



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 539 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN F3
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 075 918	12 716 412
Sum inntekter		26 075 918	12 716 412
Kostnader			
Lønnskostnad		443 287	425 861
Annen driftskostnad		39 434 596	14 408 423
Sum kostnader		39 877 883	14 834 284
Driftsresultat		-13 801 965	-2 117 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		299 518	59 191
Sum finansinntekter		299 518	59 191
Annen finanskostnad		264	-97
Sum finanskostnader		264	-97
Netto finans		299 254	59 288
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 502 711	-2 058 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 502 711	-2 058 584
Årsresultat		-13 502 711	-2 058 584
Totalresultat		-13 502 711	-2 058 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		35 397	138 138
Andre fordringer		1 193 900	943 067
Sum fordringer		1 229 297	1 081 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		708 512	1 815 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 512	1 815 761
Sum omløpsmidler		1 937 809	2 896 967
SUM EIENDELER		1 937 809	2 896 967

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 866 539	1 024 270
Sum opptjent egenkapital		-1 866 539	1 024 270
Sum egenkapital		-1 866 539	1 024 270
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		3 079 543	1 687 157
Skyldige offentlige avgifter		110 944	185 540
Annen kortsiktig gjeld		613 862	
Sum kortsiktig gjeld		3 804 348	1 872 697
Sum gjeld		3 804 348	1 872 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 937 809	2 896 967



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 577283

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 539 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TJUVHOLMEN F3
Forretningsadresse: c/o Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Vidar Lillestrand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 993 539 619
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 075 918	12 716 412
Sum inntekter		26 075 918	12 716 412
Kostnader			
Lønnskostnad		443 287	425 861
Annen driftskostnad		39 434 596	14 408 423
Sum kostnader		39 877 883	14 834 284
Driftsresultat		-13 801 965	-2 117 872
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		299 518	59 191
Sum finansinntekter		299 518	59 191
Annen finanskostnad		264	-97
Sum finanskostnader		264	-97
Netto finans		299 254	59 288
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 502 711	-2 058 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 502 711	-2 058 584
Årsresultat		-13 502 711	-2 058 584
Totalresultat		-13 502 711	-2 058 584



Organisasjonsnr: 993 539 619
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		35 397	138 138
Andre fordringer		1 193 900	943 067
Sum fordringer		1 229 297	1 081 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		708 512	1 815 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 512	1 815 761
Sum omløpsmidler		1 937 809	2 896 967
SUM EIENDELER		1 937 809	2 896 967
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 866 539	1 024 270
Sum opptjent egenkapital		-1 866 539	1 024 270



Sum egenkapital	-1 866 539	1 024 270
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	3 079 543	1 687 157
Skyldige offentlige avgifter	110 944	185 540
Annen kortsiktig gjeld	613 862	
Sum kortsiktig gjeld	3 804 348	1 872 697
Sum gjeld	3 804 348	1 872 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 937 809	2 896 967



Organisasjonsnr: 993 539 619
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen F3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen F3 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 13.930.574. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Presisering

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

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.



Revisoren AS

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 27. april 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen F3

2022

Sameiet Tjuvholmen F3 Org.nr. 993539619



Sameiet Tjuvholmen F3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		12 983 808	12 982 040	12 124 992
Kabel-TV, bredbånd		592 110	592 020	591 420
Diverse inntekter		12 500 000	0	0
Sum inntekter	1	26 075 918	13 574 060	12 716 412
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	27 461 624	1 168 028	1 825 384
Renovasjon	4	418 609	542 389	262 392
Vaktmester	5	81 546	66 803	75 281
Off. avgifter/vannavgift	6	737 094	754 080	720 296
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 185 753	1 266 062	1 404 740
Energi	8	4 189 598	3 637 650	3 662 824
Renhold	9	466 485	331 365	427 870
Uteområder	10	415 507	344 949	325 271
Forsikring	11	706 851	675 006	731 111
Kabel-TV og bredbånd	12	584 471	588 000	566 563
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	2 734 153	2 550 456	2 570 430
Støttefunksjoner	14	153 411	138 937	136 385
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	742 783	1 643 319	2 125 737
Sum driftskostnader		39 877 883	13 707 044	14 834 284
Driftsresultat		-13 801 965	-132 984	-2 117 872
Finansinntekter	16	85 587	0	59 191
Finanskostnader	17	214 196	0	-97
Sum finansinnt.- og kostnader		-128 609	0	59 288
Resultat		-13 930 574	-132 984	-2 058 584



Sameiet Tjuvholmen F3

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		35 397	138 138
TI-avregning, tilgode		1	145 893
Andre kortsiktige fordringer		79 024	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	1 114 874	797 174
Bankinnskudd	19	708 512	1 815 761
Sum omløpsmidler		1 937 809	2 896 967
Sum eiendeler		1 937 809	2 896 967
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-12 865 355	1 024 270
Sum egenkapital	20	-12 865 355	1 024 270
Langsiktig gjeld			
Lån		10 998 816	0
Sum langsiktig gjeld	21	10 998 816	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		3 079 543	1 687 157
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 944	185 540
Annen kortsiktig gjeld		613 862	0
Sum kortsiktig gjeld		3 804 348	1 872 697
Sum gjeld og egenkapital		1 937 809	2 896 967
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 937 809	2 896 967
Kortsiktig gjeld		3 804 348	1 872 697
Sum Arbeidskapital		-1 866 539	1 024 270

Oslo,
Styret for Sameiet Tjuvholmen F3

Christina Vinje
Styreleder

Daniel Rosenberg
Styremedlem

Stein-Erik Schønning
Styremedlem

John Larsen
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring/TBR H	Servicesame iet	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	12499	526	1727	347	15099
Kvm i %	82,78 %	3,48 %	11,44 %	2,30 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	247,76	67,70	96,89	67,70	220,09



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	25 707 499	332 802	26 040 301
Vedlikehold nytt utstyr	0	28 596	28 596
Vedlikehold heis	159 832	1 174	161 006
Vedlikehold VVS	249 717	26 468	276 185
Vedlikehold ventilasjon	37 565	120 129	157 694
Vedlikehold elektrisk anlegg	517 551	280 292	797 843
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	26 672 165	789 460	27 461 624

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

Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	418 609	418 609
Sum Renovasjon	0	418 609	418 609

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	9 997	61 328	71 325
Diverse utstyr	5 750	4 471	10 221
Sum Vaktmester	15 747	65 799	81 546

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	622 025	115 068	737 094
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	622 025	115 068	737 094

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	815 636	815 636
Vedlikehold brannvernanlegg	247 576	41 937	289 513
Drift Alarm	0	80 603	80 603
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	247 576	938 176	1 185 753



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	971 486	32 123	1 003 609
Fjernvarme	3 167 521	0	3 167 521
Gass - ikke til avregning	18 468	0	18 468
Sum Energi	4 157 475	32 123	4 189 598

Note 9 Renshold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renshold	434 900	31 585	466 485
Sum Renshold	434 900	31 585	466 485

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	108 062	108 062
Skadedyrkontroll	0	4 794	4 794
Vedlikehold uteanlegg	25 586	277 065	302 651
Sum Uteområder	25 586	389 921	415 507

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	674 035	2 816	676 851
Forsikringskadeoppgjør	30 000	0	30 000
Sum Forsikring	704 035	2 816	706 851

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	584 471	0	584 471
Sum Kabel-tv og bredbånd	584 471	0	584 471

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	387 375	7 630	395 005
Driftsavtaler TD og TI	757 077	1 582 071	2 339 148
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	1 144 452	1 589 701	2 734 153



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	100 987	100 987
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	-420	35 618	35 199
Diverse kostnader	17 225	0	17 225
Sum Støttefunksjoner	16 805	136 606	153 411

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	300 000	0	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	0	42 300
Forretningsførsel	194 481	117 206	311 687
Forretningsførsel, tilleggstjenester	14 713	0	14 713
Revisjonshonorar	15 000	9 878	24 878
Juridisk honorar	8 094	0	8 094
Datakostnader	11 854	0	11 854
Porto/kopi/arkiv/matr.	17 938	0	17 938
Styremøter	1 180	0	1 180
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	9 982	0	9 982
Diverse kostnader, adm.	0	0	0
Tap på fordringer	158	0	158
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	615 699	127 084	742 783

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	18 163	0	18 163
Renteinntekt, bank	4 568	0	4 568
Annen finansinntekt (utbytte)	62 856	0	62 856
Sum Finansinntekter	85 587	0	85 587



Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Rentekostnader lån	213 932	0	213 932
Annen finanskostnad	264	0	264
Sum Finanskostnader	214 196	0	214 196

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	799 646
Periodiserte kostnader	315 228
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	1 114 874

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	85 695
Plasseringskonto DnB 1203 01 23857	622 817
Sum bankinnskudd	708 512

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Servicesameiet	Næring/TBR	Sameiet
Annen egenkapital IB	608 942	-73 496	-40 842	529 665	1 024 269
avgang/tilskudd		73 496	40 842	-73 388	40 950
-/+ årets resultat	-16 595 623	401 113	267 334	1 996 601	-13 930 575
Annen egenkapital UB	-15 986 681	401 113	267 334	2 452 878	-12 865 356

Sameiet vil i 2023 kreditere Kontor, Servicesameiet og Næring med hhv. kr 401.113 og kr 267.334 og kr 1.996.601 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

Note 21 Langsiktig gjeld

BB 9666 01 48504 Rammelån	
Renter 31.12.22: 5,35%, løpetid 30 år	
Opprinnelig ramme 2022	30 000 000
Lånesaldo 31.12.22	10 998 816
SUM LANGSIKTIG GJELD	10 998 816



Sameiet Tjuvholmen F3

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	315		318		ServiceSameiet		Næring/Butikk og restaurant		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett
Inntekter										
Felleskostnader	9 768 804	10 082 040	-313 236	390 000	390 000	0	2 565 000	2 565 000	0	12 983 808
Kabel-TV, bredbånd, internett	592 110	592 020	90	0	0	0	0	0	0	592 110
Diverse inntekter	10 347 540	0	10 347 540	435 459	0	435 459	287 271	1 429 730	0	12 500 000
Sum inntekter	20 708 454	10 674 060	10 034 394	825 459	390 000	435 459	287 275	3 994 730	2 565 000	13 889 060
Driftskostnader inkl mva										
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 694 100	965 874	25 975 135	105 896	40 896	65 000	42 878	134 277	210 584	1 168 028
Renovasjon	204 461	315 760	-111 299	12 482	16 951	-4 469	-2 949	193 432	-5 063	542 389
Vaktmester	68 845	55 298	13 547	2 570	2 327	2 43	1 695	7 642	794	66 803
Off avgifter/vannavgif	730 767	567 783	162 984	3 721	3 780	-59	2 456	180 024	-1 798 874	754 080
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunven)	980 009	1 048 021	-68 012	40 793	44 112	-3 319	-2 189	138 038	-6 791	1 185 753
Energi	3 269 354	2 775 466	493 888	92 459	134 464	-42 005	60 995	639 014	127 776	3 637 650
Leiehold	428 844	324 886	103 958	7 615	1 311	6 304	5 024	4 303	20 699	331 365
Uteområder	348 355	285 542	62 813	13 585	12 018	1 567	8 962	39 460	5 144	344 949
Forsikring	586 855	558 757	28 098	24 276	23 518	758	16 015	77 217	2 488	675 006
Kabel-TV og bredbånd	584 471	588 000	-3 529	0	0	0	0	0	0	588 000
Teknisk Drif og -Forvaltning	2 273 247	2 111 218	162 029	93 245	88 861	4 384	2 892	306 148	14 392	2 734 153
Sløttefunksjoner	1 269 911	1 150 008	119 903	5 361	4 841	520	3 194	17 602	1 708	138 937
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	617 647	1 360 308	-742 661	25 316	57 255	-31 939	-21 070	83 119	-104 866	1 643 319
Sum driftskostnader	37 160 775	11 071 921	26 088 854	427 319	430 334	-3 015	-1 992	2 007 888	1 920 896	13 707 044
Driftsresultat	-16 452 322	-397 861	-16 054 461	398 141	-40 334	438 475	289 266	1 986 842	644 104	-13 801 965
Finansinntekter	70 849	0	70 849	2 982	0	2 982	1 967	9 789	0	85 587
Finanskostnader	214 150	0	214 150	9	0	9	6	30	0	214 196
Sum finansinnt- og kostnader	-143 301	0	-143 301	2 972	0	2 972	1 961	9 759	0	-128 609
Resultat	-16 595 623	-397 861	-16 197 762	401 113	-40 334	441 447	291 227	1 996 601	644 104	-13 930 574
										182 016
										-14 112 590



Sameiet Tjuvholmen F3

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2022

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet	Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett			
Kostnader inkl. mva							
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	26 672 165	456 250	789 460	711 778	27 461 624	1 168 028	26 293 596
Renovasjon	0	0	418 609	542 389	-123 780	542 389	-123 780
Vakstester	15 747	0	65 799	66 803	-1 004	66 803	14 743
Off avgifter/vannavgif	622 025	625 001	113 068	129 079	-14 011	737 094	-16 986
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	247 576	280 000	938 176	986 062	-47 886	1 266 062	-80 309
Energi	4 157 475	3 587 499	3 212 3	50 151	-18 028	4 189 598	551 948
Renhold	434 900	293 750	31 585	37 615	-6 030	466 485	135 120
Uteorålder	25 586	0	389 921	344 949	44 972	344 949	70 558
Forsikring	704 035	649 930	2 816	25 076	-22 260	706 851	31 845
Kabel-TV og bredbånd	584 471	588 000	0	0	0	588 000	-3 529
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 144 452	951 250	1 589 701	1 599 206	-9 505	2 734 153	183 697
Sløtteinaksjoner	16 805	0	136 606	138 937	-2 331	138 937	14 474
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonser	615 699	1 517 155	127 084	126 164	920	1 643 319	-900 536
Sum driftskostnader	35 240 935	8 948 835	4 636 948	4 758 209	-121 261	13 707 044	26 170 839



Sameiet Tjuvholmen F3

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	14 151 994	12 983 808	12 982 040	12 124 992
Kabel-TV, bredbånd	637 513	592 110	592 020	591 420
Diverse inntekter	0	12 500 000	0	0
Sum inntekter	14 789 507	26 075 918	13 574 060	12 716 412
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 183 242	27 461 624	1 168 028	1 825 384
Renovasjon	245 923	418 609	542 389	262 392
Vaktmester	72 093	81 546	66 803	75 281
Off. avgifter/vannavgift	794 603	737 094	754 080	720 296
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 357 543	1 185 753	1 266 062	1 404 740
Energi	3 764 180	4 189 598	3 637 650	3 662 824
Renhold	202 903	466 485	331 365	427 870
Uteområder	566 870	415 507	344 949	325 271
Forsikring	1 071 765	706 851	675 006	731 111
Kabel-TV og bredbånd	637 513	584 471	588 000	566 563
Teknisk Drift og -Forvaltning	2 662 181	2 734 153	2 550 456	2 570 430
Støttefunksjoner	170 242	153 411	138 937	136 385
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	970 714	742 783	1 643 319	2 125 737
Sum driftskostnader	14 699 772	39 877 883	13 707 044	14 834 284
Driftsresultat	89 735	-13 801 965	-132 984	-2 117 872
Finansinntekter	0	85 587	0	59 191
Finanskostnader	0	214 196	0	-97
Sum finansinnt.- og kostnader	0	-128 609	0	59 288
Resultat	89 735	-13 930 574	-132 984	-2 058 584



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Tjuvholmen F3

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 avholdes 4. mai kl. 18.00 i Servicesameiets lokaler.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og én eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2022 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 som er gjort opp med et underskudd på kr 13 930 574 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2022/2023 fastsettes til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. SAKER FRA STYRET

A) Særfordeling av felles lån.

Se vedlegg 1 (utkast til avtale om særfordelt lån og eksempel erklæring)

Avtale om administrasjon av ordningen inngås mellom boligselskapet, ved styret, og forretningsfører.



Det vil bli fakturert et etableringsgebyr ved oppstart av avtalen, samt et årlig administrasjonsgebyr. Dette er en sameieekostnad.

I tillegg belastes seksjonseier, som benytter seg av ordningen, et beløp ved benyttelse (innfrielse). Dette faktureres sameiet og viderefaktureres seksjonseier.

En forutsetning for at særfordelt lån skal være mulig, vil være at lånet ikke er knyttet opp mot en fastrente, og at lånet har en fast ramme.

Ved innfrielse plikter seksjonseier å undertegne en erklæring. Erklæringen (erklæringens ordlyd) vil følge med «Megleropplysningene» i forbindelse med salg. Eier har likeledes et selvstendig ansvar for å sørge for at erklæringens innhold er kjent for erverver av seksjonen, jfr. Avhendingslovens bestemmelser.

Innfrielse er kun mulig på gitte tidspunkt gjennom året. Dette tidspunkt er p.t. fastsatt til juni (innbetaling innen 30/06). Det forutsettes at erklæring er signert av seksjonseier, og oversendt forretningsfører før innbetaling. Videre forutsettes at beløp til nedbetaling er valutert sameiets konto innen fristen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøte beslutter at det gis anledning til å tilby seksjonseiere å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån. Ordningen formaliseres ved at det en gang årlig, per juni eller når styret beslutter, gis mulighet til å innfri andel fellelån. Ved slik nedbetaling av andel fellelån, plikter seksjonseier å signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Beløpet som ønskes innfridd må påtegnes erklæringen som sendes forretningsfører innen oppgitt frist. Faktura utstedes av forretningsfører basert på mottatte erklæringer, og må være betalt innen 30. Juni (alt. I tråd med styrets frist). Boligselskapet vil bli fakturert et etableringsgebyr og en årlig administrasjonskostnad per lån.

B) Vedtektsendring dersom pkt. A) vedtas.

Vedtaket om å åpne for individuell nedbetaling av fellelån – særfordeling - inntas i vedtektene under punkt felleskostnader, og fattes i årsmøte med 2/3 dels flertall.

Styrets forslag til vedtak, nytt siste avsnitt i vedtektenes § 3 Felleskostnader:

Årsmøtet har vedtatt at det gis anledning for seksjonseiere å innfri sin forholdsmessige andel av boligselskapets felles lån (særfordeling). Innfrielse kan kun skje på nærmere angitte tidspunkt, etter varsel fra styret. Seksjonseier som benytter ordningen, må signere erklæring om forutsetningene for innfrielsen. Seksjonseier har ansvar for å opplyse om ordningen ved salg.



7. VALG AV TILLITSVALGTE

Per Arne Damm trakk seg av personlige grunner som styreleder i desember 2022 og årsmøtet skal derfor velge ny styreleder for 2 år.

A. Valg av styreleder for 2 år

Fungerende styreleder Christina Vinje har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder.

Styrets forslag til vedtak: Christina Vinje velges som styreleder for to år.

B. Under forutsetning av at Christina Vinje velges som styreleder: Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Christina Vinje er valgt som styremedlem tom. årsmøte 2024. Forutsatt at hun velges til styreleder har varamedlem Tore Brandseter sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem.

Styrets forslag til vedtak: Tore Brandseter velges som styremedlem for 2 år. Det velges ikke nytt varamedlem som erstatning for Brandseter.

Følgende tillitsvalgte er på valg:
Styremedlem Daniel Rosenberg
Varamedlem Jørgen Nørstenæs

C. Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Daniel Rosenberg har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Styrets forslag til vedtak: Daniel Rosenberg velges som styremedlem for 2 år.

D. Valg av 1 varamedlem for 2 år

Varamedlem Jørgen Nørstenæs har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Styrets forslag til vedtak: Jørgen Nørstenæs velges som varamedlem for 2 år.

Oslo, 25.04.2023

Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.



ÅRSBERETNING FOR 2022

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 31. mai 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:		VALGT:
Fungerende styreleder*:	Christina Vinje	-
Styremedlem:	Stein-Erik Schønning	2022-2024 (2 år)
Styremedlem:	John H. Larsen	2022-2024 (2 år)
Styremedlem:	Daniel Rosenberg	2021-2023 (2 år)
Varamedlem:	Jørgen Nørstenæs	2021-2023 (2 år)
Varamedlem:	Tore Brandsæter	2022-2024 (2 år)

* Christina Vinje er valgt som *styremedlem* tom. årsmøte 2024. Hun har vært fungerende styreleder etter at Per Arne Damm trakk seg fra styreleder vervet i desember 2022.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

Sameiet består av 146 seksjoner fordelt på 4 næringsseksjoner og 142 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 36 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 539 619.

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

SAMEIETS LÅN

Sameiet har et rammelån som måtte brukes i forbindelse med vannlekkasjesaken og utbedring av fasaden.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS. Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser. Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

Vakttelefon 23 11 88 99, e-mail: drift@tjuvholmen.no

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

Dokumentet er elektronisk signert



BOLIGPERM

Tjuvholmen Drift AS ønsker at alle beboere på Tjuvholmen benytter boligperm.no for rapportering av avvik og bestillinger, samt ved generelle spørsmål.

Henvendelser via boligperm vil gå direkte til den/de som er ansvarlig for fagområdet henvendelsen gjelder. Systemet ivaretar at beboere skal få rask tilbakemelding ved kontakt til Tjuvholmen Drift AS, og en effektiv oppfølging av henvendelsen.

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

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

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83421259. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade vil i 2022 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 62 856 (for året 2021).

Dokumentet er elektronisk signert



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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten. Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI) eier og driver felles infrastruktur på Tjuvholmen. Infrastrukturen omfatter arealene regulert som offentlige trafikkarealer (OTA), det private stikkledningsanlegget for vann og avløp, varme-, kjøle- og strømforsyning og annet ledningsanlegg frem til eiendommene/sameiene samt kaikanter og bryggeanlegg på Tjuvholmen.

Eiere av TI er:

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

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

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukere på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de

Dokumentet er elektronisk signert



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.

4. STYRETS ARBEID

1 STYRETS ARBEID

Styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Styremedlemmene har i tillegg i betydelig utstrekning drøftet saker via telefon og e-post.

Styremedlemmene har enkeltvis og samlet også hatt flere møter med leverandører av varer og tjenester, i tillegg til møter med representanter for Selvaag-konsernet, Tjuvholmen Infrastruktur, Tjuvholmen Drift AS og næringsseksjonene. Styrets leder Per Arne Damm har i tillegg møtt som sameiets representant i Brukerforum (BF) for Tjuvholmen og som medlem i Kontaktutvalget for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-KU) på vegne av samtlige sameier på Odden (den landfaste delen av Tjuvholmen).

Av de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2022 kan nevnes følgende:

2 VANNLEKKASJER I FASADER

Saken har vært den klart mest arbeidskrevende for styret, og det har vært nødvendig å engasjere blant annet byggtekniske rådgivere og juridisk bistand i betydelig omfang gjennom hele året.

Bakgrunn

Utbygger Tjuvholmen KS (TKS) ble tidlig i 2021 prosessvarslet, men bestred ethvert ansvar. Utbygger fremprovoserte gjennom sine advokater betydelige mengder dokumentasjon, og det er utvekslet flere hundre sider brev med vedlegg. Etter lange og vanskelige forhandlinger tilbød utbygger TKS å betale NOK 12.500.000 til sameiet som fullt og endelig oppgjør. Seksjonseierne aksepterte i ordinært årsmøte 2022 tilbudet.

Seksjonseierne er løpende gjennom 2021 og 2022 holdt orientert om de byggtekniske rapportene fra henholdsvis OPAK og Multiconsult og deres konklusjoner.

Styret varslet Gjensidige Forsikring om saken og opplyst at vi vil bruke rettshjelpsforsikringen i sameiets bygningsforsikringsavtale. Sameiets bygningsforsikring dekker utbedring av følgeskaden, dvs. skadene på leilighetene innvendig, men ikke utbedring av årsaken (eksempelvis utettheter i fasaden). Kostnadene til dette vil således måtte bæres av sameiet eller utbygger. I skrivende stund, april 2023 har styret fremdeles tett dialog med Gjensidige Forsikring og oppgjøret er ikke endelig.

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet engasjerte Fokus Rådgivning som prosjektleder for utbedringsarbeidet, og gjennomførte en anbudsutlysning, hvor tre velrennomerte entreprenørfirmaer med bred erfaring fra utbedring av vann- og fasadeskader ble innbudt. Etter anbefaling fra prosjektleder Henning Brekke i Fokus Rådgivning, besluttet styret å akseptere tilbudet fra Flyt Entreprenør som også hadde det laveste tilbudet. Etter forhandlinger ble avtale om utbedringsarbeider inngått med Flyt Entreprenør, basert på NS 8407 Almennelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser. Sameiet besluttet i ekstraordinært årsmøte 11.03.2022 å finansiere utbedringsarbeidene gjennom et rammelån på inntil NOK 30 mill. Etter forhandlinger med forskjellige banker, aksepterte styret et tilbud fra Boligbanken ASA, som hadde det gunstigste og mest fleksible tilbudet.

Utbedringsarbeidene ble igangsatt i mars 2022.

Status, april 2023

I februar 2023 ble utbedringsarbeidene i all hovedsak slutført. Det gjenstår noen mindre arbeider, som er utsatt på grunn av årstid og forsinket leveranse.

I prosjektperioden har det vært et kontinuerlig fokus på høy kvalitet. Dette for å sikre et godt og varig resultat. Multiconsult har konsultert flere ganger i løpet av prosjektperioden.

Styret har blitt holdt løpende orientert om utviklingen i prosjektet, herunder tidsbruk, arbeidsplan og prosjektøkonomi. Fagekspertene i Flyt Entreprenør, Multiconsult og Fokus Rådgivning har rådgitt i prosjektet.

Totalt er det utført arbeider omkring og på 47 terrasser. Det er også utført nødvendig tilleggsarbeider på søyler og murvegger som hadde skader som følge av vannlekkasjene.

Styret viser til notat og detaljert beskrivelse av utbedringsarbeidene utarbeidet av Henning Brekke, Fokus Rådgivning, som er inntatt avslutningsvis i årsberetningen for 2022. Brekke deltar på årsmøtet 4. mai 2023 og vil kunne svare på eventuelle spørsmål.

PROSJEKTREGNSKAP

Inntekter		
Forlik	kr 12 500 000	
Inntekter fra balkonggulv	kr 341 306	
Totalt	kr 12 841 306	kr 12 841 306
Kostnader		
Arbeider/Material (Flyt Entreprenør AS)	kr 24 883 544	
Prosjektledelse (Fokus Rådgivning AS)	kr 672 396	
Jurisk bistand 2022 (Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS)	kr 1 254 360	
Totalt	kr 26 810 300	kr 26 810 300
Resultat		- kr 13 968 994

*Juridisk bistand fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS levert i 2021 tilknyttet lekkasjesaken er ikke omfattet av oversikten.

Vurdering av gjenstående kostnader*	
Arbeider/Material (Flyt Entreprenør AS)	kr 133 200
Diverse mindre saker	kr 25 000
Oppfølging (Fokus Rådgivning AS)	kr 10 000
Utbedre gress (tilsåing og gjødsel)	kr 25 000

Dokumentet er elektronisk signert



Totalt	kr 193 200
---------------	-------------------

*Henning Brække, Fokus Rådgivning har på forespørsel fra styret estimert gjenstående kostnader.

Dokumentet er elektronisk signert



3 VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET

Securitas har ansvar for sikkerhet og vakt hold på Tjuvholmen. Styrets oppfatning er at sikkerheten og vakt tjenesten ivaretas på en god måte.

Styret har gjennom 2022 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie. Det er imidlertid ikke rapportert om alvorlige hendelser i form av vold eller lignende i vårt sameie, men når det gjelder hele Tjuvholmen har Securitas loggført flere tusen hendelser på Tjuvholmen i 2022.

4 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret har gjennom 2022 mottatt rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Vi viser til punkt 3. Styret er ikke kjent med andre forhold.

5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift- og vedlikeholdstjenester ivaretas av Tjuvholmen Drift AS (TD) etter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur (TI). TD/TI har i tillegg inngått en rekke avtaler om ulike tjenesteleveranser, herunder gartner tjenester, snørydding, renhold og diverse utemiljø tjenester.

6 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Bygningsmassen i vårt sameie nærmer seg 15 år, og det er et tydelig økende behov for utskifting og løpende vedlikehold. Det er også konstatert problemer med terrassedørene i en del leiligheter, særlig i Strandpromenaden 5. Styret har i samråd med leverandør og Tjuvholmen Drift gjennomført befaring, og innmeldte forhold er nå utbedret.

7 STYRETS HJEMMESIDE

Sameiets forretningsfører tilbyr deres kunder å opprette en hjemmeside gjennom deres portal "styret.com". Link her: www.tjuvholmenf3.no

Siden inneholder vedtekter, husordensregler og referater fra sameiermøter/årsmøter med innkalling. Styret har lagt ut nyhetsoppdateringer og annen info av generell interesse på hjemmesiden. Det er også mulighet for SMS-varsling når det gjelder hastesaker. Styret har så langt erfart at hjemmesiden fungerer godt, og vi oppfordrer alle beboere/seksjonseiere til å bruke hjemmesiden aktivt.

Beboere/seksjonseiere kan ta kontakt med styret ved å sende mail til styret@tjuvholmenf3.no

8 EKSEMPLER PÅ ANDRE SAKER HVOR STYRET HVOR HAR VÆRT ENGASJERT

- En rekke forsikringssaker
- Søknader om installering av automatisk døråpner i avfallsrom.
- Klager over manglende skjøtsel av uteområdene

Flere av disse sakene har medført til dels omfattende korrespondanse med bl.a. seksjonseiere, leverandører og Tjuvholmen Drift/Newsec, i tillegg til at det har vært nødvendig å engasjere juridisk bistand.

Dokumentet er elektronisk signert



I ukene etter styreleder Per Arne Damm trakk seg (desember 2022) var det krevende for styret å få kontroll på samtlige oppgaver som tidligere styreleder hadde hatt ansvaret for, samt oppnå nødvendig oversikt. Styret avholdt derfor møte med forretningsfører, leverandører og samarbeidspartnere. Det ble også vedtatt ny struktur for styrearbeidet. Arbeidsoppgavene er nå fordelt mellom medlemmene slik at vi skal kunne respondere enda raskere, gi god oppfølging og være tettere på. Dette gjør også eventuell utskifting av medlemmer mer smidig. Sittende styre anser dette for å effektivisere arbeidet og bidra til økt engasjement.

Styret ønsker å ha en nærere dialog med beboere/seksjonseiere. Det er derfor etablert ny mailadresse og det blir jevnlig sendt ut nyhetsbrev.

Styrets hovedmålsetning for 2023 er god kostnadskontroll. Gjennom å være enda tettere på samarbeidspartnere og leverandører sikrer vi bedre kvalitet på tjenestene, samt at vi betaler riktig pris for produkter/tjenester. Vi vil også bedre forstå hvor det er mulighet for besparelser. Styret har videre tatt initiativet til tettere samarbeid med TD. Ansvarlig styremedlem har månedlige møter og ukentlig korrespondanse med driftspersonell. Vi opplever at TD har satt pris på engasjementet og tror dette vil styrke leveranse og opplevd nytte. Videre vil vi kartlegge og vurdere tiltak for å redusere antall forsikrings saker, noe som vil kunne gi lavere premie. Vi vil også sørge for god kommunikasjon med Gjensidige og på den måten sikre at innmeldte skadetilfeller utbedres så raskt som mulig.

Dokumentet er elektronisk signert



5. REGNSKAPET FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2022 viser et underskudd på kr 13 930 574 mot budsjettert underskudd på kr 359 405.

Årets resultat for sameiet fordeler seg slik:

Boligseksjonene	kr	-16 595 623
Kontorseksjonen	kr	401 113
Serviceeksjonen	kr	267 334
Næring/TBRH	kr	1 996 601

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

Inntektene i 2022 (eks. forlik) var på totalt kr 13 575 918, som er på linje med budsjett.

Tar vi med forliket på kr 12.500.000,- så blir totale inntekter kr. 26.075.918,-.

Driftskostnadene i 2022 var på totalt kr 39 877 883 som er kr 26 170 839 høyere enn budsjett, hovedsakelig grunnet utbedring av utbedring av lekkasjesakene.

Ser vi bort fra kostnadene for prosjektet Lekkasjesak på kr 26 810 300,- så blir kostnadene kr 13.067.583,- mens budsjetterte kostnader var kr 13.707.044,-. Dette er kr 639.461,- under budsjett.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger sameiets vedtekter § 3. Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

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

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

Dokumentet er elektronisk signert



6. BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2023. Budsjettet ligger vedlagt for orientering.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 14 %.

Inntektene fra næringsseksjonene Kontor, Servicesameiet og Næring/TBRH er budsjettert med en økning som dekker de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr 89 735 .
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2023 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra januar 2023 på 4,0 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Økningen i forsikringspremien for sameiet Lille Stranden 2 er på 25% fra januar 2023.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 25.04.2022

Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3

Christina Vinje /s/
Fungerende Styreleder

Daniel Rosenberg /s/
Styremedlem

Stein-Erik Schønning /s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Årsregnskap

Sameiet Tjuvholmen F3

2022

Sameiet Tjuvholmen F3 Org.nr. 993539619

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen F3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader		12 983 808	12 982 040	12 124 992
Kabel-TV, bredbånd		592 110	592 020	591 420
Diverse inntekter		12 500 000	0	0
Sum inntekter	1	26 075 918	13 574 060	12 716 412
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	27 461 624	1 168 028	1 825 384
Renovasjon	4	418 609	542 389	262 392
Vaktmester	5	81 546	66 803	75 281
Off. avgifter/vannavgift	6	737 094	754 080	720 296
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 185 753	1 266 062	1 404 740
Energi	8	4 189 598	3 637 650	3 662 824
Renhold	9	466 485	331 365	427 870
Uteområder	10	415 507	344 949	325 271
Forsikring	11	706 851	675 006	731 111
Kabel-TV og bredbånd	12	584 471	588 000	566 563
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	2 734 153	2 550 456	2 570 430
Støttefunksjoner	14	153 411	138 937	136 385
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	742 783	1 643 319	2 125 737
Sum driftskostnader		39 877 883	13 707 044	14 834 284
Driftsresultat		-13 801 965	-132 984	-2 117 872
Finansinntekter	16	85 587	0	59 191
Finanskostnader	17	214 196	0	-97
Sum finansinnt.- og kostnader		-128 609	0	59 288
Resultat		-13 930 574	-132 984	-2 058 584

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen F3

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		35 397	138 138
TI-avregning, tilgode		1	145 893
Andre kortsiktige fordringer		79 024	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	1 114 874	797 174
Bankinskudd	19	708 512	1 815 761
Sum omløpsmidler		1 937 809	2 896 967
Sum eiendeler		1 937 809	2 896 967
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-12 865 355	1 024 270
Sum egenkapital	20	-12 865 355	1 024 270
Langsiktig gjeld			
Lån		10 998 816	0
Sum langsiktig gjeld	21	10 998 816	0
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		3 079 543	1 687 157
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 944	185 540
Annen kortsiktig gjeld		613 862	0
Sum kortsiktig gjeld		3 804 348	1 872 697
Sum gjeld og egenkapital		1 937 809	2 896 967
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 937 809	2 896 967
Kortsiktig gjeld		3 804 348	1 872 697
Sum Arbeidskapital		-1 866 539	1 024 270

Oslo,
Styret for Sameiet Tjuvholmen F3

Christina Vinje
Styreleder

Daniel Rosenberg
Styremedlem

Stein-Erik Schønning
Styremedlem

John Larsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og kostnader til Tjuvholmen Infrastruktur AS som er sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader pr 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har til gode, eller er skyldig, er bokført som henholdsvis fordring eller gjeld i sameiets regnskap pr 31.12.

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis **Bolig og Næring og Kontor**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2022 – fordelt».

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

Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring/TBR H	Servicesame iet	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	12499	526	1727	347	15099
Kvm i %	82,78 %	3,48 %	11,44 %	2,30 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2022	247,76	67,70	96,89	67,70	220,09

Dokumentet er elektronisk signert



Note3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	25 707 499	332 802	26 040 301
Vedlikehold nytt utstyr	0	28 596	28 596
Vedlikehold heis	159 832	1 174	161 006
Vedlikehold VVS	249 717	26 468	276 185
Vedlikehold ventilasjon	37 565	120 129	157 694
Vedlikehold elektrisk anlegg	517 551	280 292	797 843
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	26 672 165	789 460	27 461 624

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

Note4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppeltømming	0	418 609	418 609
Sum Renovasjon	0	418 609	418 609

Note5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	9 997	61 328	71 325
Diverse utstyr	5 750	4 471	10 221
Sum Vaktmester	15 747	65 799	81 546

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	622 025	115 068	737 094
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	622 025	115 068	737 094

Note7 Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakt hold	0	815 636	815 636
Vedlikehold brannvernanlegg	247 576	41 937	289 513
Drift Alarm	0	80 603	80 603
Sum Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	247 576	938 176	1 185 753

Dokumentet er elektronisk signert



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	971 486	32 123	1 003 609
Fjernvarme	3 167 521	0	3 167 521
Gass - ikke til avregning	18 468	0	18 468
Sum Energi	4 157 475	32 123	4 189 598

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	434 900	31 585	466 485
Sum Renhold	434 900	31 585	466 485

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	108 062	108 062
Skadedyrkontroll	0	4 794	4 794
Vedlikehold uteanlegg	25 586	277 065	302 651
Sum Uteområder	25 586	389 921	415 507

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	674 035	2 816	676 851
Forsikringskadeoppgjør	30 000	0	30 000
Sum Forsikring	704 035	2 816	706 851

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	584 471	0	584 471
Sum Kabel-tv og bredbånd	584 471	0	584 471

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	387 375	7 630	395 005
Driftsavtaler TD og TI	757 077	1 582 071	2 339 148
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	1 144 452	1 589 701	2 734 153

Dokumentet er elektronisk signert



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	100 987	100 987
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	-420	35 618	35 199
Diverse kostnader	17 225	0	17 225
Sum Støttefunksjoner	16 805	136 606	153 411

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	300 000	0	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	0	42 300
Forretningsførsel	194 481	117 206	311 687
Forretningsførsel, tilleggstjenester	14 713	0	14 713
Revisjonshonorar	15 000	9 878	24 878
Juridisk honorar	8 094	0	8 094
Datakostnader	11 854	0	11 854
Porto/kopi/arkiv/matr.	17 938	0	17 938
Styremøter	1 180	0	1 180
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	9 982	0	9 982
Diverse kostnader, adm.	0	0	0
Tap på fordringer	158	0	158
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	615 699	127 084	742 783

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	18 163	0	18 163
Renteinntekt, bank	4 568	0	4 568
Annen finansinntekt (utbytte)	62 856	0	62 856
Sum Finansinntekter	85 587	0	85 587

Dokumentet er elektronisk signert



Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Rentekostnader lån	213 932	0	213 932
Annen finanskostnad	264	0	264
Sum Finanskostnader	214 196	0	214 196

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	799 646
Periodiserte kostnader	315 228
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	1 114 874

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	85 695
Plasseringskonto DnB 1203 01 23857	622 817
Sum bankinnskudd	708 512

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Servicesameie t	Næring/TBR H	Sameiet
Annen egenkapital IB	608 942	-73 496	-40 842	529 665	1 024 269
avgang/tilskudd		73 496	40 842	-73 388	40 950
-/+ årets resultat	-16 595	401 113	267 334	1 996 601	-13 930 575
Annen egenkapital UB	681	401 113	267 334	2 452 878	-12 865 356

Sameiet vil i 2023 kreditere Kontor, Servicesameiet og Næring med hhv. kr 401.113 og kr 267.334 og kr 1.996.601 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2022. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

Note 21 Langsiktig gjeld

BB 9666 01 48504 Rammelån	
Renter 31.12.22: 5,35%, løpetid 30 år	
Opprinnelig ramme 2022	30 000 000
Lånesaldo 31.12.22	10 998 816
SUM LANGSIKTIG GJELD	10 998 816

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen F3

Resultatregnskap mot budsjett 2022 - fordelt

Hittil	315		316		ServiceSameiet		Næring/Butikk og restaurant		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett
Inntekter										
Felleskostnader	9 768 804	10 082 040	-313 236	390 000	390 000	0	2 565 000	2 565 000	0	12 983 808
Kabel-TV, bredbånd, internett	592 110	592 020	90	0	0	0	0	0	0	592 110
Diverse inntekter	10 347 540	0	10 347 540	435 459	0	-435 459	287 271	0	1 429 730	12 500 000
Sum inntekter	20 708 454	10 674 060	10 034 394	825 459	390 000	435 459	547 275	2 565 000	1 429 730	26 075 918
Driftskostnader inkl mva										
Vedlikehold bygg/tekn anlegg	2 694 009	965 874	2 597 135	105 896	40 896	65 000	69 859	344 861	134 277	2 105 884
Renovasjon	204 461	315 760	-111 299	12 482	16 951	-4 469	8 234	193 432	198 495	-5 063
Vaktmester	68 845	55 298	13 547	2 570	2 327	243	1 695	8 436	7 642	794
Off avgifter/vannavgift	730 767	5 67 783	162 984	3 721	3 780	-59	2 456	150	1 800 024	-1 798 74
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	980 009	1 048 021	-68 012	40 793	44 112	-3 319	2 691	138 038	148 829	-6 791
Energi	3 269 354	2 775 466	493 888	92 459	134 464	-42 005	60 995	766 790	639 014	127 776
Renhold	428 844	324 886	103 958	7 615	1 311	6 304	5 024	25 002	4 303	20 699
Utoemåder	348 355	285 542	62 813	13 585	12 018	1 567	8 962	44 604	39 460	5 144
Forsikring	586 855	558 757	28 098	24 276	23 518	758	16 015	79 705	77 217	2 488
Kabel-TV og bredbånd	584 471	588 000	-3 529	0	0	0	0	0	0	584 471
Teknisk Drift og -forvaltning	2 273 247	2 111 218	162 029	93 245	88 861	4 384	61 513	306 148	291 756	14 392
Støttefunksjoner	126 911	115 008	11 903	5 361	4 841	520	3 337	17 602	15 894	1 708
Adm, inkl. Ernæringsberør og styrehonorar	617 647	1 360 308	-742 661	25 316	57 255	-31 939	16 701	83 119	187 985	-104 866
Sum driftskostnader	37 160 775	11 071 921	26 088 854	427 319	430 334	-3 015	281 901	2 007 888	1 920 896	39 877 883
Driftsresultat	-16 452 322	-397 861	-16 054 461	398 141	-40 334	438 475	265 373	1 986 842	644 104	-13 801 965
Finansinntekter	70 849	0	70 849	2 982	0	2 982	1 967	9 789	0	85 587
Finanskostnader	214 150	0	214 150	9	0	9	6	30	0	214 196
Sum finansint- og kostnader	-143 301	0	-143 301	2 972	0	2 972	1 961	9 759	0	-128 609
Resultat	-16 595 623	-397 861	-16 197 762	401 113	-40 334	441 447	267 334	1 996 601	644 104	-13 930 574
										182 016
										-14 112 590

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen F3

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2022

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold/bygg/tekn.anlegg	26 672 165	456 250	789 460	711 778	27 461 624	1 168 028
Renovasjon	0	0	418 609	542 389	-123 780	-123 780
Vaktmester	15 747	0	65 799	66 803	81 546	14 743
Off avgifter/vannavgift	622 025	625 001	115 068	129 079	-1 004	66 803
Sikkerhet og vakthold (inkl. brunvøm)	247 576	280 000	938 176	986 062	737 094	754 080
Energi	4 157 475	3 587 499	32 123	50 151	1 185 753	1 266 062
Renhold	434 900	293 750	31 585	37 615	418 949	3 637 650
Utleirområder	25 586	0	389 921	344 949	44 972	331 365
Forsikring	704 035	649 930	2 816	25 076	706 851	675 006
Kabel-TV og bredbånd	584 471	588 000	0	0	584 471	-3 529
Teknisk Drift og Forvaltning	1 144 452	951 250	1 589 701	1 599 206	2 734 153	2 550 456
Støttefunksjoner	16 805	0	136 606	138 937	153 411	138 937
Adm. inkl. forretningsførst. og styrelsesomr	615 699	1 517 155	127 084	126 164	742 783	1 643 319
Sum driftskostnader	35 240 935	8 948 835	4 636 948	4 758 209	39 877 883	13 707 044
		26 292 100			-121 261	26 170 839

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Tjuvholmen F3

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter				
Felleskostnader	14 151 994	12 983 808	12 982 040	12 124 992
Kabel-TV, bredbånd	637 513	592 110	592 020	591 420
Diverse inntekter	0	12 500 000	0	0
Sum inntekter	14 789 507	26 075 918	13 574 060	12 716 412
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 183 242	27 461 624	1 168 028	1 825 384
Renovasjon	245 923	418 609	542 389	262 392
Vaktmester	72 093	81 546	66 803	75 281
Off. avgifter/vannavgift	794 603	737 094	754 080	720 296
Sikkerhet og vaktthold (inkl. brannvern)	1 357 543	1 185 753	1 266 062	1 404 740
Energi	3 764 180	4 189 598	3 637 650	3 662 824
Renhold	202 903	466 485	331 365	427 870
Uteområder	566 870	415 507	344 949	325 271
Forsikring	1 071 765	706 851	675 006	731 111
Kabel-TV og bredbånd	637 513	584 471	588 000	566 563
Teknisk Drift og -Forvaltning	2 662 181	2 734 153	2 550 456	2 570 430
Støttefunksjoner	170 242	153 411	138 937	136 385
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	970 714	742 783	1 643 319	2 125 737
Sum driftskostnader	14 699 772	39 877 883	13 707 044	14 834 284
Driftsresultat	89 735	-13 801 965	-132 984	-2 117 872
Finansinntekter	0	85 587	0	59 191
Finanskostnader	0	214 196	0	-97
Sum finansinnt.- og kostnader	0	-128 609	0	59 288
Resultat	89 735	-13 930 574	-132 984	-2 058 584

Dokumentet er elektronisk signert



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Tjuvholmen F3
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Tjuvholmen F3 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

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

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

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

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

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

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

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

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

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

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

Oslo, 2023

Styrets leder

Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Dok til signeri...

Name
Larsen, John Hilmar

Date
2023-04-26

Identification

 **bankID**™ Larsen, John Hilmar

Name
Schønning, Stein-Erik

Date
2023-04-26

Identification

 **bankID**™ Schønning, Stein-Erik

Name
Vinje, Christina

Date
2023-04-26

Identification

 **bankID**™ Vinje, Christina
PR MOBILE

Name
Rosenberg, Daniel

Date
2023-04-26

Identification

 **bankID**™ Rosenberg, Daniel



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