



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 870 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Philip N. Øverli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 283 440	5 000
Sum inntekter		1 283 440	5 000
Kostnader			
Lønnskostnad		100 893	
Annen driftskostnad		1 020 415	1 192
Sum kostnader		1 121 308	1 192
Driftsresultat		162 132	3 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104	
Annen finansinntekt		30	
Sum finansinntekter		134	0
Annen rentekostnad			2
Sum finanskostnader		0	2
Netto finans		134	-2
Ordinært resultat før skattekostnad		162 266	3 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 266	3 806
Årsresultat		162 266	3 806
Totalresultat		162 266	3 806
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		162 266	3 806
Sum overføringer og disponeringer		162 266	3 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 446	
Andre fordringer		131 405	22 001
Sum fordringer		142 851	22 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		515 040	3 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		515 040	3 806
Sum omløpsmidler		657 891	25 806
SUM EIENDELER		657 891	25 806

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		166 072	3 806
Sum opptjent egenkapital		166 072	3 806
Sum egenkapital		166 072	3 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 039	22 001
Skyldige offentlige avgifter		1	
Annen kortsiktig gjeld		427 779	
Sum kortsiktig gjeld		491 819	22 001
Sum gjeld		491 819	22 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		657 891	25 806



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 886799

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 870 012
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Philip N. Øverli Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.10.2021



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 283 440	5 000
Sum inntekter		1 283 440	5 000
Kostnader			
Lønnskostnad		100 893	
Annen driftskostnad		1 020 415	1 192
Sum kostnader		1 121 308	1 192
Driftsresultat		162 132	3 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		104	
Annen finansinntekt		30	
Sum finansinntekter		134	0
Annen rentekostnad			2
Sum finanskostnader		0	2
Netto finans		134	-2
Ordinært resultat før skattekostnad		162 266	3 806
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 266	3 806
Årsresultat		162 266	3 806
Totalresultat		162 266	3 806
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		162 266	3 806
Sum overføringer og disponeringer		162 266	3 806



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 446	
Andre fordringer		131 405	22 001
Sum fordringer		142 851	22 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		515 040	3 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		515 040	3 806
Sum omløpsmidler		657 891	25 806
SUM EIENDELER		657 891	25 806
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		166 072	3 806
Sum opptjent egenkapital		166 072	3 806



Sum egenkapital	166 072	3 806
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	64 039	22 001
Skyldige offentlige avgifter	1	
Annen kortsiktig gjeld	427 779	
Sum kortsiktig gjeld	491 819	22 001
Sum gjeld	491 819	22 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	657 891	25 806



Organisasjonsnr: 922 870 012
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
8

Obligatorisk tjenstepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
5

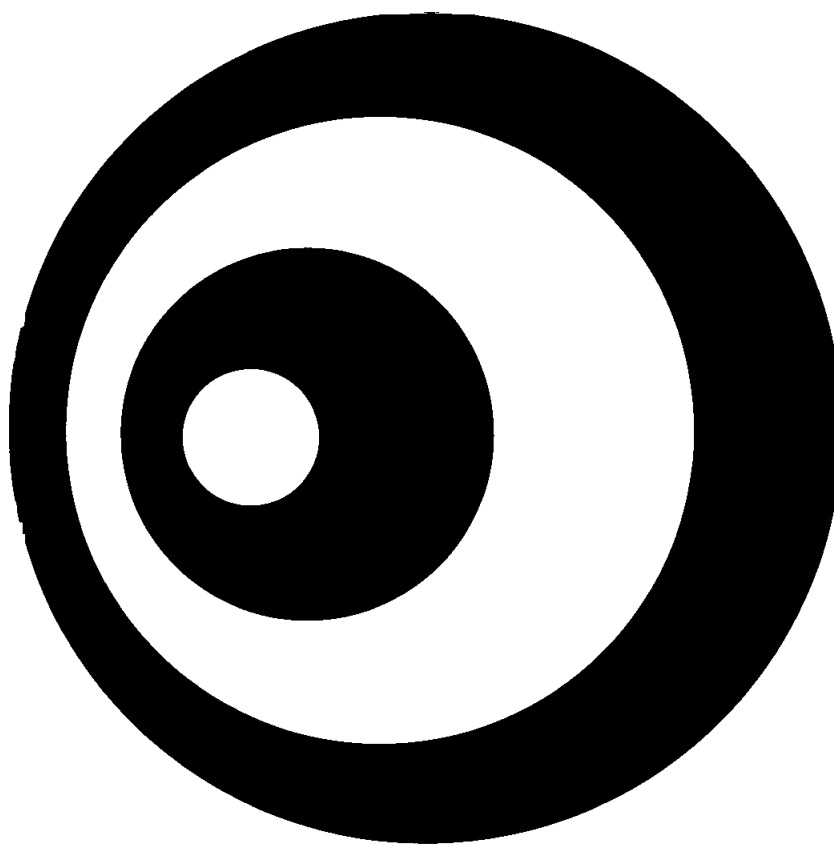
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-17 (garasjesameiet) avholdes torsdag 24. juni ved digital avstemning.

Personlig link til avstemningen vil fungere som din stemmeseddel under årsmøtet sendes ut torsdag 24.juni klokken 15:00

Avstemningen vil holdes åpen i 24 timer, frem til fredag 25. juni klokken 15:00.

Eventuelle spørsmål og kommentarer til saker bes rettes til styrets e-post tjuvholmen51017@gmail.com.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
Som møteleder foreslås styreleder Erling Moberg
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
Til å underskrive protokollen foreslås seksjonseier og styremedlem Randi Birkevold.
Som referent foreslås Philip Larsen fra Sebra Forvaltning.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
Det foreslås at digital avstemning via personlig link anses som grunnlaget for antall stemmeberettigede.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.
Årsmøtet er innkalt i henhold til 79 (2020-2021)

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et resultat på kr 162 266 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 22.500,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt mellom styremedlemmene. Innleid styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 22.500,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.



5. INKOMNE SAKER

A) Endring av husordensregler (vedlegg 1)

Styret har revidert ordensreglene basert på erfaring fra første driftsår og oppdaterte ordensregler med endringer markert i rødt fremgår av vedlegg 1.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Ordensreglene som medfølger denne innkallingen vedtas.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder.

Styret foreslår gjenvalg av Erling Moberg for ett år (til neste ordinære årsmøte i 2022).

Styret har ikke mottatt andre forslag.

B) Valg av et styremedlem for 2 år.

Til vervet som styremedlem stiller Randi Birkevold til gjenvalg.

Styret har ikke mottatt andre forslag.

Oslo, 16.06.2021

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Digital avstemning leveres innen oppsatt frist.
Din deltagelse vil registreres ved din stemmegivning.



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

1. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2020 vært i ordinær drift. Ordinært årsmøte ble avholdt 14 september 2020. I tillegg ble det avholdt ekstraordinært årsmøte den 17 november for å velge et nytt styremedlem etter at Tormod Bergheim trakk seg på grunn av flytting.

Styret har avholdt fire styremøter i i 2020 og 2021. I tillegg deltar Randi Birkevold i Parkeringsutvalget (se nedenfor). Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Det er inngått flere driftsavtaler. Sameiet er tilsluttet felles taueavtale (detaljer fremgår i ordensregler som følger vedlagt).

I 2020 gjennomførte sameiet ladeprosjekt hvor det nå er tilrettelagt for godkjente smart-ladere (last-balansering) for lading av elbil på alle garasjeplasser. Pr. nå er det installert 27 nye ladere, men dette endrer seg etter hvert som flere bestiller. Det finnes 4 eldre ladere som ikke er en del av det nye balanserte anlegget. Anlegget er levert av MER (tidligere Grønn Kontakt). Sameiet har inngått en drifts-, support og overvåkningsavtale med Mer. Se ytterligere informasjon i eget punkt lenger ned.

Vi har inngått ny forsikringsavtale Gjensidige – nærmere informasjon i eget punkt lenger ned.

Styret har etablert en egen styremail (tjuvholmen51017@gmail.com) for kommunikasjon med våre seksjonseiere.

Garasjeanleggets tilstand

Styret har siden oppstarten gjennomført FG kontroll av sprinkleranlegg, brannvernkontroll og tilstandskontroll for 'gamle ladere' og schuko-kontakter.

Styret har ikke annen informasjon enn at anlegget generelt er i bra stand.

Styret vil inntil videre fortsette med det periodiske renholdet som har vært og med årlig vask av garasjeanlegget (normalt i begynnelsen av mai).

Det må imidlertid påregnes at det på ett eller annet tidspunkt blir behov for oppgradering/vedlikehold av porten. Styret vil følge opp dette løpende.

Felleskostnader på Tjuvholmen - Tjuvholmen Infrastruktur AS

En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Styret har rett til fullt innsyn i de avtaler som inngås mellom leverandører og Tjuvholmen Infrastruktur AS hvor vårt sameie blir belastet kostnader.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Som tidligere er det Tjuvholmen Drift AS («TD») som følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtaler med TD er reforhandlet i 2020 og 2021.

Parkeringsutvalget (PU)

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet. Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også tatt fram vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU.

Formålsparagrafen lyder som følger:

§ 2 Formål

Parkeringsutvalget (PU) er et samordnede organ for garasjesameiene som skal koordinere aktiviteter, avtaler, investeringer, driftskostnader og kostnadsfordelinger relatert til felles infrastruktur eller tjenester som påvirker flere eller alle næringssameiene i PU. Parkeringsutvalget skal videre være en del av Brukerforum hvor de skal utøve sin beslutningsmyndighet og gi synspunkter på saker eller forvaltning som påvirker garasjesameiene.

Randi Birkevold er representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

Felles adkomst til vårt sameie

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) som går gjennom bommene og forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen.

Ved innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebane og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det er høsten 2020 nedlagt et betydelig arbeid i etableringen av kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameier.

Forsikring - Gjensidige

Vi har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige via forsikringsmegler Marsh.

Vi er en del av en hovedavtale inngått mellom Gjensidige og Sameiet Tjuvholmen 510-7 som viderefakturerer de øvrige garasjesameiene på Tjuvholmen. Egenandel ved forsikringsaker er kr 10.000,-. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummer er 90112501.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Taueavtale Oslo Kranbilservice AS

Det er inngått avtale mellom TA og med Oslo Kranbilservice som sameiet har tiltrådt. Brukere av anlegget kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på den plass man disponerer. Man er pålagt å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Utdrag fra avtalen:

«Oslo Kranbilservice forplikter seg til å taue inn biler etter anmodning fra oppdragsgiver 24 timer i døgnet året rundt. Responstiden er maks 1 time, er bilen borte før Oslo Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Vi har med jevne mellomrom sendt ut varsel om at løse gjenstander plassert på parkeringsplassen ikke er tillatt og vil bli fjernet. Styret har revidert ordensreglene basert på erfaringer fra første driftsåret og forslaget blir tatt opp til vedtak i årsmøtet.

Nytt parkeringssystem

Tjuvholmen Parkering AS vil innføre skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen som trår i kraft 1. juli 2021.

Det betyr at bommene blir fjernet og portene inn til respektive sameier vil åpnes automatisk for beboerne når de har registrert seg. Tjenesten leveres av Onepark som vil drifte dette med systemet Autopay. Det nåværende systemet med kort/brikker for innkjøring gjennom portene til de private sameiene vil fremdeles finnes.

Det er vedlagt en egen orientering sammen med innkallingen som beskriver hvordan den nye ordningen vil fungere.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Nytt ladeanlegg for elbil etablert

I ekstraordinært årsmøte i november 2019 ble det besluttet å slutte seg til det prosjektet som skal levere infrastruktur til ladeanlegg for el-biler for sameiene på Holmen. Anlegget ble overtatt den 17 desember 2020 og er nå i full drift. De som ønsker å knytte seg til anlegget må kontakte MER og bestille lader derfra.

Avsatt i årsmøte 2019	kr 678.750,-	(kr 8.178,- pr plass)
Sum prosjektkostnad	kr 629.473,-	
Innvilget ladestøtte 20%	kr 131.405,-	
Totalkostnad for sameiet	kr 498.068,-	
Overskudd fra prosjektet	kr 180.682,-	

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Vi gjør oppmerksom på at det også vil komme en regning for splitt av strøm til fellesanlegget på kr 47.939,- som vil forfalle til betaling i løpet av høsten 2021. Det vil også redusere overskuddet fra prosjektet ned til kr 132.743. Overskuddet vil ikke bli utbetalt seksjonseierne men lagt til sameiets kapital.

Løsningen er bygget på åpne standarder. Det vil si at vi står fritt til å bytte både strømleverandør (Fjordkraft i dag) og driftsleverandør for anlegget. Imidlertid anser styret det som en fordel at vi i garantitiden har samme driftsleverandør. Avtalen inkluderer 24/7 overvåking og brukerstøtte pr. telefon, samt app for sanntidsinformasjon om lading og administrasjon av abonnement. Løsningen gir sameiet en svært rasjonell drift.

Det ble opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,5 pr kWh ved ladning, men det viser seg at med det lademønsteret som foreløpig brukes (antall ladninger og lavt antall kWh per ladetilfelle) må vi øke prisen til kr 2,2 pr kWh fra 1.7.2021. Svært høye strømpriser i januar/februar samt høye effekttariffer under vinterhalvåret er medvirkende årsak til prisøkningen. Styret vil løpende vurdere ytterligere endringer. Man kan når som helst ta kontakt med MER og bestille lader for å koble seg på og benytte lademuligheten.

Det er ikke tillatt med nye ladepunkter som ikke er tilknyttet den nye infrastrukturen.

Eksisterende ladere

Det er fortsatt 4 seksjoner som er tilknyttet det gamle ladesystemet med liten effekt og uten mulighet for lastbalansering. De som hadde ladeinfrastruktur på plass før ladeprosjektet ble gjennomført får fortsette å benytte denne, men styret oppfordrer til å bytte til det nye anlegget bla. fordi det vil være fordelaktig for alle at effektkostnaden (fast) deles på så mange som mulig.

Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Kostnader til kontroll av eksisterende anlegg vil bli belastet brukerne.

Vanlige stikkontakter (Schuko) er ikke tillatt installert for lading av el-bil og de som benytter dette i dag må sikre at ladepunktet godkjent i forhold til dagens krav, bla. dersom godkjent jordfeilbryter mangler. For enkelte vil det bli pålagt å redusere effekten fra 16 ampere til 10 ampere.

Pt. belastes et fast beløp på kr 200,- pr mnd. Beløpet er uavhengig av hvor mye lading som foregår, om man har hybridbil eller ren elbil. Fra 1 juli vil beløpet bli økt til kr 250,- pr mnd grunnet økning i strømprisene.

Styret oppfordrer de som har eksisterende ladeutrustning til å konvertere til det nye anlegget. For å få rasjonell drift og økt sikkerhet opplyser styret om at det vil bli aktuelt på et tidspunkt å kreve installasjon av individuell måling av forbruk og på sikt fjerne sikringskursene og strømlederne til Shuko kontaktene. De som ønsker vanlig stikkontakt ved bilen kan bestille lader med slik kontakt integrert.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. De sameierne som har bod i bakkant av parkeringsplassen og som også har en bod i bodkjelleren, kan selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som fikk bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten, fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene. Vi gjør oppmerksom på at de som har bod i bakkant ikke har anledning til å montere kjøreport og vegg som dekker hele parkeringsplassen på grunn av brannkrav til innsyn.

Årsregnskap 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2020 viser et resultat på kr 162 266.

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Fellesutgifter og budsjett 2021

På grunn av omorganisering av parkeringsanlegget på hele Tjuvholmen, nye og økte kostnader måtte styret pr 1.1.2021 økte fellesutgiftene med 15%.

Sameiet er lite men vi pådrar oss uansett en del minimumskostnader, blant annet til forretningsførsel og styrearbeid. Sameiet har innleid styreleder og i tillegg hatt problemer med rekruttering av ordinære styremedlemmer. Det gjør at blant annet styrehonorar-kostnaden blir uforholdsmessig stor i et så lite sameie. Vi håper derfor på god respons til styret neste gang slik at vi får ned kostnadene. På grunn av de økte kostnadene må vi også fra 1.7.2021 øke fellesutgiftene med 10% for å balansere budsjettet i 2021.

Seksjonseiere med eksisterende strøm- og ladeuttak har blitt fakturert kr 200,- pr måned. På grunn av økte strømpriser ser styret seg nødt til å øke fakturert beløp til kr 250,- pr mnd fra 1.7.2021. Tilsvarende øker prisen pr kwt fra kr 1,5 til kr 2,20 pr kwt for nye ladere.

Som følge av at vi gikk i overskudd fra på ladeprosjektet i 2020 har vi nå opparbeidet en liten buffer til vedlikehold som måtte komme. Av store kostnader som kan påløpe er reparasjon eller utskiftning av kjøreport på ett eller annet tidspunkt.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Oslo, 30.05.2021

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17**

**Randi Birkevold /s/
styremedlem**

**Johan Gaarder Tørråsen /s/
styremedlem**

**Erling Moberg /s/
styreleder**

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

1. STYRETS ARBEID

Sameiet har i 2020 vært i ordinær drift. Ordinært årsmøte ble avholdt 14 september 2020. I tillegg ble det avholdt ekstraordinært årsmøte den 17 november for å velge et nytt styremedlem etter at Tormod Bergheim trakk seg på grunn av flytting.

Styret har avholdt fire styremøter i i 2020 og 2021. I tillegg deltar Randi Birkevold i Parkeringsutvalget (se nedenfor). Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

Det er inngått flere driftsavtaler. Sameiet er tilsluttet felles taueavtale (detaljer fremgår i ordensregler som følger vedlagt).

I 2020 gjennomførte sameiet ladeprosjekt hvor det nå er tilrettelagt for godkjente smart-ladere (last-balansering) for lading av elbil på alle garasjeplasser. Pr. nå er det installert 27 nye ladere, men dette endrer seg etter hvert som flere bestiller. Det finnes 4 eldre ladere som ikke er en del av det nye balanserte anlegget. Anlegget er levert av MER (tidligere Grønn Kontakt). Sameiet har inngått en drifts-, support og overvåkningsavtale med Mer. Se ytterligere informasjon i eget punkt lenger ned.

Vi har inngått ny forsikringsavtale Gjensidige – nærmere informasjon i eget punkt lenger ned.

Styret har etablert en egen styremail (tjuvholmen51017@gmail.com) for kommunikasjon med våre seksjonseiere.

Garasjeanleggets tilstand

Styret har siden oppstarten gjennomført FG kontroll av sprinkleranlegg, brannvernkontroll og tilstandskontroll for 'gamle ladere' og schuko-kontakter.

Styret har ikke annen informasjon enn at anlegget generelt er i bra stand.

Styret vil inntil videre fortsette med det periodiske renholdet som har vært og med årlig vask av garasjeanlegget (normalt i begynnelsen av mai).

Det må imidlertid påregnes at det på ett eller annet tidspunkt blir behov for oppgradering/vedlikehold av porten. Styret vil følge opp dette løpende.

Felleskostnader på Tjuvholmen - Tjuvholmen Infrastruktur AS

En rekke avtaler med ulike leverandører går på tvers av flere sameier på Holmen. Tjuvholmen Infrastruktur AS belaster vårt sameie med vår andel av kostnader til felles infrastruktur som energi, vakthold, vedlikehold av fellesarealer etc. Styret har rett til fullt innsyn i de avtaler som inngås mellom leverandører og Tjuvholmen Infrastruktur AS hvor vårt sameie blir belastet kostnader.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Som tidligere er det Tjuvholmen Drift AS («TD») som følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar. Avtaler med TD er reforhandlet i 2020 og 2021.

Parkeringsutvalget (PU)

Det ble høsten 2020 tatt initiativ til å etablere et felles forum for alle parkeringssameiene på Tjuvholmen (totalt 9) for å koordinere oppgaver som er felles for alle sameiene og derved spare ressurser for alle. Alle styrer er representert i dette forumet. Temaer som er tatt opp er håndtering av felles avtaler, fordeling av felles kostnader, forsikringsordninger, skilting, samordning av ordensregler mm. PU har også tatt fram vedtekter som regulerer beslutninger, avtaler, kostnadsfordelinger, fullmakter og budsjetter mellom medlemmene i PU. Formålsparagrafen lyder som følger:

§ 2 Formål

Parkeringsutvalget (PU) er et samordnede organ for garasjesameiene som skal koordinere aktiviteter, avtaler, investeringer, driftskostnader og kostnadsfordelinger relatert til felles infrastruktur eller tjenester som påvirker flere eller alle næringssameiene i PU. Parkeringsutvalget skal videre være en del av Brukerforum hvor de skal utøve sin beslutningsmyndighet og gi synspunkter på saker eller forvaltning som påvirker garasjesameiene.

Randi Birkevold er representant fra vårt sameie i sekretariatet i PU.

Felles adkomst til vårt sameie

For å komme fra offentlig vei inne ved Filipstad må seksjonseiere først kjøre gjennom Sameiet Tjuvholmen 510-1 (Odden) som går gjennom bommene og forbi foten og ut på rampen til broen over til Holmen.

Ved innkjøring til garasjeanlegget på Holmen passerer vi over til Sameiet Tjuvholmen 510-7 som eier kjøreadkomsten, kjørebane og hele fellesparkeringen ned til P8 før vi kjører inn porten til øvrige sameier i respektive p-plan. Sameiet Tjuvholmen 510-7 eies av Tjuvholmen Parkering.

Det er høsten 2020 nedlagt et betydelig arbeid i etableringen av kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameier.

Forsikring - Gjensidige

Vi har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige via forsikringsmegler Marsh.

Vi er en del av en hovedavtale inngått mellom Gjensidige og Sameiet Tjuvholmen 510-7 som viderefakturerer de øvrige garasjesameiene på Tjuvholmen. Egenandel ved forsikringsaker er kr 10.000,-. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummer er 90112501.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Taueavtale Oslo Kranbilservice AS

Det er inngått avtale mellom TA og med Oslo Kranbilservice som sameiet har tiltrådt. Brukere av anlegget kan ringe på nummer 915 43 000 dersom uvedkommende har parkert på den plass man disponerer. Man er pålagt å prøve å få kontakt med eier av kjøretøyet før borttauing bestilles. Utdrag fra avtalen:

«Oslo Kranbilservice forplikter seg til å taue inn biler etter anmodning fra oppdragsgiver 24 timer i døgnet året rundt. Responstiden er maks 1 time, er bilen borte før Oslo Kranbilservice kommer frem er rekvirenten uten ansvar for kostnader dette har medført.»

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Vi har med jevne mellomrom sendt ut varsel om at løse gjenstander plassert på parkeringsplassen ikke er tillatt og vil bli fjernet. Styret har revidert ordensreglene basert på erfaringer fra første driftsåret og forslaget blir tatt opp til vedtak i årsmøtet.

Nytt parkeringssystem

Tjuvholmen Parkering AS vil innføre skiltgjenkjenning i parkeringsanleggene på Tjuvholmen som trår i kraft 1. juli 2021.

Det betyr at bommene blir fjernet og portene inn til respektive sameier vil åpnes automatisk for beboerne når de har registrert seg. Tjenesten leveres av Onepark som vil drifte dette med systemet Autopay. Det nåværende systemet med kort/brikker for innkjøring gjennom portene til de private sameiene vil fremdeles finnes.

Det er vedlagt en egen orientering sammen med innkallingen som beskriver hvordan den nye ordningen vil fungere.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig. Garasjen utenfor vår port er kameraovervåket.

Nytt ladeanlegg for elbil etablert

I ekstraordinært årsmøte i november 2019 ble det besluttet å slutte seg til det prosjektet som skal levere infrastruktur til ladeanlegg for el-biler for sameiene på Holmen. Anlegget ble overtatt den 17 desember 2020 og er nå i full drift. De som ønsker å knytte seg til anlegget må kontakte MER og bestille lader derfra.

Avsatt i årsmøte 2019	kr 678.750,-	(kr 8.178,- pr plass)
Sum prosjektkostnad	kr 684.203,-	
Innvilget ladestøtte 20%	kr 131.405,-	
Totalkostnad for sameiet	kr 552.798,-	
Overskudd fra prosjektet	kr 125.952,-	

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Overskuddet vil ikke bli utbetalt seksjonseierne men lagt til sameiets kapital.

Løsningen er bygget på åpne standarder. Det vil si at vi står fritt til å bytte både strømleverandør (Fjordkraft i dag) og driftsleverandør for anlegget. Imidlertid anser styret det som en fordel at vi i garantitiden har samme driftsleverandør. Avtalen inkluderer 24/7 overvåking og brukerstøtte pr. telefon, samt app for sanntidsinformasjon om lading og administrasjon av abonnement. Løsningen gir sameiet en svært rasjonell drift.

Det ble opprinnelig lagt opp til en pris på kr 1,5 pr kWh ved ladning, men det viser seg at med det lademønsteret som foreløpig brukes (antall ladninger og lavt antall kWh per ladetilfelle) må vi øke prisen til kr 2,2 pr kWh fra 1.7.2021. Svært høye strømpriser i januar/februar samt høye effekttariffer under vinterhalvåret er medvirkende årsak til prisøkningen. Styret vil løpende vurdere ytterligere endringer. Man kan når som helst ta kontakt med MER og bestille lader for å koble seg på og benytte lademuligheten.

Det er ikke tillatt med nye ladepunkter som ikke er tilknyttet den nye infrastrukturen.

Eksisterende ladere

Det er fortsatt 4 seksjoner som er tilknyttet det gamle ladesystemet med liten effekt og uten mulighet for lastbalansering. De som hadde ladeinfrastruktur på plass før ladeprosjektet ble gjennomført får fortsette å benytte denne, men styret oppfordrer til å bytte til det nye anlegget bla. fordi det vil være fordelaktig for alle at effektkostnaden (fast) deles på så mange som mulig.

Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Kostnader til kontroll av eksisterende anlegg vil bli belastet brukerne.

Vanlige stikkontakter (Schuko) er ikke tillatt installert for lading av el-bil og de som benytter dette i dag må sikre at ladepunktet godkjent i forhold til dagens krav, bla. dersom godkjent jordfeilbryter mangler. For enkelte vil det bli pålagt å redusere effekten fra 16 ampere til 10 ampere.

Pt. belastes et fast beløp på kr 200,- pr mnd. Beløpet er uavhengig av hvor mye lading som foregår, om man har hybridbil eller ren elbil. Fra 1 juli vil beløpet bli økt til kr 250,- pr mnd grunnet økning i strømprisene.

Styret oppfordrer de som har eksisterende ladeutrustning til å konvertere til det nye anlegget. For å få rasjonell drift og økt sikkerhet opplyser styret om at det vil bli aktuelt på et tidspunkt å kreve installasjon av individuell måling av forbruk og på sikt fjerne sikringskursene og strømlederne til Shuko kontaktene. De som ønsker vanlig stikkontakt ved bilen kan bestille lader med slik kontakt integrert.

Omsetning av garasjeplasser

Vedtektenes § 2 angir reglene for omsetning av garasjeplasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. De sameierne som har bod i bakkant av parkeringsplassen og som også har

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

en bod i bodkjelleren, kan selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som fikk bod i bakkant av parkeringsplassen som eneste bod tilknyttet leiligheten kan kun overdra sin andel i forbindelse med salg av leiligheten, fordi boliglovgivningen krever at en boenhet skal ha en bod utenfor leiligheten på minimum 5 kvadratmeter.

Boder

Det er 35 seksjoner som har boder i bakkant av sin parkeringsplass. Vi minner om at det ikke må lagres eksplosjonsfarlig materiale i bodene. Det er ikke tillatt å tildekke bodene. Vi gjør oppmerksom på at de som har bod i bakkant ikke har anledning til å montere kjøreport og vegg som dekker hele parkeringsplassen på grunn av brannkrav til innsyn.

Årsregnskap 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2020 viser et resultat på kr 162 266.

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Fellesutgifter og budsjett 2021

På grunn av omorganisering av parkeringsanlegget på hele Tjuvholmen, nye og økte kostnader måtte styret pr 1.1.2021 økte fellesutgiftene med 15%.

Sameiet er lite men vi pådrar oss uansett en del minimumskostnader, blant annet til forretningsførsel og styrearbeid. Sameiet har innleid styreleder og i tillegg hatt problemer med rekruttering av ordinære styremedlemmer. Det gjør at blant annet styrehonorar-kostnaden blir uforholdsmessig stor i et så lite sameie. Vi håper derfor på god respons til styret neste gang slik at vi får ned kostnadene. På grunn av de økte kostnadene må vi også fra 1.7.2021 øke fellesutgiftene med 10% for å balansere budsjettet i 2021.

Seksjonseiere med eksisterende strøm- og ladeuttak har blitt fakturert kr 200,- pr måned. På grunn av økte strømpriser ser styret seg nødt til å øke fakturert beløp til kr 250,- pr mnd fra 1.7.2021. Tilsvarende øker prisen pr kwt fra kr 1,5 til kr 2,20 pr kwt for nye ladere.

Som følge av at vi gikk i overskudd fra på ladeprosjektet i 2020 har vi nå opparbeidet en liten buffer til vedlikehold som måtte komme. Av store kostnader som kan påløpe er reparasjon eller utskiftning av kjøreport på ett eller annet tidspunkt.

Sameiet Tjuvholmen 510-17



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

Tjuvholmen

Oslo, 30.05.2021

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen 510-17**

**Randi Birkevold
styremedlem**

**Johan Gaarder Tørråsen
styremedlem**

**Erling Moberg
styreleder**

Sameiet Tjuvholmen 510-17



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen 510-17

2020



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		537 640	545 490	0
Andre inntekter		745 800	0	5 000
Sum inntekter	2	1 283 440	545 490	5 000
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	100 893	30 000	0
Driftskostnader	4	362 485	295 000	0
Vedlikeholdskostnader	5	545 903	50 000	0
Honorarer	6	100 281	120 000	0
Forsikringer		0	15 000	0
Andre kostnader	7	11 745	57 000	1 193
Sum kostnader		1 121 308	567 000	1 193
Driftsresultat		162 132	-21 510	3 808
Finansinntekter	8	134	0	0
Finanskostnader		0	0	2
Sum finansinnt.- og kostnader		134	0	-2
Resultat		162 266	-21 510	3 806



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		11 446	0
Andre kortsiktige fordringer		131 405	22 001
Bank	9	515 040	3 806
Sum omløpsmidler		657 891	25 807
Sum eiendeler		657 891	25 807
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital	10		
Egenkapital		166 072	3 806
Sum egenkapital		166 072	3 806
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		64 039	22 001
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 711	0
Annen kortsiktig gjeld		420 068	0
Sum kortsiktig gjeld		491 819	22 001
Sum gjeld og egenkapital		657 891	25 807
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		657 891	25 807
Kortsiktig gjeld		491 819	22 001
Sum Arbeidskapital		166 072	3 806

Oslo, 30.05.21
Styret for Sameiet Tjuvholmen 510-17

Erling Moberg /s/
Styrets leder

Randi Birkevold /s/
Styremedlem

Johan Gaarder Tøraasen /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 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 tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer kvartalsvis. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	493 020
Tillegg for EL	23 760
Tillegg for bød	20 860
Avregning felleskostnader TP	67 026
Etabl. Økt ladekapasitet	678 774
Sum inntekter	1 283 440

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	12 468
Honorar eksternt styreleder	88 425
Sum lønnskostnader	100 893

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader fordeling adkomst (510-7)	70 597
Nøkkelkort og skilt	1 250
Renhold	8 750
Strøm/nettleie	12 775
TI-kostnader	255 796
Vaktmestertjeneste	13 317
Sum driftskostnader	362 485

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Kostnadsfordeling TP	25 735
Lade-strøm elbil prosjekt	498 068
Vedlikehold bygninger	2 112
Vedlikehold elektrisk anlegg	16 983
Vedlikehold ventilasjon	3 004
Sum vedlikeholdskostnader	545 903



Note 6 Honorarer			
Andre honorar			6 656
Forretningsførsel			88 000
Revisjonshonorar			5 625
Sum honorarer			100 281
Note 7 Andre kostnader			
Bankgebyr			5 895
Datakostnader			2 500
Årsmøte			3 350
Sum andre kostnader			11 745
Note 8 Finansinntekter			
Annen renteinntekt1			104
Renteinntekt bank			30
Sum Finansinntekt			134
Note 9 Bankinnskudd			
Driftskonto			515 040
Sum bankinnskudd			515 040
Note 10 Egenkapital			
	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Annen egenkapital	3 806	162 266	166 072
Sum egenkapital	3 806	162 266	166 072



Sameiet Tjuvholmen 510-17

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	633 717	537 640	545 490	0
Andre inntekter	2 093	745 800	0	5 000
Sum inntekter	635 810	1 283 440	545 490	5 000
Kostnader:				
Lønnskostnader	99 838	100 893	30 000	0
Driftskostnader	369 842	362 485	295 000	0
Vedlikeholdskostnader	58 000	545 903	50 000	0
Honorarer	77 380	100 281	120 000	0
Forsikringer	18 750	0	15 000	0
Andre kostnader	11 000	11 745	57 000	1 193
Sum kostnader	634 810	1 121 308	567 000	1 193
Driftsresultat	1 000	162 132	-21 510	3 808
Finansinntekter	0	134	0	0
Finanskostnader	0	0	0	2
Sum finansinnt.- og kostnader	0	134	0	-2
Resultat	1 000	162 266	-21 510	3 806



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-17

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-17s årsregnskap som viser et overskudd på kr 162.266. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Strømmen, den 15. juni 2021
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Vedlegg 1

SAMEIET TJUVHOLMEN 510-17

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

1. Ordensreglene fastsettes av årsmøtet i sameiet og er hjemlet i sameiets vedtekter. Seksjonseier, bruksrettshaver og leietaker plikter å rette seg etter de ordensregler som til enhver tid gjelder. Eier av plass er uansett ansvarlig for de som disponerer og bruker en plass.
2. Garasjeanlegget kan bare benyttes av de som har kjøpt plasser, bruksrettshavere, de som leier plass og gjester til beboere.
3. All parkering skjer på egen risiko.
4. På hver plass kan det parkeres motorkjøretøy innenfor parkeringsplassens avgrensning. Det er ikke tillatt at det som står parkert på plassen går utenfor den oppmerkede plass i bredden ut mot tilstøtende plass eller stikker mer enn 40 cm utenfor oppmerket plass mot kjørebanelen.
5. Det er ikke anledning til å montere bolter eller annet festeutstyr som krever boring i gulv, vegger eller himling unntatt forsvarlig oppheng av ladekabler. Det er heller ikke tillatt å benytte bygningstekniske installasjoner som oppheng for kroker, hyller, stativer eller lignende.
6. Styret har rett til å kreve at plassen frigjøres for påkrevde reparasjonsarbeider, vedlikehold og innstallering av felles infrastruktur besluttet av årsmøtet i sameiet.

Dette inkluderer periodisk renhold. Ved periodisk renhold skal kravet om frigjøring varsles minst 2 uker på forhånd og ikke gjelde for mer enn én dag av gangen. Dersom plassen ikke frigjøres for renhold skal seksjonseieren sørge for at den blir rengjort etter samme standard innen 2 uker. Dersom det ikke gjøres kan styret rekvirere rengjøring på eiers bekostning.
7. Det er ikke anledning til å parkere avskiltede biler på parkeringsplasser i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret som skal ligge lett synlig i kjøretøyets frontrute. Hensatte eller uregistrerte biler vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
8. Det er ikke tillatt å sette opp oppslag om utleie av parkeringsplass i anlegget. Gjør dette på sameiets sider eller annonser det i elektroniske media. Oppslag i garasjeanlegget vil umiddelbart bli fjernet og vaktmesterregning for dette sendt seksjonseier.
9. Det er strenge brannkrav til garasjeanlegget. Alle gjenstander som hensettes i garasjeanlegget fjernes umiddelbart for eiers regning og uten varsel. Dette gjelder eksempelvis hjul, kjettinger, spylervæske, oljer etc.
10. Alle parkeringsplasser skal være rene og ryddige. Seksjonseiere henstilles til å kaste søppel fra boder og biler i sitt eget husholdningsavfall da oppsatte søppelbøtter har begrenset kapasitet.
11. Det er ikke anledning til å benytte gass-drevne kjøretøyer i parkeringsanlegget og maksimal høyde er 210 cm inkl. takboks og takstativ e.l. ved kjøring i parkeringsanleggene på Odden og Holmen.



Vedlegg 1

12. Det skal tas hensyn ved kjøring og all skilting skal respekteres inklusive oppmerkede fotgjengerfelt. Dette gjelder både i parkeringsanleggene, nedkjøringer, kjøreveien mellom Odden og Holmen samt eventuell kjøring på bakkeplan.
13. Bruk av strøm/strømuttak som tilhører sameiet forutsetter forutgående skriftlig avtale med sameiet. De som har behov for stikkontakt kan bestille/bytte til lader med stikk.
14. Ladepunkter for elbil skal kun etableres på sameiets felles elbil-ladeinfrastruktur. Nytt ladepunkt med ladeboks/bytte av ladeboks skal bestilles gjennom styret eller slik styret anviser og innenfor de regler og begrensninger som er satt gjennom den til enhver tid gjeldende avtale mellom sameiet og leverandør av ladeinfrastruktur og ladetjenester (som f.eks. kompatibel ladeboks, fakturering, brukerstøtte, overvåkning). Styret, eller den som drifter anlegget på styrets vegne, kan uten varsel stenge av et ladepunkt som ikke brukes i tråd med regler og forskrifter, er skadet eller der kontroller avdekker feil eller mangler; eller der rettidig betaling for bruk mangler.
15. Alle boder må av branntekniske årsaker ha åpent innsyn i øvre del av vegg-areale og boder får ikke overstige 10 m². Etablering av boder skal godkjennes av styret.
16. Etablering av garasjeporter og garasjekonstruksjoner kan bare gjøres i tråd med hjemmelen i vedtektene og må godkjennes av styret. Respektive seksjonseier må for egen regning innhente nødvendige godkjenninger og bekoste eventuelle tilpasninger av sprinkelanlegg mm.
17. Det er forbudt å hensette motorkjøretøyer utenfor inngangsdører til oppganger, tekniske rom eller utgangsdører.
18. Kjøretøy eller andre gjenstander som henses i fellesareal vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.
19. Sameiet, ved brannvernleder, er ansvarlig for sikre frie rømningsveier og har myndighet til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander i hele garasjeanlegget. Garasjeanlegget er utstyrt med brannslanger og håndslukkere som er tydelig merket. Det er hver sameiers plikt å sette seg inn i hvor disse slukkemidler er og hvordan de kan brukes. Sameiet står fritt til å sette bort oppgaven som brannvernleder.
20. Hvis seksjonseier, bruksrettshaver eller leietaker oppdager at noen har feilparkert på den plassen han/hun disponerer kontaktes Oslo Kranservice kontaktes på tlf. 915 43000 eller www.oslokranservice.no for borttauing. Responstiden for borttauing er maks 1 time. Ved feilaktig borttauing av kjøretøy står rekvisent ansvarlig for kostnaden dette skulle medføre.
21. Alle henvendelser ved feil eller mangler skal rapporteres til Tjuvholmen Drift via boligperm.no av respektive seksjonseier. Ved rapportering i boligperm velges området «garasje» hvor gjeldende garasjesameie og parkeringsplass alltid oppgis. Øvrige henvendelser kan rettes til styret på email tjuvholmen51017@gmail.com

Ordensreglene er fastsatt ved ordinært årsmøte 2021.



Vedlegg 1

Kontaktpersoner

Sameiet:	Sameiet Tjuvholmen 510-17 e-postadresse: tjuvholmen51017@gmail.com
Drift av anlegget:	Tjuvholmen Drift AS drift@tjuvholmen.no Telefon 23 11 88 90
Forretningsfører:	Sebra Forvaltning