



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 091 384  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 23.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 017 622	7 652 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 017 622</b>	<b>7 652 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		8 066 457	7 236 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 351 707</b>	<b>7 464 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>665 915</b>	<b>187 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 761	43 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 761</b>	<b>43 576</b>
Annen finanskostnad		30 970	30 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 970</b>	<b>30 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 791</b>	<b>13 440</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		690 706	200 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 426	12 113
Andre fordringer		679 756	626 679
Sum fordringer		760 182	638 792
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 102	1 449 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 102	1 449 061
Sum omløpsmidler		2 540 283	2 087 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 316 573	625 867
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 316 573</b>	<b>625 867</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 316 573</b>	<b>625 867</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		355 361	409 001
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>355 361</b>	<b>409 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>355 361</b>	<b>409 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		153	7 144
Leverandørgjeld		486 850	797 346
Annen kortsiktig gjeld		381 346	248 495
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>868 349</b>	<b>1 052 985</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 223 710</b>	<b>1 461 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479138

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 091 384  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 017 622	7 652 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 017 622</b>	<b>7 652 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	228 200
Annen driftskostnad		8 066 457	7 236 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 351 707</b>	<b>7 464 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>665 915</b>	<b>187 447</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 761	43 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 761</b>	<b>43 576</b>
Annen finanskostnad		30 970	30 136
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 970</b>	<b>30 136</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 791</b>	<b>13 440</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		690 706	200 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		80 426	12 113
Andre fordringer		679 756	626 679
Sum fordringer		760 182	638 792
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 102	1 449 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 780 102	1 449 061
Sum omløpsmidler		2 540 283	2 087 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 316 573	625 867
Sum opptjent egenkapital		1 316 573	625 867



Sum egenkapital	1 316 573	625 867
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	355 361	409 001
Sum annen langsiktig gjeld	355 361	409 001
Sum langsiktig gjeld	355 361	409 001
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	153	7 144
Leverandørgjeld	486 850	797 346
Annen kortsiktig gjeld	381 346	248 495
Sum kortsiktig gjeld	868 349	1 052 985
Sum gjeld	1 223 710	1 461 986
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>



Organisasjonsnr: 996 091 384  
SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2376

SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2376>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Det avholdes digitalt årsmøte med digital avstemning. Eget informasjonsmøte vil avholdes 20.05.2025

Det avholdes digitalt årsmøte med digital avstemning.

Dersom du ikke har anledning til å stemme digitalt kan stemmeseddel leveres i informasjonsmøtet eller i postkassen til styreleder, Tom Roar Helgerud, i Kanalen 3.

Det kalles inn til informasjonsmøte 20. mai på **The Thief Hotell**, kl. 17.00 - 19.00 der representanter fra styret, Tjuvholmen drift, Tjuvholmen Infrastruktur og forretningsfører fra OBOS vil orientere om blant annet sameiets økonomi og framtidig vedlikeholdsbehov.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av vedtekter § 2, nytt siste ledd om korttidsutleie
7. Forslag fra S. 1 Tjuvholmen F1-S om Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd



8. Forslag fra Tjuvholmen F1-1 Næring AS om Tillegg vedtektenes § 3, nytt 8. ledd

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styreleder Tom Roar Helgerud er møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Kristine Gjessing og Joachim Jensen velges.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 2376 Revisors beretning Regnskap 2024 Graf.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

#### Sak 6

### Forslag om endring av vedtekter § 2, nytt siste ledd om korttidsutleie

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Forslag til vedtak

Korttidsutleie av seksjoner begrenses til 60 dager i året.

#### Sak 7

### Forslag fra S. 1 Tjuvholmen F1-S om Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Selvaag Eiendom AS er en betydelig eier av næringsseksjoner i sameier bestående av bolig og næring (kombinertsameier). Selvaag Eiendom AS er 100% eier av Tjuvholmen F1-S Næring AS («F1-S») som igjen eier næringsseksjonene i herværende sameie.

Det foreslås Tillegg til vedtektenes § 2, nyt 5. ledd:



Ved pantsikring/finansiering/refinansiering krever kredittinstitusjoner dokumentasjon på gjeldende forsikring. For boligseksjonene henter normalt bankene ut en forsikringsattest fra forsikringsselskapet. For finansiering av næringsseksjoner krever kredittinstitusjonene kopi av hele forsikringspolisen. Det fremmes derfor også vedtektsendring for å klargjøre innsynsrett til slik forsikringspolise for næringsseksjonene.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 2, nytt 5. ledd:

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

#### Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Vedtektenes § 2, nytt 5. ledd gir følgende tillegg: Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

#### Sak 8

### Forslag fra Tjuvholmen F1-1 Næring AS om Tillegg vedtektenes § 3, nytt 8. ledd

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kostnadsfordeling i sameiet er nedfelt i sameiets vedtekter. For å bidra til å kvalitetssikre at regnskapene blir ført i tråd med kostnadsfordelingen, og unngå korreksjoner i ettertid, er det avgjørende at næringsseksjonene har tilgang til sameiets regnskap. Næringsseksjonseier viderefakturerer også deler av sine felleskostnader til leietakerne av de respektive lokalene. For å sikre at det kun viderefaktureres kostnader som leietaker er forpliktet til å dekke er det behov for innsyn helt ned til bilagsnivå. Av hensyn til forutsigbarhet og klarhet er det i alle tilfelle ønskelig å forankre en slik innsynsrett direkte i selve vedtektenes.

Selvaag Eiendom AS fremmer følgende forslag til tillegg til vedtektenes § 3, nytt 8. ledd: *«Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.»*

*Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»*



## Forslag til vedtak

Vedtektenes § 3, gis nytt 8. ledd: «Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- **Åse-Lill Madland**

Har erfaring fra tidligere styreverv samt at jeg arbeider med virksomhetsstyring i et eiendomsforetak/byggherre og har inngående erfaring fra drift/utbygging/prosjektledelse. Noe som vil kunne bidra positivt til Kanalen 3.

- **Stein Ragnar Noreng**

Stein-Ragnar har en lang og omfattende leder- og styreeerfaring i Norge og internasjonalt. Han har ledet KPMG sin norske virksomhet og tidligere også KPMGs konsulentvirksomhet og revisjonsvirksomhet i Norge. Stein-Ragnar har bakgrunn som rådgiver for styre og ledelser innen virksomhetsstyring og resultatforbedringer.



## Styrets årsrapport

Årsrapport for SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### Nøkkelinformasjon om sameiet

Sameiet Kanalen 1,3 & 5 består av 93 seksjoner, derav 3 næringsseksjoner. Gårds- og bruksnummer: 210/40. Sameiet ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 996091384. Sameiet har ingen ansatte.

Bodarealer, søppelrom etc. tilhører sameiet Tjuvholmen 510-1 og administreres av Tjuvholmen Infrastruktur.

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Tom Roar Helgerud

Styremedlem Joachim Eikeland Jensen

Styremedlem Reidun Christine Rahn

### Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post adresse: [kanalen135@styrommet.no](mailto:kanalen135@styrommet.no).

### Samhandlingsplattform – Vibbo.no

Styret legger vekt på å holde en god løpende kommunikasjon med sameierne gjennom Vibbo, plattformen som OBOS stiller til rådighet. Her finner du husordensregler og vedtekter samt informasjon om felleskostnader og mye annen nyttig informasjon. Under «Tema» finner du det meste du trenger å vite om sameiet.

OBOS kan kontaktes på 22 86 55 00. Endring av kontaktdetaljer sendes til: [nyekunder@obos.no](mailto:nyekunder@obos.no).

### Boligperm

Alle henvendelser til Tjuvholmen drift rettes gjennom Boligperm. Her finner du også teknisk dokumentasjon om din leilighet. Saker som haster rapporteres direkte til [vakt@tjuvholmen.no](mailto:vakt@tjuvholmen.no) eller telefon: 23 11 88 90.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Revisoren AS.

### ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene høyere enn budsjettert, det skyldes ekstra innkreving av kapital.

Driftskostnadene høyere enn budsjettert. Det skyldes hovedsakelig høyere kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur enn forutsatt i budsjett. Kostnader til vedlikehold, TV/bredbånd, konsulenthonorar og energi er noe lavere enn forutsatt, mens «Andre driftskostnader er noe høyere enn forventet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.



## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 671 934.

## Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 933 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er budsjettert med ekstra innkreving av kapital på kr. 800 000. Felleskostnader er regulert med 7 % fra 1.1.25. Det er per nå ikke planlagt ytterligere justering av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Forsikring

Sameiets er forsikret i Gjensidige, polisenummer 83420023. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal samt veggfast utstyr. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget og forsøke å kartlegge årsaken til skaden. Styret skal så snart som mulig orienteres om saken på e-post adresse: [kanalen135@styrerommet.no](mailto:kanalen135@styrerommet.no).

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

## Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS 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.

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. Der det er satt opp egne målere, skjer fordelingen basert på målt forbruk.

Tjuvholmen Infrastruktur eies av 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 og daglig leder er Svein Arne Hagelund, Newsec.

## TI Brukerforum (BF):

Alle sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet i BF og har stemmer tilsvarende sameiets eierbrøk for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold og andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnadene som skal dekkes av boligsameiene.



Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer.

## TI Kontaktutvalg (KU):

KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. Vår styreleder, Tom Roar Helgerud, har hatt møterett i KU siden 2023.

## Gjennomføring av årsmøtet

Årsmøtet blir også i år gjennomført heldigitalt dersom ikke minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever fysisk årsmøte. Kun innmeldte saker behandles i årsmøte. *Ved fristens utløp var det ingen innkomne saker.*

For å imøtekomme sameiere som ønsker en tettere dialog med styret, inviteres til et sameiermøte som avholdes 20. mai. Innkalling til sameiermøtet blir kommunisert på Vibbo.

## Styrets arbeid i 2024/2025

I perioden fra forrige årsmøte har styret i Kanalen 1,3,5 avholdt X ordinære styremøter. Styreleder har i perioden deltatt på 2 møter i Tjuvholmen Infrastruktur, 3 møter i Brukerforum og 3 møter i Kontaktutvalget.

Takket være styremedlemmenes samlede kompetanse innenfor et mange områder, benyttes eksterne konsulenter i svært liten grad.

## Informasjonsflyt

Styret har lagt vekt på å forbedre informasjonsflyten til sameierne, samt å være transparente i sitt arbeid. Hyppigere og mer detaljerte informasjonsbrev er prioritert, i tillegg til fortløpende informasjon på Vibbo.

Styret har også en god og løpende dialog med forretningsfører OBOS, Tjuvholmen Drift og Tjuvholmen Infrastruktur.

## Økonomi

Styret gjør sitt ytterste for å sikre en kostnadseffektiv og forsvarlig drift av sameiet. Løpende driftsavtaler blir grundig gjennomgått, og det gjøres konkrete vurderinger i valg av ulike leverandører med henhold til kvalitet, pris, drift, service, HMS-tiltak og stabilitet.

## Felleskostnader

Fra sameiets begynnelse ble felleskostnadene i sameiet holdt på et minimum. Årsmøtene godkjente i en årrekke at det ikke skulle opparbeides egenkapital for fremtidig vedlikehold, men la opp til at andelseiere skulle betale fortløpende når kostnadene påløp. At det har ikke vært avsatt noen vedlikeholdsbuffer har vist seg å være svært uheldig og har gjort det nødvendig for styret å innkalle ekstra midler fra sameierne nå som mer omfattende vedlikeholdsbehov har begynt å melde seg.

## Ekstraordinær kapitalinnkreving

Som meddelt i eget skriv, publisert på Vibbo, er bakgrunnen for kapitalinnkrevingen i hovedsak at Tjuvholmen Infrastruktur (TI) økte sitt budsjett med NOK 4,7 mill. for 2024 for å dekke inn kostnader til utbedring av vannlekkasjer på Tjuvholmen og igangsettelse av flere andre nødvendige vedlikeholdstiltak. Andelen for vårt sameie utgjorde kr 300 000.

Styrelederne på Tjuvholmen har i møter i KU og BF gitt klart uttrykk for at det er forventninger til en bedre budsjettprosess og tilhørende regnskapsrapportering i tiden fremover slik at felleskostnadene ut til de



respektive sameie blir mer forutsigbare. TI har respondert at dette arbeidet har høyeste prioritet, og har nylig utarbeidet en prognose for vedlikehold de neste 10 årene.

For å sikre likviditeten og driften i en periode med økt vedlikehold, så styret det nødvendig å ta opp et rammelån på NOK 0,5 mill., øremerket vedlikehold i 2023. Pr. 31.12.2024 er gjenstående saldo NOK 355.361. De ekstraordinære kapitalinnkrevningene har bidratt til å redusere behovet for videre låneopptak.

Husleien for 2025 ble økt med 7 % for å dekke økte løpende kostnader.

## Vedlikehold

Vedlikehold er en forutsetning for å bevare byggets verdi. Nå som Kanalen 1,3 og 5 er 15 år gammelt; er det behov for både umiddelbart og mer langsiktig vedlikehold. Oppfølging av vedlikeholdsarbeid er krevende, og det er en av de viktigste oppgavene til styret.

Prioriteringen av tiltakene følger av en teknisk vurdering av bygget utført av Sweco i 2022 iht. *NS 3424 Tilstandsanalyse av Byggverk*. Tilstandsrapporten konkluderte med at bygget er av meget god kvalitet, og det er lite slitasje på selve bygningsmassen.

Følgende nødvendige arbeider er allerede utbedret:

- Drenering/ inspeksjonsluker av samtlige balkonger
- Bytte av LED belysning og bevegelsessensor i trappeløp (strømbesparende tiltak)
- Utbedring/ vedlikehold/ vask av terrassegulv på takterrassen
- Bytte av hovedpumpe for kloakkanlegg
- Varmrens av tepper (utføres årlig)
- Utskiftning av en heismotor samt betydelig vedlikehold av heisene og heisdører
- Kontroll/sikringstiltak av utvendige fasadeplater. Arbeidet ble utført i

Følgende arbeider er bestilt for utførelse i løpet av 2025:

- Oppgradering av det sentrale ventilasjonssystemet for å oppnå redusert temperatur i sommermånedene
- Utskiftning av fuktskadet trekledning
- Overflatebehandling (beising) av trekonstruksjon

Styret orienterer om fremdriften av vedlikeholdsprosjektene via publisering på Vibbo.

## Oppfølging av Tjuvholmen drift

Styret følger fortløpende opp leveransen til Tjuvholmen drift, FDV-system, HMS-system, plan og utførelse av vedlikehold, forbedring av vakthold, brannforebyggende tiltak, HMS, forbedring av renhold, energibesparende tiltak med mer. Styret har, sammen med ledelsen i TD, gjort tiltak for å forbedre rutiner ift. forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) og HMS.

Andre prioriterte saker siden forrige årsmøte:

## Sikkerhetstiltak/vakthold på Tjuvholmen

Securitas er engasjert av Tjuvholmen infrastruktur og styret har således ikke beslutningsmyndighet i forhold til valg av leverandør. Styret benytter sin påvirkningskraft i KU og TI brukerforum og arbeider aktivt for å sikre at våre beboere skal oppleve Tjuvholmen som et trygt bomiljø.

## Renhold



Fra 1. februar 2025 er det inngått en avtale om renhold i sameiet med firmaet Coor AS. Avtalen er fremforhandlet som en «flåteavtale», i samarbeid med andre sameier på Tjuvholmen.

## Brannsikkerhet

Alle leiligheter har fått utdelt nye brannslukningsapparater fordi de gamle inneholdt miljøskadelige kjemikalier og det derfor ikke var mulig å få utført service på disse.

## Opprydding i sykkelboden

Eierløse sykler er fjernet fra sykkelboden slik at den når fremstår som ryddig, samt at renholdet blir enklere.

## Innskjerping av bruk av søppelrommet

Styret har gjort tiltak for å få slutt på at møbler, gjenstander og malingsspann henses i søppelrommet. Ifølge Tjuvholmen drift er vårt søppelrom nå ett av de ryddigste på Tjuvholmen, takket være felles innsats fra alle sameiere.

## Ensartet skilting av postkasser

Tilfeldig og «hjemmelaget» skilting av postkassene gir et dårlig førsteinntrykk. Styret har derfor lagt til rette for bestilling av nye ensartede skilt for postkassene, til en svært fordelaktig pris. (Kommer).

## Brudd på husordensregler

Styret har ved flere anledninger registrert brudd på husordensregler fra leietakere og besøkende. Per i dag utgjør dette vår største sikkerhetsrisiko.

## Oppfølging av kortidsutleie

De aller fleste uønskede hendelsene vi har hatt i sameiet skjer i leiligheter som praktiserer utstrakt kortidsutleie gjennom f.eks. AirBnB og Booking.com. Iht. Eierseksjonslovens §24 er kortidsutleie tillatt i maks 90 dager årlig. Ved vesentlig mislighold fra beboer/seksjonseier, kan sameiet utføre salgspålegg og eventuelt krav om fravikelse/utkastelse, jfr. Eierseksjonsloven. § 38 første ledd.

Flere andre sameier på Tjuvholmen har redusert tillatt kortidsutleie til 60 dager pr. år. Styret foreslår å redusere årlig kortidsutleie til 60 dager pr. år, i likhet med andre sameier på Tjuvholmen som har hatt samme utfordringer.

Styret har i perioden fulgt opp flere sameiere som har brutt Eierseksjonslovens §24. To av de gjeldende leilighetene legges ut for salg i løpet av første halvår 2025.

## Dyrehold

I henhold til sameiets vedtekter skal det søkes styret om tillatelse til dyrehold og det forventes at vedtektene respekteres. Styret er positivt til begrenset dyrehold i sameiet, så lenge det anses forsvarlig og ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved klager på husdyr som det ikke er søkt tillatelse for, risikerer eier å måtte kvitte seg med dyret.

Styret har mottatt flere klager på at hunder har urinert i heisene. Vårt bomiljø forringes når eiere ikke tar ansvar og vasker når slike uhell skjer.

## Skadedyr

Beboere har meldeplikt til styret dersom det oppdages skadedyr i den enkelte leilighet (skjeggkre, sølvkre, kakerlakker, osv.). Leilighetseiere som leier ut leiligheten plikter å informere leietakere om dette. Det er ikke registrert noen tilfeller av skadedyr i perioden.



En liten påminnelse og takk til slutt..

Styret jobber for at vi skal ha et trivelig, sikkert og godt bomiljø i Kanalen 1, 3 & 5 og legger vekt på å opprettholde en god standard på fellesarealer. Takk for at dere alle bidrar til å behandle våre felles verdier; inngang, heiser, korridorer, takterrasse og utemøbler m.m., som om det var en del av egen leilighet!



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i  
Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 690.706. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisoren AS

---

### *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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 8. mai 2025  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 017 614	7 348 729	8 232 000	9 612 000
Andre inntekter	3	8	303 696	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>9 017 622</b>	<b>7 652 425</b>	<b>8 232 000</b>	<b>9 612 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-13 500	-27 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-127 060	-120 833	-128 000	-134 400
Konsulenthonorar	7	-34 468	-25 211	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-614 838	-243 971	-905 000	-933 000
Forsikringer		-597 645	-387 578	-500 000	-658 000
Andre anlegg	9	-5 337 034	-5 205 611	-4 691 000	-4 691 000
Kostnader underutvalg		-361 711	-408 485	-388 000	-388 000
Energi/fyring		-225 928	-228 131	-315 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-418 196	-421 658	-589 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-335 326	-181 801	-165 000	-328 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 351 707</b>	<b>-7 464 978</b>	<b>-8 093 000</b>	<b>-8 298 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>665 915</b>	<b>187 447</b>	<b>139 000</b>	<b>1 313 600</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	55 761	43 576	0	0
Finanskostnader	12	-30 970	-30 136	-34 213	-34 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>24 791</b>	<b>13 440</b>	<b>-34 213</b>	<b>-34 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>690 706</b>	<b>200 888</b>	<b>104 787</b>	<b>1 279 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		690 706	200 888		



## SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN ORG.NR. 996 091 384, KUNDENR. 2376

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		80 426	12 113
Forskuddsbetalte kostnader		679 756	586 082
Andre kortsiktige fordringer		0	40 597
Driftskonto OBOS-banken		1 639 230	1 381 993
Sparekonto OBOS-banken		140 872	67 068
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	13	1 316 573	625 867
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 316 573</b>	<b>625 867</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	355 361	409 001
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>355 361</b>	<b>409 001</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 726	163 701
Leverandørgjeld		486 850	797 346
Påløpte renter		153	2 874
Påløpte avdrag		0	4 270
Annen kortsiktig gjeld	15	215 620	84 794
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>868 349</b>	<b>1 052 985</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 540 283</b>	<b>2 087 853</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Sameiet Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

Tom Roar Helgerud

Reidun C. Haugland Rahn

Joachim Eikeland Jensen

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader bolig	7 068 456
Kapitalinnkalling	952 758
Felleskostnader næringsseksjon 1	744 976
Felleskostnader næringsseksjon 2	418 952
For mye innbetalt fra næringsseksjon 2	-76 905
For mye innbetalt fra næringsseksjon 1	-90 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 017 614</b>

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

Opprydding kundereskontro	8
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 244, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 835
Marsh AS	-9 633
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 468</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 573
Drift/vedlikehold VVS	-7 700
Drift/vedlikehold elektro	-18 726
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 968
Drift/vedlikehold heisanlegg	-410 708
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 706
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-84 459
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-614 838</b>

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

Bolig	-4 467 543
Næring, seksjon 1	-619 721
Næring, seksjon 2	-249 770
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-5 337 034</b>

**SUM ANDRE ANLEGG****-5 337 034**

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 2024 som gir en god oversikt over hvilke kostnader som er fordelt sameiet er med i innkallingen.

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-1 080
Lyspærer og sikringer	-4 571
Vakthold	-20 743
Renhold ved firmaer	-290 840
Andre fremmede tjenester	-2 259
Trykksaker	-30
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-244
Andre kontorkostnader	-9 675
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-3 648
Øreavrunding	14
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-335 326</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 891
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	983
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 114
Andre renteinntekter	773
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 761</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-30 970
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 970</b>

**NOTE: 13****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Andel opptjent egenkapital bolig	1 116 573	425 867
Annen egenkapital, sparing anoder (bolig)	200 000	200 000
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 316 573</b>	<b>625 867</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-500 000
Nedbetalt tidligere	90 999
Nedbetalt i år	53 640
	-355 361
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-355 361</b>



**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2023	-84 794
Næringsseksjon 2, for mye innbetalt i felleskostnader 2024	-76 905
Næringsseksjon 1, for lite innbetalt i felleskostnader 2023	40 597
Næringsseksjon 1, for mye innbetalt i felleskostnader 2024	-90 624
Dobbel fakturert kapitalinnkalling, krediteres i 2025	-3 895
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-215 620</b>



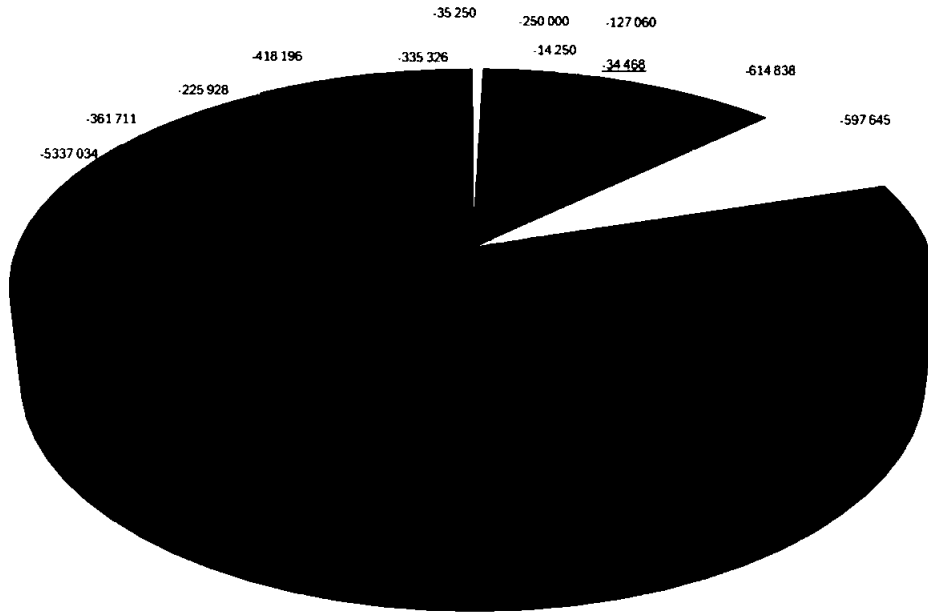
## 2376 - Se Kanalen 1,3 Og 5 Tjuvholmen

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO2376	S12376	S22376	NÆ2376	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	7 950 522,22	699 598,44	367 493,47	0,00	9 017 614,13
ANDRE INNEKTER	8,00	0,00	0,00	0,00	8,00
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>7 950 530,22</b>	<b>699 598,44</b>	<b>367 493,47</b>	<b>0,00</b>	<b>9 017 622,13</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
PERSONALKOSTNADER	-31 918,88	-1 603,87	-1 727,25	0,00	-35 250,00
STYREHONORAR	-226 375,00	-11 375,00	-12 250,00	0,00	-250 000,00
REVISJONSHONORAR	-12 903,37	-648,38	-698,25	0,00	-14 250,00
FORR.FØRERHONORAR	-115 052,84	-5 781,24	-6 225,92	0,00	-127 060,00
KONSULENTHONORAR	-31 210,77	-1 568,29	-1 688,94	0,00	-34 468,00
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-586 057,88	-5 286,76	-23 493,49	0,00	-614 838,13
FORSIKRINGER	-541 167,83	-27 192,86	-29 284,63	0,00	-597 645,32
ANDRE ANLEGG	-4 467 542,56	-619 721,28	-249 769,66	0,00	-5 337 033,50
KOSTN. UNDERUTVALG	-327 437,45	-16 501,96	-17 771,32	0,00	-361 710,73
ENERGI / FYRING	-204 578,24	-10 279,75	-11 070,50	0,00	-225 928,49
KABEL- / TV-ANLEGG	-418 196,18	0,00	0,00	0,00	-418 196,18
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-319 831,11	-767,03	-14 728,26	0,00	-335 326,40
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>282 272,11</b>	<b>-700 726,42</b>	<b>-368 708,22</b>	<b>0,00</b>	<b>-8 351 706,75</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>668 258,11</b>	<b>-1 127,98</b>	<b>-1 214,75</b>	<b>0,00</b>	<b>665 915,38</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>					
FINANSINNEKTER	50 491,71	2 537,11	2 732,28	0,00	55 761,10
FINANSKOSTNADER	-28 043,34	-1 409,13	-1 517,53	0,00	-30 970,00
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>22 448,37</b>	<b>1 127,98</b>	<b>1 214,75</b>	<b>0,00</b>	<b>24 791,10</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>690 706,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>690 706,48</b>



**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



- PERSONALKOSTNADER
- STYREHONORAR
- REVISIØNSHONORAR
- FORR.FØRERHONORAR
- KONSULENTHONORAR
- DRIFT OG VEDLIKEHOLD
- FORSIKRINGER
- TI - KOSTNADER, FJERNVARME, VANN- KLOAKKAVGIFT
- KOSIN. UNDERUTVALG
- ENERGI / FYRING
- KABEL - / TV-ANLEGG
- ANDRE DRIFTSKOSTN.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 2376 Selskapsnavn: SAMEIET KANALEN 1,3 OG 5 TJUVHOLMEN

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Tom Roar Helgerud er møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristine Gjessing og Joachim Jensen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

## Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260 000.

- For  
 Mot

## Sak 6 Forslag om endring av vedtekter § 2, nytt siste ledd om korttidsutleie

Korttidsutleie av seksjoner begrenses til 60 dager i året.

- For  
 Mot

## Sak 7 Forslag fra S. 1 Tjuvholmen F1-S om Tillegg vedtektenes § 2, nytt 5. ledd

Vedtektenes § 2, nytt 5. ledd gir følgende tillegg: Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

- For  
 Mot

## Sak 8 Forslag fra Tjuvholmen F1-1 Næring AS om Tillegg vedtektenes § 3, nytt 8. ledd

Vedtektenes § 3, gis nytt 8. ledd: «Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet (cantor el. tilsvarende) ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig. Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.»

- For  
 Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Åse-Lill Madland

Stein Ragnar Noreng



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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