230 som er kr 368 803 høyere enn budsjett, og hovedsakelig grunnet høyere kostander for energi enn forutsatt.

Energikostnaden for bolig var totalt kr 953 617 i 2021 som er kr 534 485 høyere sammenlignet med 2020 (+128%), og kr 329 365 høyere enn budsjett. Energikostnader består av fjernvarme for oppvarming/varmtvann og felles strømforbruk i sameiet.

Den økte energikostnaden er hovedsakelig drevet av økte priser, men også påvirket av et høyere forbruk av varmtvann som kan være pga. mere hjemmekontor under pandemien. På

Dokumentet er elektronisk signert



samme måte har næring lavere forbruk i 2021 da galleriene har vært stengt i lengre perioder.

Sameiet mottar full strømstøtte både for fjernvarme og strøm, men dette gjaldt kun desember 2021 når ordningen ble innført. Strømstøtten for strøm kom inn sent og er ikke godskrevet regnskapet for 2021, dette utgjør kr. 22 688 og vil bli bokført i 2022.

Sameiet har i 2021 installert brannvarslingsanlegg som er belastet regnskapet og som ikke var inkludert i budsjettet, dette var en kostand på kr 229 837 og innenfor rammen av det godkjente estimat som ble vedtatt på årsmøtet 2021.

Øvrige kostnader som hadde mindre avvik er relatert til vedlikehold av heisen (bytte av styresko), VVS (fjerning av kluter og overslag varmt/kaldtvann), og ventilasjon (feilsøking ved ubalanse i ventilasjonssystemet).

Det har også vært mange besparinger og styret har fulgt kostnadsutviklingen nøye. Sett bort ifra den økte energikostnaden ville sameiet godt med et marginalt underskudd i 2021 inkludert det nye brannvarslingsanlegget.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførelse, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3.

Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under notene.

6. BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2022. Budsjettet ligger vedlagt for orientering.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnader for Bolig på 5 %. Innbetaling av felleskostnader Næring er økt tilstrekkelig for å dekke deres andel av kostnadene.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 17 329.

ENERGI

Dokumentet er elektronisk signert



Det er en usikkerhet rundt forventede energikostnader for sameiet i 2022 pga. prisutviklingen i markedet. Sameiet vil motta full strømstøtte for hele 2022 som vil påvirke positivt, men det er vanskelig å vurdere den totale nettokostnaden. Budsjetten for 2022 har en kostnad på kr 891 467 inkludert for energi.

Flere sameier på Tjuvholmen har vært nødt til å øke felleskostnaden 1/7-22 pga. økte strømpriser. Styret har besluttet å ikke gjøre dette for vårt sameie, men heller foreta en høyere økning for 2023 sammenlignet med tidligere år hvis nødvendig.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften er undret fra 2021.

Vann- og avløpsavgiften økte med 4,5 % fra 1.1.2022.

TJUHVOLMEN INFRASTRUKTUR KOSTNADER

Budsjettet for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) viser at driftskostnadene i TI øker med 3,4 %. I tillegg er det budsjettet med ekstra tiltak/vedlikehold i TI der sameiets andel vil utgjøre totalt kr 208 750.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn en generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 25.5.2022

Styret

i

Sameiet Tjuvholmen Allé 21,23,25

**Eivind Schackt
Styreleder**

**Erik Arne Mandt
Styremedlem**

**Sjur Mollestad
Styremedlem**

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 for året som ble avsluttet den 31. desember 2021. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelse av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt

Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Ligningspapirer

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i ligningspapirer med vedlegg er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Dokumentet er elektronisk signert



Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 25.05 2022

Eivind Schackt
styrets leder

Erik A. Mandt
styremedlem

Sjur A.H. Mollestad
styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsmøtedokumenter

Name Date
Schackt, Eivind 2022-05-25

Identification

 Schackt, Eivind

Name Date
Mollestad, Sjur A Heltzen 2022-05-25

Identification

 Mollestad, Sjur A Heltzen

Name Date
Mandt, Erik Arne 2022-05-25

Identification

 Mandt, Erik Arne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 21, 23 og 25 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 300.620. 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 årsberetning. 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 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 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 31. mai 2022

Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor