



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 855 684
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 859 906	944 009
Sum inntekter		1 859 906	944 009
Kostnader			
Lønnskostnad		291 489	140 321
Annen driftskostnad		1 451 292	829 456
Sum kostnader		1 742 781	969 777
Driftsresultat		117 125	-25 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 270	718
Sum finansinntekter		2 270	718
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 270	718
Resultat før skattekostnad		119 394	-25 050
Årsresultat		119 394	-25 050
Totalresultat		119 394	-25 050
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		119 394	-25 050
Sum overføringer og disponeringer		119 394	-25 050



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 325	
Andre fordringer		39 551	34 722
Sum fordringer		45 876	34 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		411 941	118 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		411 941	118 169
Sum omløpsmidler		457 817	152 891
SUM EIENDELER		457 817	152 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 209	2 815
Sum opptjent egenkapital		122 209	2 815
Sum egenkapital		122 209	2 815
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		99 200	81 363
Skyldige offentlige avgifter		10 427	15 464
Annen kortsiktig gjeld		225 981	53 249
Sum kortsiktig gjeld		335 608	150 076
Sum gjeld		335 608	150 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 817	152 891



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594481

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 855 684
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 922 855 684
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 859 906	944 009
Sum inntekter		1 859 906	944 009
Kostnader			
Lønnskostnad		291 489	140 321
Annen driftskostnad		1 451 292	829 456
Sum kostnader		1 742 781	969 777
Driftsresultat		117 125	-25 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 270	718
Sum finansinntekter		2 270	718
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 270	718
Resultat før skattekostnad		119 394	-25 050
Årsresultat		119 394	-25 050
Totalresultat		119 394	-25 050
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		119 394	-25 050
Sum overføringer og disponeringer		119 394	-25 050



Organisasjonsnr: 922 855 684
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 325	
Andre fordringer		39 551	34 722
Sum fordringer		45 876	34 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		411 941	118 169
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		411 941	118 169
Sum omløpsmidler		457 817	152 891
SUM EIENDELER		457 817	152 891
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 209	2 815
Sum opptjent egenkapital		122 209	2 815



Sum egenkapital	122 209	2 815
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	99 200	81 363
Skyldige offentlige avgifter	10 427	15 464
Annen kortsiktig gjeld	225 981	53 249
Sum kortsiktig gjeld	335 608	150 076
Sum gjeld	335 608	150 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	457 817	152 891



Organisasjonsnr: 922 855 684
SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91800.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12944.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	104744.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2389

Sameiet Tjuvholmen 510-16



Velkommen til årsmøte i Sameiet Tjuvholmen 510-16

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

Dato for årsmøtet:

(mangler dato), .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-16



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i fysisk møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitner velges i fysisk møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000. Styreleder honoreres etter medgått tid og godkjente timelister av styret.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Moberg

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kent Salomon Plavnik

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 medlem valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Kent Salomon Plavnik

Valgkomiteens innstilling.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	Thaulows Vei 6 B
Styremedlem	Olof Hellstrand	Dyna Brygge 5
Styremedlem	Kent Salomon Plavnik	Dyna Brygge 5

Valgkomiteen

Kent Salomon Plavnik	Dyna Brygge 5
----------------------	---------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tjuvholmen51016@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tjuvholmen 510-16

Sameiet Tjuvholmen 510-16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922855684, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

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

Sameiet Tjuvholmen 510-16 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er REVISOREN AS.



Styrets arbeid

Sameiet har i 2023 vært i ordinær drift. Styret har avholdt tre styremøter i perioden og hatt mye løpende kontakt underveis. Kent Plavnik har deltatt i parkeringsutvalget (PU) på vegne av vårt sameie. Nedenfor vil vi gjennomgå de ulike sakene styret har arbeidet med.

I januar 2023 ble det oppdaget en lekkasje fra vårt gulv til sameiet under. I etterkant ble det innhentet konsulentrapporter og årsmøtet besluttet gjennomføring av nødvendige tiltak for tetting. Tiltakene ble gjennomført og sluttført i løpet av høsten 2023. Tilsvarende tiltak ble også gjennomført i de øvrige parkeringssameiene på Holmen. Det er også gjort omfattende vedlikehold av kjørebaner ute i Sameiet Tjuvholmen 510-7 (nedkjøringen før vårt sameie) som vi også er med og bekoster en andel av.

Den gamle kjøreporten var tung og preget av mye slitasje. Etter årsmøtets beslutning om utskiftning ble det utført i februar 2024. Nå har vi fått en lettere og raskere port enn tidligere som vi håper vi får gleden av i mange år fremover.

Vedlikeholdet i 2023 medførte også et betydelig antall merforbrukte timer til styret. Tabellen under viser utviklingen i antall timer forbrukt. For 2024 arbeider vi aktivt med å få ned timeantallet og holde aktiviteten på et nødvendig minimum.

Styre- ledelse	Sum timer	timer (mnd)
2020	71	6
2021	85	7
2022	87	7
2023	139,5	12
2024 *	83,5	7

2024 er prognose

Tall for 2024 er prognosen om aktivitetsnivået i resten av året holder seg på et normalår.

Garasjeanleggets tilstand og vedlikehold

Det er konstatert et nødvendig vedlikeholdsbehov av felles innkjøring fra Filipstad ut til Holmen og nedkjøring til vårt sameie. Arbeid med innhenting av tilbud og godkjenning i Tjuvholmen Infrastruktur er under planlegging.

I parkeringshuset på Holmen var det betydelig slitasje på felles kjørebaner og det var også avdekket behov for utbedring av sprekker og riss i skjøter mellom betongdekkene. Arbeidet med utbedring av disse forholdene er gjennomført i 2023 og avsluttet nå våren 2024. Det var identifisert tilsvarende utbedringsbehov av noen skjøter i parkeringssameiene og i vårt sameie er det gjennomført tiltak høsten 2023.

Det ble kalt inn kr 989.000 i kapital til tiltakene i 2023.

Totalt ble kostnaden for vedlikehold, porter og ledlys kr 903.705,-. Av disse ble kr 102.250 først belastet regnskapet i 2024 (montering av nye porter).

Styret bestiller periodisk renhold med årlig vask av garasjeanlegget hver vår. I tillegg har vi nå, sammen med de øvrige parkeringssameiene gjennomført lettvaske av kjøresonen hver måned i perioden oktober-mars. Poenget med dette er å få unna en del av saltet som legges igjen fra snøen som bilene drar inn. I tillegg bestilles det fjerning av vann i perioder med mye snøfall.



Ny kjøreport ble etablert i februar 2024 og det er inngått årlig vedlikeholdsavtale med leverandør (Port Øst AS).

Tjuvholmen Infrastruktur AS

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 Johanne Kirkerud (Newsec).

I henhold til kjøpekontraktene for førstegangssalg av bolig- og næringsseksjoner, sameiets vedtekter §3 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. Parkeringsutvalget har en stemmerett i Brukerforum som begrenser seg til saker hvor PU skal være med å dekke kostnadene. Stemmeretten fastsettes etter andel av den totale kostnaden, dog således at Parkeringsutvalgets stemmerett er begrenset til 10% av de avgitte stemmene Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem

TI Kontaktutvalg (KU): For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF på en god måte gjennom å behandle utkast til budsjett for TI, foreslå saker på sakslisten til møtene i BF og gi synspunkter på saker eller forvaltning av kontrakter der TI ønsker dette. KU har ett medlem fra parkeringsutvalget.

Drift og vaktmestertjenester - Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift AS («TD») følger opp drifts- og serviceavtalene på vegne av sameiet, og sørger for at lovpålagte kontroller følges opp. TD ivaretar også sameiets HMS-ansvar.

Parkeringsutvalget (PU)

Parkeringsutvalget består av styrelederne i alle parkeringssameiene på Tjuvholmen. PU fungerer som et bindeledd mellom styrene i de forskjellige parkeringssameiene. PU har også stemmerett på møter i TI brukerforum. Styremedlem Kent Plavnik har vært representant fra vårt sameie i sekretariatet 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.

Det behandles en rekke saker i PU som de ulike sameiene har god nytte av. Tiltak blir koordinert og det er god erfaringsutveksling mellom parkeringssameiene i dette organet. Blant annet ble alle tiltak inne i garasjene høsten 2023 samordnet i PU i forhold til anbudsinnhenting og fremdrift. I PU dokumenteres også kostnadsfordelingen for utgifter i felles kjørebane og felles infrastruktur for parkeringssameiene.

Sameiet Tjuvholmen 510-7

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

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 etablert kostnadsfordelingsprinsipper for begge ovennevnte sameier som fordeler en andel sine kostnader for bruk av deres kjørebane. Kostnadene fordeles både TI og parkeringssameiene på Holmen etter fordelingsbrøker godkjent av styrene i alle parkeringssameiene.

Parkeringsystem

Parkeringshuset på Tjuvholmen benytter skiltgjenkjenning i forbindelse med den kommersielle parkeringen. Ved innkjøring blir bilskiltet lest av kamera og registrert i Autopay/onepark. Skiltet blir registrert på nytt ved innkjøring i Sameiet for å unngå at det blir registrert noen avgiftsbelagt parkering. Denne funksjonaliteten kan også benyttes til automatisk åpning av porten inn til sameiet fremfor bruk av brikke. Dette fordrer at bilens skilt blir registrert i seksjonseiers Autopay-profil.

Profil og tilgang til løsningen tildeles av styret og knyttes til p-plass og eierens mailadresse. Fordelen med denne løsningen er at porten åpnes automatisk når man kjører opp mot den fremfor å benytte adkomstbrikke. Det anbefales likevel å ha adkomstbrikke liggende i bilen for manuell portåpning for det tilfelle skilt ikke er registrert eller løsningen skulle være ute av drift. Bestilling av adkomstbrikker til garasjen gjøres som vanlig via www.boligperm.no. Det



er bare eiere som har tilgang til tjenesten med skiltgjenkjenning – leietakere må bruke brikker som før.

For bestilling av adkomstbrikker og kort til garasjen gjøres dette som vanlig via www.boligperm.no. Denne informasjonen kan man også finne inne på Vibbo under Teamer.

Ladeanlegg for elbil

Sameiet har etablert infrastruktur for ladeanlegg til alle parkeringsplasser i Sameiet. Det er mulighet for alle å tilkoble seg dette anlegget. De som ønsker å knytte seg til anlegget må selv kontakte Sameiets leverandør MER for å gjøre dette (via nettstedet www.no.mer.eco).

Det er ikke tillatt å ta med seg og koble på egne ladere som ikke er kjøpt via MER. Som en del av sameiets HMS/brann og sikkerhets-ansvar skal ladekabler og ladestasjoner kontrolleres regelmessig. Det er nylig gjennomført årlig kontroll av hele anlegget inkludert ladere og det ble ikke påvist feil eller mangler.

Pris pr. kwh for lading fastsettes av styret som følger med på strømprisene og vil justere pris på lading i takt med markedet. Sameiet har avtale med Fjordkraft med spotpriser i en flåteavtale under Newsec i likhet med de øvrige parkeringssameiene på Tjuvholmen.

Ladeprisen er p.t kr 1.6 pr kwh. Det lades i snitt 138 ganger pr måned (122 ganger i 2022) og det lades i snitt 25,5 kwh for hver lading (25,0 i 2022). Styret vurderer fortløpende om prisene skal reguleres opp eller ned basert på markedspriser.

Vedlagte oversikt viser inntektene og utgiftene knyttet til elbil-lading.

Sameiet Tjuvholmen 510-16				
	2020 *	2021 *	2022	2023
Forbruk ladestrøm	7 237	71 532	83 699	69 877
Årlig sjekk av målere			6 375	7 290
Styrets administrasjon av ordningen			9 927	13 236
Sum kostnader elbilregnskap	7 237	71 532	100 001	90 402
Innkrevd fra elbil-brukere		57 539	119 949	136 367
Skyldig/til gode elbilstrøm	-	13 993	19 948	45 965
Akkumulert over-/underskudd	-	13 993	5 955	51 920
MER utbetalt for mye a-konto			-	21 994
Akkumulert reserve				29 926

Ved utgangen av 2023 hadde vi en reserve på kr 29.926,- som overføres til 2024.

Gamle ladere

Det er 3 seksjoner som fortsatt er tilknyttet det faste strømnettet med vanlig stikkontakt (Schuko) eller tidligere ladeboks med mulighet til ladning av el-bil/hybridbil. Vanlige stikkontakter er ikke lenger tillatt brukt til ladning av el-bil/hybridbil. Kostnader for løpende kontroll av ladere og stikkontakter blir belastet seksjonseier som bruker denne løsningen. Styret har etablert strømmåler til måling av forbruket på den enkelte enhet, for å følge opp følge og belaste for faktisk forbruket.



Omsetningsbegrensning

Vedtektenes § 2 angir reglene for salg av garasje plasser. Garasjeplassen er knyttet til en boligseksjon. Man kan enten selge garasjeplassen med boligseksjonen eller til andre boligseksjonseiere i det boligsameiet man tilhører – ingen andre.

De som har 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.

Tauavtale 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.»

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 ut over de de faste veggene og at det generelt ikke er anledning til å montere faste installasjoner, f.eks. sykkel- eller kajakkstativ ol eller borre i vegg, gulv og tak. Det henvises til Ordensreglene.

Twister

Sameiet er ikke involvert i noen tvister.

Ordensregler

Styret minner om sameiets ordensregler. Vi har svært få brudd på ordensreglene. Vi minner imidlertid om at løse gjenstander plassert på parkeringsplassen ikke er tillatt og vil bli fjernet.

Innbrudd og overvåkning

Styret har ikke mottatt noen henvendelser om innbrudd og det er gledelig.

Vi gjør oppmerksom på at det er etablert kameraovervåkning mot kjøreporten fra utsiden av anlegget.

Brannsikkerhet

Det er gjennomført en brannrisikovurdering av hele garasjeanlegget på Holmen, inkludert vårt sameie. I hovedsak er vi godt brannsikret, med et garasjeanlegg i betong, sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, røyk/varmedetektorer, brannslanger og annet slukkeutstyr. Det er gjennomført kontroll og risikovurdering av alle elektriske uttak på seksjonerte p-plasser inkl. ladere for el-bil ladning. Avvik følges opp og utbedres løpende.



Forsikring - Gjensidige

Vi har 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 forsikringssaker er kr 25.000,-. Også selve ladeboksene i det nye anlegget er forsikret. Polisenummer er 90112501. Det er også etablert styreansvarsforsikring.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Inntekter

Driftsinntekter var på kr 970.906 inkludert ladeinntekter fra elbil. I tillegg ble det gjennomført en kapitalinnkalling på kr 989.000 fra seksjonseierne. Siden kjøreporten ikke ble montert før i 2023 er kr 100.000 av kapitalinnkallingen ført som gjeld mot eierne utgangen av året og utgiftsføres i 2024.

Kostnader

Driftskostnadene var til sammen kr 1.742.781. Av dette utgjorde ekstraordinært vedlikehold kr 801.455. Resterende kostnader var kr 941.326,-.

Driftskostnadene (kr 941.326) var høyere enn budsjettet (879.500) og skyldes i hovedsak to forhold:

Kostnader til styret var budsjettet med kr 145.000, men arbeidsbelastningen ble betydelig høyere på grunn av blant annet lekkasjer ned til sameiet under oss. I tillegg var det oppfølging av det ekstraordinære vedlikeholdsarbeidet utført høsten 2023 og med en god del koordinering av tømning av anlegget for biler i perioder. Kostnaden for 2023 ble kr 225.600. I tillegg ble det kostnadsført kr 38.475,- som gjaldt timer for oktober-desember 2022.

Resultat

Årets resultat på kr 119.394 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 122 209. Økningen fra 2022 skyldes økning i fellesutgifter og innkalling av ekstra kapital i forbindelse med vedlikeholdsprosjekter.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Sameiets egenkapital pr 31.12.2023 er på kr 122 209,-. Ved utgangen av 2022 var den på kr 2.815. Økte fellesugifter med 15% i 2023 har således bidratt til å styrke egenkapitalen i sameiet.

Kostnadene og fordeling er basert på siste års drift normale og tilgjengelig informasjon på tidspunkt for utarbeidelse av budsjett.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tjuvholmen 510-16.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på at fellesutgiftene ikke økes i 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen 510-16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen 510-16 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 119.394. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 8. mai 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
ORG.NR. 922 855 684, KUNDENR. 2389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 804	821 560	839 000	834 448
Ladeinntekter EL-bil		136 367	119 949	132 000	100 000
Andre inntekter	3	735	2 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 859 906	944 009	971 000	934 448
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 020	-110 321	-115 000	-136 730
Styrehonorar	5	-264 075	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 500	-14 000	-15 000
Andre honorarer		8 606	0	0	-80 000
Forretningsførerhonorar		-33 540	-32 250	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	7	-28 022	-2 640	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-23 560	-135 943	-42 500	-40 000
Forsikringer		0	0	-32 000	-40 000
Sameiet Thuvholmen 510-7		-879 970	-176 637	-105 000	0
Tjuvholmen infrastruktur		-202 736	-176 626	-205 000	-160 000
Tjuvholmen Drift AS		-113 782	-113 259	-120 000	-160 000
Energi/fyring	9	-102 291	-165 415	-155 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-56 390	-16 187	-18 000	-54 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 742 781	-969 777	-879 500	-900 730
DRIFTSRESULTAT		117 125	-25 768	91 500	33 718
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 270	718	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 270	718	0	0
ÅRSRESULTAT		119 394	-25 050	91 500	33 718
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		119 394	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-25 050		



SAMEIET TJUVHOLMEN 510-16
ORG.NR. 922 855 684, KUNDENR. 2389

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		737	3 230
Kundefordringer		6 325	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 814	31 492
Driftskonto OBOS-banken		410 411	107 719
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10 158
Sparekonto OBOS-banken		1 530	292
SUM OMLØPSMIDLER		457 817	152 891
<hr/>			
SUM EIENDELER		457 817	152 891
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		122 209	2 815
SUM EGENKAPITAL		122 209	2 815
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 372	43 908
Leverandørgjeld		99 200	81 363
Skyldige offentlige avgifter	12	10 427	15 464
Påløpte kostnader		21 659	0
Annen kortsiktig gjeld	13	173 950	9 341
SUM KORTSIKTIG GJELD		335 608	150 077
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		457 817	152 891



14

Sameiet Tjuvholmen 510-16

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 07.05.2024
Styret i Sameiet Tjuvholmen 510-16

Erling Moberg /s/

Olof Hellstrand /s/

Kent Salomon Plavnik /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalinnkalling	889 000
Garasjeleie	789 164
Bodleie	30 240
Strøm motorvarmere	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 722 804

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	735
SUM ANDRE INNETEKTER	735

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 020

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

I 2022 ble honorar utbetalt som ordinær lønn. Dette er korrigeret i år

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 264 075.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 594
Multiconsult Norge AS	-19 429
SUM KONSULENTHONORAR	-28 022

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 313
Drift/vedlikehold elektro	-17 915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 333
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 560

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 659
Andre fyringskostnader	-68 632
SUM ENERGI / FYRING	-102 291

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-14 809
Renhold ved firmaer	-36 311
Andre fremmede tjenester	-2 061
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-3 209
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 390

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 434
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	772
Andre renteinntekter	43
SUM FINANSINNTEKTER	2 270



NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 427
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 427

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til seksjonseiere	-100 000
Avsatt styrehonorar	-73 950
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-173 950



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 2389 Selskapsnavn: Sameiet Tjuvholmen 510-16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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