



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 892 054 932  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 4-6  
Forretningsadresse: v/BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard Dieffenthaler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 812 402	2 465 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 812 402</b>	<b>2 465 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 871 549	2 740 268
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 917 189</b>	<b>2 785 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-104 787</b>	<b>-320 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 986	2 053
Annen finansinntekt		9 879	8 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 865</b>	<b>10 801</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 865</b>	<b>10 801</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		59 668	28 074
Andre fordringer		233 767	209 597
Sum fordringer		293 436	237 671
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 519	121 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 519	121 303
Sum omløpsmidler		332 954	358 974
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 954</b>	<b>358 974</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<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		-59 364	105 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-59 364</b>	<b>105 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-59 364</b>	<b>105 093</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		179 231	149 135
Annen kortsiktig gjeld		213 087	104 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>392 318</b>	<b>253 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>392 318</b>	<b>253 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 954</b>	<b>358 974</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 586909

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 892 054 932  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 4-6  
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Richard Dieffenthaler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 892 054 932  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 4-6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 812 402	2 465 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 812 402</b>	<b>2 465 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 871 549	2 740 268
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 917 189</b>	<b>2 785 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-104 787</b>	<b>-320 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 986	2 053
Annen finansinntekt		9 879	8 748
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 865</b>	<b>10 801</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 865</b>	<b>10 801</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-92 922</b>	<b>-309 943</b>



Organisasjonsnr: 892 054 932  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 4-6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		59 668	28 074
Andre fordringer		233 767	209 597
Sum fordringer		293 436	237 671
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 519	121 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 519	121 303
Sum omløpsmidler		332 954	358 974
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 954</b>	<b>358 974</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		-59 364	105 093
Sum opptjent egenkapital		-59 364	105 093



Sum egenkapital	-59 364	105 093
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	179 231	149 135
Annen kortsiktig gjeld	213 087	104 746
Sum kortsiktig gjeld	392 318	253 881
Sum gjeld	392 318	253 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	332 954	358 974



Organisasjonsnr: 892 054 932  
SAMEIET TJUVHOLMEN ALLÉ 4-6

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





## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 avholdes onsdag 21.Juni 2023 kl.16:00 ved digital avstemning.

Personlig link til avstemningen som vil fungere som din stemmeseddel under årsmøtet sendes ut tirsdag 20. juni klokken 10:00.

Avstemningen holdes åpen frem til tirsdag 21.juni klokken 16:00.

---

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret foreslår at den utsendte årsberetningen tas til etterretning.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.  
Revisors beretning ettersendes.

### 4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar, forslag om kr 120 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. SAKER FRA STYRET

A) Utvidelse av Husordensreglene.

Styret kan når som helst forlange en logg på utlevering av nøkkelbrikker og utleiehistorikk fra en sameier. Mottas ikke dette på oppfordring, anses det som et brudd på husordensreglene.

B) Brudd på husordensreglene

Et gjentagende brudd på husordensreglene innenfor et kalenderår og tilhørende klager fra styret vil resultere i et gebyr for behandling på kr: 8000.- Beløpet øremerkes til en vedlikeholdskonto for sameiet.

C) Endring av vedtektene §6 sameiermøtet

I dag står det følgende:

Ordinært sameiermøtet holdes hvert år innen 30 april.

Foreslår følgende endring:

Ordinært sameiermøtet holdes hvert år innen utgangen av juni.



D)

Styret kan, samtidig med varsel om salgspålegg med hjemmel i eierseksjonsloven (esl.) § 38, fremsette krav om at seksjonseier innen en gitt frist går til oppsigelse av leietakere som gjentakende ikke forholder seg til, bryter eller ikke respekterer vedtekter, husordensregler, sameiets regler for HMS og eierseksjonsloven, herunder unngår rapportering av beboere eller på annen måte opptrer i konflikt med straffeloven eller bedriver ulovlig korttidsutleie i strid med sameiets vedtekter. Dersom frist for oppsigelse ikke overholdes, vil sameiet kunne fremme pålegg om salg av seksjonen i medhold av esl. § 38.

Begrunnelse:

Boligene og fellesarealene i sameiet må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Regelen er nedfelt i eierseksjonsloven § 25. Vesentlig mislighold av sameiets vedtekter, ordensregler og gjeldende lovverk kan sanksjoneres med pålegg om salg (esl. § 38) og i de alvorligste tilfeller utkastelse (§ 39). Eier er ansvarlig for at også leietakere (og andre brukere) overholder sameiet regler. Seksjonseier identifiseres således med sine leietakere i relasjon til bruken av boligen.

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 er i en årrekke påført ekstraordinære kostnader direkte utløst av hærverk, straffbare handlinger som eskorte, organisert prostitusjon omsetting bruk og salg av narkotika, knyttet til organisert utleie av seksjoner i sameiet via profesjonelle utleiemeglere. Vaktsekskapet Securitas kan bekrefte styrets erfaringer. Dette er kostnader som må dekkes av felleskapets midler, midler som ellers er øremerket til vedlikehold, oppussing og nødvendige tiltak til utbedringer og kostnadsbesparende tiltak som strøm og andre driftsutgifter som vann og kommunale utgifter. Problemet har de seneste årene påført sameiet økt husleie, økt etterslep og fordyrende vedlikehold, og stadig behov for kapitaltilførsel. På denne bakgrunn foreslår Styret at det inntas en presisering i vedtektene som gir styret rett til å pålegge at seksjonseier avslutter slike belastende leieforhold. Den foreslåtte regelen er mindre inngripende enn om styret gikk til det skritt sanksjonere med et salgspålegg. Salgspålegg vil selvsagt fortsatt være et alternativ dersom misligholdet vedvarer.

E)

Brudd på sameiets HMS bekreftet av Securitas, Core Security eller Tjuvholmen drift (helse, miljø og sikkerhet), som påfører sameiet ekstra kostnader i form av utrykninger fra vaktsekskap, opprydding, og behov for ekstra renhold av fellesarealer, vil uavkortet bli krevet dekket av den ansvarlige seksjonseier. Tilsvarende gjelder dersom seksjonene er utleid, og bruddet kan tilbakeføres til bruker.

Begrunnelse:

Disse stadige gjentatte episodene med forsøpling, støy og andre brudd på husordensregler er av styret uønsket og rammer de sameiere som pliktmessig forholder seg til husordensreglene. Bruddene påfører kostnader for sameiet i form av utrykninger fra vaktsekskap, opprydding, og behov for ekstra renhold av fellesarealer. Seksjoner som er utleid er overrepresentert i disse sakene. Sameiet kan etter alminnelige erstatningsrettslige regler kreve slike kostnader dekket av sameiet uten at dette er nedfelt i vedtektene. Styret er imidlertid av den oppfatning at ved å synliggjøre ansvaret vil dette bidra til å øke bevisstheten til seksjonseiers aktsomhetsplikt og vil forhåpentligvis styrke sameiets indre ro og orden.

## Informasjon om kapitalinnhenting i 2023



Det må kapital innkalles EST NOK 800-1,1 mill i 3je og 4de kvartal i 2023 for å komme ajour etter flere år med etterslep og økte utgifter. Dette for ikke å øke fellesutgiftene. Utgiftene blir fordelt etter en eierbrøk.

## 6. SAKER FRA SEKSJONSEIERE BYGGING AV BALKONGER

**Forslag er mottatt fra seksjonseierne Vidar Sinding, Ingebjørg Klausen, Gaute Rongve og Ulrik Tetzschner som foreslår årsmøtet tar stilling til følgende forslag:**

Sameiet beslutter anledning for seksjonseierne av endeleilighetene i Tjuvholmen allé med nr 22-XX-1 å etablere balkong ut mot bakgården.

Alle kostnader knyttet til oppføring, søknadsprosess hos kommunen og vedlikehold av balkong dekkes av de seksjonseierne som etablerer balkong.

### Styrets innstilling:

Styret har vurdert det innkomne forslaget, og vil ikke støtte forslaget slik det er fremsatt av forslagstillerne. Forslaget går ut på å etablere balkonger i endeleilighetene. Tiltaket innebærer større ombygginger av sameiets bygningsmasse. Styret mener at forslaget slik det er presentert ikke i forsvarlig og tilstrekkelig grad belyser helt sentrale problemstillinger som reises ved et slikt forslag. Styret kan ikke støtte et forslag som verken viser tiltakets arkitektoniske uttrykk, avklarer økonomiske forhold og drøfter ansvarsfordeling for byggetiltaket, herunder den søknadsprosess for offentlige tillatelser som tiltaket utløser.

Videre vises det til sameiet vedtekter § 10 *Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer.*

*Sameiet som sådan og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen.*

Styret er av den oppfatning at tiltaket vil bryte med de forpliktelser som påligger sameiet og den enkelte seksjonseier å følge slik dette er nedfelt i § 10, og som etter styrets vurdering er å anse som en stiftelsesforutsetning for drift og senere beslutninger i sameiet om nye byggetiltak. Styret plikter å påse at tiltak i sameiet på prinsipielt grunnlag er i samsvar med designprogram og øvrige generelle retningslinjer som gjelder for Tjuvholmen.

Styret frykter at forslaget også vil stride mot eierseksjonslovens mindretallsvern, da vi ikke kan se bort ifra at tiltaket kan være til unødig eller urimelig ulempe for andre beboere i sameiet. Styret tenker da særlig på beboere i etasjen under endeleilighetene.



**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A) Valg av styreleder for 2 år**

Som kandidat til vervet som styreleder stiller Sjur Høydahl til gjenvalg

**B) Valg av styremedlem for 2 år**

Som kandidat til styremedlem stiller Elena Therese Nyborg og Johan Gaarder Tøraasen.

Oslo, 08.06.2023

Styret i Tjuvholmen Allé 4-6



Hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved besvarelse på den elektroniske avstemningen via personlig link.**



---

Årsregnskap

---

**Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6**

**2022**

---

Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 Org.nr. 892054932

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		2 588 305	2 594 234	2 465 164
Diverse inntekter		224 097	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>2 812 402</b>	<b>2 594 234</b>	<b>2 465 164</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
Renovasjon	3	445 030	689 251	376 987
Vaktmester	4	66 506	71 153	40 325
Off. avgifter/vannavgift	5	40 683	133 512	47 545
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	6	148 832	196 172	174 113
Energi	7	305 171	320 815	317 327
Renhold	8	720 559	513 104	684 122
Uteområder	9	58 541	98 729	71 356
Forsikring	10	70 582	63 969	55 170
Kabel-TV og bredbånd	11	125 681	147 760	93 190
Teknisk Drift og -Forvaltning	12	217 564	119 071	199 923
Støttefunksjoner	13	468 892	363 402	421 570
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	14	22 740	28 045	23 278
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	226 407	242 247	281 003
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 917 189</b>	<b>2 987 230</b>	<b>2 785 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-104 787</b>	<b>-392 996</b>	<b>-320 744</b>
Finansinntekter	16	11 865	0	10 801
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>11 865</b>	<b>0</b>	<b>10 801</b>
<b>Resultat</b>		<b>-92 921</b>	<b>-392 996</b>	<b>-309 943</b>

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		59 668	28 074
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	17	233 767	209 597
Bankinnskudd		39 519	121 303
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>332 954</b>	<b>358 974</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>332 954</b>	<b>358 974</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		-59 364	105 093
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18</b>	<b>-59 364</b>	<b>105 093</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		179 231	149 135
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 673	13 146
TI-avregning, skyldig		139 204	91 285
Annen kortsiktig gjeld		210	315
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>392 318</b>	<b>253 881</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>332 954</b>	<b>358 974</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		332 954	358 974
Kortsiktig gjeld		392 318	253 881
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>-59 364</b>	<b>105 093</b>

Oslo, 08.06.2023  
Styret i Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

Sjur Høydahl  
Styreleder

Per Laugmo  
Styremedlem

Johan Gaarder Tøraasen  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 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 2022 – 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 2022 – 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.

	<u>Bolig</u>	<u>Næring</u>	<u>Sameiet</u>
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	2152	247	2399
Kvm i %	89,70 %	10,30 %	100,00 %
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr)</b>			
<b>2022</b>	<b>97,97</b>	<b>130,64</b>	<b>101,33</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	11 644	58 285	69 929
Vedlikehold nytt utstyr	0	5 001	5 001
Vedlikehold heis	13 636	0	13 636
Vedlikehold VVS	0	11 780	11 780
Vedlikehold ventilasjon	0	192 885	192 885
Vedlikehold elektrisk anlegg	98 207	53 593	151 800
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>123 486</b>	<b>321 544</b>	<b>445 030</b>

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	66 506	66 506
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>66 506</b>	<b>66 506</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	39 901	39 901
Diverse utstyr	0	782	782
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>0</b>	<b>40 683</b>	<b>40 683</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	0	148 832	148 832
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>0</b>	<b>148 832</b>	<b>148 832</b>

## Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	67 567	142 630	210 197
Vedlikehold brannvernanlegg	15 909	48 096	64 005
Heis-/alarmsystem	16 875	14 095	30 970
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>100 351</b>	<b>204 820</b>	<b>305 171</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	0	176 921	176 921
Fjernvarme	0	543 638	543 638
<b>Sum Energi</b>	<b>0</b>	<b>720 559</b>	<b>720 559</b>

## Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	53 021	5 520	58 541
<b>Sum Renhold</b>	<b>53 021</b>	<b>5 520</b>	<b>58 541</b>

## Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	18 897	18 897
Skadedyrkontroll	0	528	528
Vedlikehold uteanlegg	0	51 157	51 157
<b>Sum Uteområder</b>	<b>0</b>	<b>70 582</b>	<b>70 582</b>

## Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	115 078	603	115 681
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
<b>Sum Forsikring</b>	<b>125 078</b>	<b>603</b>	<b>125 681</b>

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	217 564	0	217 564
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>217 564</b>	<b>0</b>	<b>217 564</b>

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	1 334	1 334
Driftsavtaler TD og TI	190 902	276 655	467 557
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>190 902</b>	<b>277 990</b>	<b>468 892</b>

Dokumentet er elektronisk signert



### Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftsentral	0	17 660	17 660
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele data	0	6 229	6 229
Diverse kostnader	-1 148	0	-1 148
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>-1 148</b>	<b>23 888</b>	<b>22 740</b>

### Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	40 000	0	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	0	5 640
Forretningsførsel	88 084	20 496	108 579
Forretningsførsel tilleggstjenester	16 128	0	16 128
Revisjonshonorar	12 000	1 727	13 727
Juridisk honorar	28 125	0	28 125
Datakostnader	7 505	0	7 505
Porto/kopi/arkiv	2 000	0	2 000
Årsmøte	914	0	914
Bankgebyr	3 788	0	3 788
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>204 184</b>	<b>22 223</b>	<b>226 407</b>

### Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	1 986	0	1 986
Annen finansinntekt (utbytte)	9 879	0	9 879
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>11 865</b>	<b>0</b>	<b>11 865</b>

### Note 17 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodisert forsikring	116 480
Periodiserte kostnader	117 287
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>233 767</b>

### Note 18 Egenkapital

Dokumentet er elektronisk signert



**EGENKAPITAL**

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>	<b>Sameiet</b>
Annen egenkapital IB	33 559	71 535	105 093
avgang/tilskudd		-71 535	-71 535
+ årets resultat	-121 730	28 809	-92 921
<b>Annen egenkapital UB</b>	<b>-88 171</b>	<b>28 809</b>	<b>-59 364</b>

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

### Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	Virkelig		Avvik		Virkelig		Næring		Avvik		Virkelig		Sum	
	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Budsjett
Inntekter	2 174 305	2 584 208	-409 903	414 000	414 000	420 000	-6 000	2 588 305	3 004 208	-415 903	3 004 208	2 588 305	3 004 208	-415 903
Felleskostnader	223 788	0	223 788	309	309	0	309	224 097	0	224 097	0	224 097	0	224 097
Diverse inntekter	2 398 093	2 584 208	-186 115	414 309	414 309	420 000	-5 691	2 812 402	3 004 208	-191 806	3 004 208	2 812 402	3 004 208	-191 806
<b>Driftskostnader inkl mva</b>														
Vedlikehold bygg/tekn anlegg	399 941	625 399	-225 458	45 089	45 089	63 832	-18 763	445 030	689 251	-244 221	689 251	445 030	689 251	-244 221
Renovasjon	38 402	59 565	-21 163	28 105	28 105	11 588	16 517	66 506	71 153	-4 647	71 153	66 506	71 153	-4 647
Vakstester	34 656	118 029	-83 373	6 027	6 027	15 483	-9 456	-40 683	133 512	-92 829	133 512	-40 683	133 512	-92 829
Off avgifter/vannavgift	106 683	131 474	-24 791	42 149	42 149	64 698	-22 549	148 832	196 172	-47 340	196 172	148 832	196 172	-47 340
Sikkerhet og vedlikehold (inkl brannvern)	276 032	295 437	-19 405	29 139	29 139	25 378	3 761	305 171	320 815	-15 644	320 815	305 171	320 815	-15 644
Energi	573 158	377 526	195 632	147 401	147 401	135 578	11 823	720 559	513 104	207 455	513 104	720 559	513 104	207 455
Renhold	57 995	97 959	-39 964	546	546	770	-224	58 541	98 729	-40 188	98 729	58 541	98 729	-40 188
Utønsninger	63 562	57 758	5 804	7 020	7 020	6 211	809	70 582	63 969	6 613	63 969	70 582	63 969	6 613
Forsikring	113 782	132 547	-18 765	11 899	11 899	15 213	-3 314	125 681	147 760	-22 079	147 760	125 681	147 760	-22 079
Kabel-TV og bredbånd	217 564	119 071	98 493	0	0	0	0	217 564	119 071	98 493	119 071	217 564	119 071	98 493
Teknisk Drift og -Forvaltning	423 668	325 986	97 682	45 224	45 224	37 416	7 808	468 892	363 402	105 490	363 402	468 892	363 402	105 490
Støttefunksjoner	20 399	25 158	-4 759	2 341	2 341	2 887	-546	22 740	28 045	-5 305	28 045	22 740	28 045	-5 305
Adm.inkl. Ervervingsbrev og styrehonorar	204 624	217 306	-12 682	21 782	21 782	24 941	-3 159	226 407	242 247	-15 840	242 247	226 407	242 247	-15 840
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 530 467</b>	<b>2 583 215</b>	<b>-52 748</b>	<b>386 722</b>	<b>386 722</b>	<b>404 015</b>	<b>-17 293</b>	<b>2 917 189</b>	<b>2 987 230</b>	<b>-70 041</b>	<b>2 987 230</b>	<b>2 917 189</b>	<b>2 987 230</b>	<b>-70 041</b>
<b>Driftresultat</b>	<b>-132 374</b>	<b>993</b>	<b>-133 367</b>	<b>27 587</b>	<b>27 587</b>	<b>15 985</b>	<b>11 602</b>	<b>-104 787</b>	<b>16 978</b>	<b>-121 765</b>	<b>16 978</b>	<b>-104 787</b>	<b>16 978</b>	<b>-121 765</b>
Finansinntekter	10 644	0	10 644	1 222	1 222	0	1 222	11 865	0	11 865	0	11 865	0	11 865
Sum finansinnt- og kostnader	10 644	0	10 644	1 222	1 222	0	1 222	11 865	0	11 865	0	11 865	0	11 865
<b>Resultat</b>	<b>-121 730</b>	<b>993</b>	<b>-122 723</b>	<b>28 809</b>	<b>28 809</b>	<b>15 985</b>	<b>12 834</b>	<b>-92 921</b>	<b>16 978</b>	<b>-109 899</b>	<b>16 978</b>	<b>-92 921</b>	<b>16 978</b>	<b>-109 899</b>

Dokumentet er elektronisk signert





## Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	3 103 043	2 588 305	2 594 234	2 465 164
Diverse inntekter	103 300	224 097	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 206 343</b>	<b>2 812 402</b>	<b>2 594 234</b>	<b>2 465 164</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 239 661	445 030	689 251	376 987
Renovasjon	18 709	66 506	71 153	40 325
Vaktmester	43 984	40 683	133 512	47 545
Off. avgifter/vannavgift	178 154	148 832	196 172	174 113
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	342 723	305 171	320 815	317 327
Energi	644 849	720 559	513 104	684 122
Renhold	128 753	58 541	98 729	71 356
Uteområder	102 776	70 582	63 969	55 170
Forsikring	139 072	125 681	147 760	93 190
Kabel-TV og bredbånd	232 576	217 564	119 071	199 923
Teknisk Drift og -Forvaltning	484 464	468 892	363 402	421 570
Støttefunksjoner	32 584	22 740	28 045	23 278
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	371 826	226 407	242 247	281 003
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 960 131</b>	<b>2 917 189</b>	<b>2 987 230</b>	<b>2 785 908</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-753 788</b>	<b>-104 787</b>	<b>-392 996</b>	<b>-320 744</b>
Finansinntekter	0	11 865	0	10 801
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>11 865</b>	<b>0</b>	<b>10 801</b>
<b>Resultat</b>	<b>-753 788</b>	<b>-92 921</b>	<b>-392 996</b>	<b>-309 943</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## ARSBERETNING FOR 2022

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 29.juni 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret:</b>		<b>Valgt:</b>
Styreleder:	Sjur Høydahl	2021 (2 år)
Styremedlem:	Per Laugmo	2021 (2 år)
Syremedlem:	Johan Gaarder Tøraasen	2021 (2 år)
Varamedlem:	Marthe Stensland	2021 (2 år)

### 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 50 seksjoner fordelt på 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 33 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 892 054 932.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd 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 ved eventuelle lignende hendelser.  
Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: [drift@tjuvholmen.no](mailto:drift@tjuvholmen.no)

Se også <http://www.tjuvholmendrift.no/> for praktisk informasjon.

#### BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter [boligperm.no](http://boligperm.no) for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.  
Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## HMS

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

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

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

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

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

### Kabel-tv og bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor Norge AS om grunnpakke TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd rettes til Telenor kundeservice <http://www.telenor.no> eller telefon 915 09000.

### Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83419551. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2023 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 9879.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret i sameiet og til Tjuvholmen Drift. Tjuvholmen Drift kontakter deretter skadeavdelingen i Gjensidige.**

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Ved utleie, må seksjonseier sørge for å enten selv eller besørge at leietaker har tilsvarende forsikring.**

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **ARSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT**

Seksjonseier får 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](http://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 trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom (20%), Tjuvholmen Kontor VIII AS (16%), Tjuvholmen Hotel AS (16%), KLP Tjuvholmen Alle 16 AS (14%), Tjuvholmen F7 Næring AS (8%), Tjuvholmen Parkering AS (6%), Tjuvholmen F2 Næring AS (5%), Tjuvholmen F3 Næring AS (5%), Tjuvholmen F1-N Næring AS (4%), Tjuvholmen F1-S Næring AS (3%), Tjuvholmen F8 Næring AS (3%). Styrets leder er Bjørn Aanensen (Selvaag Eiendom), og daglig leder er Kim Andre Syversen (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.

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



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

##### STYRETS ARBEID 2022/2023

Styret har vært igjennom større prosesser for å redusere utgiftene, strukturere økonomien, og derigjennom forsøke å begrense behovet for økte fellesutgifter og ytterligere tilførsel av kapital.

HMS, Securitas.

Fakturakontroll og oppfølging av utgifter.

Samarbeid og oppfølging med Sebra forvaltning.

Samarbeid og oppfølging med Tjuvholmen drift, brukerforum, kontaktutvalg og infrastruktur.

Møter med styret i andre sameier på Tjuvholmen vedrørende felles utfordringer.

Etablert bruk av takterrassen.

Møter/e-mail/styremøter vedrørende oppfølging av klager og brudd på eierseksjonsloven, vedtekter og husordensregler.

Organisering av arbeid til utbedring av hærverk i sameiet.

Samarbeid med politi og påtalemyndigheter om flere straffbare hendelser i sameiet.

Påvirket til utkastelse av leietakere med salg av seksuelle tjenester.

Avsluttet leieforhold med uønskede leietakere.

Tvangssalg av en seksjon.

Overvåking av fellesområder ihht vedtekter.

##### ARBEID I PROSESS

HMS, Securitas

Budsjetter og tilhørende tilpasning av fellesutgifter.

Fakturakontroll og oppfølging av utgifter.

Fokus på om mulig å redusere fellesutgifter og samarbeid med andre sameier på Tjuvholmen vedr. kjøp av tjenester

Samarbeid og oppfølging med Sebra forvaltning.

Samarbeid og oppfølging med Tjuvholmen drift, brukerforum, kontaktutvalg og infrastruktur.

Behandling og oppfølging av klager.

Håndhevelse av vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven.

Krav om refusjon av utgifter i forbindelse med hærverk.

Tilpasse husordensregler til regulering av eiendommen,

Planlegging av kort og langtidsvedlikehold og fond til dette.

Protest vedrørende omregulering til uteservering

Oppgradering av fellesområder for å øke standard og sameiets verdier.

Oppfølging vedr. merking av postkasser

Adgangskontroll fra garasjeanlegget tilsvarende inngangspartiet.

Oppfølging av utleievirksomheten, inn/utflytting og adgangskontroll.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 5. REGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene var totalt kr 2 812 402, som er 218 168 kr høyere enn budsjettet. Dette skyldes kapitalinnhenting.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 2 917 189. Dette er kr 70 041 lavere enn budsjettet. Resultatet av driften for året 2022 viser et negativt årsresultat på kr 92 921.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

## BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i innbetalinger av felleskostnader for bolig.

Næring avregnes årlig.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -753 788.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med prisutviklingen i 2022, har styret budsjettet med økte energikostnader sammenlignet med 2022.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023.

Indeksreguleringen 6,8% er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Premien kan også reguleres ut i fra økte kostnader på stål og treverk etc. som benyttes ved utbedringer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2023:

Renovasjonsavgiften økes med 13%

Vann- og avløpsavgiften økes med 23,4%.

Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

### Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Oslo, 08.06 2023

Styret  
i  
Tjuvholmen Allé 4-6

Sjur Høydahl  
Styreleder

Johan Gaarder Tøraasen  
Styremedlem

Per Laugmo  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen Allè 4-6  
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen Allè 4-6 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022. 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.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi er ikke kjent med forhold som kan medføre at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi er ikke kjent med at det foreligger tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

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 pantsettelsler av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 05.06.2023

Sjuir Høydahl  
Styrets leder

Per Laugmo  
Styremedlem

Johan Gaarder Tøraasen  
Styremedlem


*Dokumentet er elektronisk signert*



## Årsmøtedokumenter

Name Date  
**Tøraasen, Johan Gaarder** 2023-06-13

Identification

 bankID Tøraasen, Johan Gaarder  
FR MOBIL


Name Date  
**Høydahl, Sjur** 2023-06-13

Identification

 bankID Høydahl, Sjur

Name Date  
**Laugmo, Per Alfred** 2023-06-08

Identification

 bankID Laugmo, Per Alfred  
FR MOBIL



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 4-6

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen Allé 4-6 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 92.921. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

#### Presisering

Uten at det har betydning for konklusjonene i avsnittene over vil vi presisere at sameiets egenkapital er negativ. Vi viser til omtale i note for regnskapsprinsipper til årsregnskapet.

#### Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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 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 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 15. juni 2023

Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor