



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 332 358  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iris Jeanett Karstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 712 822	3 974 620
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 712 822</b>	<b>3 974 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		3 802 379	4 164 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 870 839</b>	<b>4 221 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>841 983</b>	<b>-246 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		366	410
Annen finansinntekt		11 884	11 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 250</b>	<b>12 367</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 250</b>	<b>12 367</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		854 232	-234 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		77 294	16 348
Andre fordringer		492 625	178 179
Sum fordringer		569 919	194 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 022	435 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 022	435 111
Sum omløpsmidler		1 225 941	629 638
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 225 941</b>	<b>629 638</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 088 753	109 230
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 088 753</b>	<b>109 230</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>1 088 753</b>	<b>109 230</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 928	63 151
Annen kortsiktig gjeld		72 260	457 257
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 188</b>	<b>520 408</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 188</b>	<b>520 408</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 225 941</b>	<b>629 638</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 757192

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 332 358  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Iris Jeanett Karstensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.09.2021



Organisasjonsnr: 999 332 358  
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 712 822	3 974 620
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 712 822</b>	<b>3 974 620</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		3 802 379	4 164 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 870 839</b>	<b>4 221 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>841 983</b>	<b>-246 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		366	410
Annen finansinntekt		11 884	11 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 250</b>	<b>12 367</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 250</b>	<b>12 367</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		854 232	-234 111
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>854 232</b>	<b>-234 111</b>



Organisasjonsnr: 999 332 358  
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		77 294	16 348
Andre fordringer		492 625	178 179
Sum fordringer		569 919	194 527
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 022	435 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 022	435 111
Sum omløpsmidler		1 225 941	629 638
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 225 941</b>	<b>629 638</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 088 753	109 230
Sum opptjent egenkapital		1 088 753	109 230



Sum egenkapital	19	1 088 753	109 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 928	63 151
Annen kortsiktig gjeld		72 260	457 257
Sum kortsiktig gjeld		137 188	520 408
Sum gjeld		137 188	520 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 225 941	629 638



Organisasjonsnr: 999 332 358  
SAMEIET LANDGANGEN 2-5 TJUVHOLMEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note  
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note  
3

Lønn og ytelser

Note  
5

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

Ytelser til daglig leder

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

Note  
6

Ytelser til andre ledende personer

Note  
7

Ytelser til revisjon

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**  
8

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

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
5

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Revisoren AS**  
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i  
**Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen**

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen's årsregnskap som viser et overskudd på kr 854.232. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

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

Postadresse:  
Postboks 13  
2011 Strømmen

Besøksadresse:  
Strømsveien 58  
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:  
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA  
Medlem av Den norske  
Revisorforening



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Strømmen, den 18. mai 2021

Revisoren AS

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Postadresse:  
Postboks 13  
2011 Strømmen

Besøksadresse:  
Strømsveien 58  
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:  
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA  
Medlem av Den norske  
Revisorforening



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 31. august 2020 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

<b>STYRET:</b>		<b>VALGT:</b>
Styreleder:	Sveinung Sleire	2020 (2 år)
Styremedlem:	Ole Christian Hassing	2020 (2 år)
Styremedlem:	Ingunn Husebø (næring)	2020 (2 år)
Styremedlem:	Harald Haraldsen	2019 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

#### EIENDOMMEN

Sameiet består 81 seksjoner fordelt på 3 næringsseksjoner og 78 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 50 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999 332 358.

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

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

Ta kontakt med driftssentralen ved innflytting, strømstans, heisstans, lekkasjer og ved eventuelle lignende hendelser.

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

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

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **BOLIGPERM**

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

## **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 GET om kabel-TV og bredbånd. Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til GET på [www.get.no](http://www.get.no) eller telefon nr. 21 54 54 54.

## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420598. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

*Dokumentet er elektronisk signert*



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

Egenandelen pr. skade vil i 2021 utgjøre kr 10 000.

**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](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

### **3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)**

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

Eiere av TI er:

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

*Dokumentet er elektronisk signert*



fellesinfrastrukturen på Tjuvholmen, herunder kostnadene til drift, vedlikehold, forsikring, reparasjoner, utskiftninger, oppgraderinger og lignende. Kostnadene dekkes av eiendommene/sameiene forholdsmessig ut fra hver eiendoms faktiske utbygde areal BTA. Dette gjelder ikke der det er satt opp målere, der skjer fordelingen på basis av målt forbruk.

#### TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for brukerne på Tjuvholmen. De enkelte sameiene på Tjuvholmen har rett til å øve innflytelse på slike beslutninger gjennom brukermøter, som arrangeres av TI hvert halvår. Styreleder representerer sameiet på Brukerforum og har stemmer tilsvarende brøken for fordeling av kostnadene sameiene imellom. Brukerforum skal ha rett til å uttale seg om nivået på service og vedlikehold samt alle andre beslutninger som påvirker nivået på de kostnader som skal dekkes av dem, herunder vedtagelsen av de årlige budsjetter. Med mindre det foreligger særlige forhold som tilsier noe annet, er TI bundet av det flertallet på brukermøtene bestemmer om alle forhold som berører dem.

#### TI Kontaktutvalg (KU):

For å sørge for en tettere kontakt mellom Tjuvholmens gårdeiere (herunder sameier) og TI, er det etablert et Kontaktutvalg (KU). KU er et bindeledd mellom BF og TI og skal legge grunnlaget for at bolig- og næringsseksjonene skal kunne utøve sin beslutningsmyndighet i BF 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

Styret har i 2020 prioritert å bedre sameiets økonomi, og å få ned kostnadsnivået etter to påfølgende år med høyere enn estimerte kostnader. Det har i tillegg vært innhenting av tilleggs kapital på grunn av vedlikeholdsbehov identifisert av Tjuvholmen Infrastruktur. Styret har forhandlet ny forretningsføreravtale med Obos Eiendomsforvaltning, og ny avtale med vaskebyrå (ISS). Begge avtalene er inngått på et vesentlig lavere prisnivå. For å unngå unødig slitasje på takterrassen, og sikre at kun sameiets beboere har tilgang, ble det besluttet at de som ønsker tilgang må bekrefte at husordensreglene er lest og forstått.

I tillegg til ordinære oppgaver, har styret deltatt i Brukerforum. Det er også tatt initiativ til et uformelt forum av styreledere på Holmen for bedre koordinering av saker som primært gjelder for Holmen, herunder opparbeidelsen av utearealer og ekstra vakthold i sommerperioden for å dempe støy. Vårt sameie har inntil videre bidratt pro-rata til ekstra vakthold sammen med samtlige sameier på Holmen, vi vil på ny ta stilling til denne saken før sommeren 2021.

Styret har også sendt hørings svar til kommunens prosjekt Aktiv Vannflate vedrørende forslag om å legge til rette for flere offentlige badeanlegg, blant annet ved Tjuvholmen. Styrets vurdering var at det ikke er ønskelig med flere badeanlegg nær Tjuvholmen, kommunen har nå foreslått å flytte dette til Akershuskaia.

*Dokumentet er elektronisk signert*



I perioder med regn tydeliggjøres problemer knyttet til avløp og drenering på balkonger for leilighetstype 3 (hus 87), i tillegg til vanninntrenging ved bodareal mellom hus 86 og 87. Dette er problemer som ble avdekket av enkelte beboere i perioden 2015/2016, og som har vært reklamert overfor utbygger og selger. Forholdene har hittil blitt avvist av utbygger som mener at problemene skyldes manglende vedlikehold. Styret engasjerte byggt teknisk rådgiver (Opak) i november for å utarbeide en rapport av forholdene. Det ble ved befaring avdekket at problemene kan være knyttet til mangler ved konstruksjon av balkong. Styret har engasjert juridisk rådgiver (Dalan advokatbyrå) i denne saken.

Styret har prøvd i løpet av året å minne eiere/beboere om det ansvaret de har for vedlikehold/ivaretagelse av eiendommen, blant annet rensing av sluk på balkong og vedlikehold av terrassebord (vask og beis). Vi ber eiere av leiligheter av som ikke bor der selv om å ta en runde med leietagere om dette.

## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2020 viser et overskudd på kr 854 232 som avviker fra budsjett med kr 637 024.

Resultatet fordeler seg slik:

Boligseksjonene:	kr 714 403
Kontorseksjonen:	kr 22 334
TBRH:	kr 23 987
Barnehagen:	kr 93 509

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

Inntektene eks. finansinntekt i 2020 var på totalt kr 4 712 822 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2020 var på totalt kr 3 870 839 som er kr 626 953 lavere enn budsjettet, hovedsakelig grunnet følgende:

- Energipriser har vært betydelig lavere enn forutsatt i budsjettet
- Budsjettet vindusvask er ikke ønsket gjennomført. Renholdsavtaler tilknyttet endel felles tjenester på Tjuvholmen er endret. Ny leverandør og gjennomgang av omfanget har redusert årets kostnad.
- Det er valgt å avvente gjennomføring av budsjettforslag tilknyttet oppgradering av overflater mm

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).

Rapporter som viser inntekter og kostnader fordelt mellom boligdelen og de enkelte næringsseksjonene, er vedlagt årsregnskapsrapporten vedlagt denne innkallingen

*Dokumentet er elektronisk signert*



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

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

## 6. BUDSJETT 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning av innbetalinger av felleskostnadene for Bolig på 5 %.

Inntektene fra næringsseksjonene er budsjettetert med en økning som dekker de deres andel av de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 19.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 13 005. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

### SAMEIETS ANDEL AV KOSTNADER TIL TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

I tillegg til at driftskostnadene i TI øker med ca. 3,8 % i 2021, er det i 2021 budsjettetert med ekstra tiltak/vedlikehold i TI på totalt kr 5 954 125 der sameiets andel utgjør kr 270 162 (fordelt kr 232 655 Bolig, kr 3 884 Kontor, kr 10 629 Næring og kr 22 995 Barnehaugen.). Disse TI-tiltakene er budsjettetert:

- Rep. av bro ml. Odden og Skjæret og ml. Holmen og Skjæret, trapp ved Strandhagen, utskiftning av skadde granittblokker og heller på Kanalplassen, utskiftning av fuger i Spanketrappen, overflatebeh. vegger og søyler, samt epoxybehandling på kantsten, og utbedringer iht. vedl.h.rapporten.
- Bytte til LED på fellesområder, bytte av defekte lamper i bakken, bytte defekt skjøteskap og trekke om defekte varmekabler på bro over til Aker Brygge, bytte av utvendig sikringskap som benyttes til felles utelys, montere 2 stk. kortlesere på avfallssentral.
- 40 stk. nye avfallscontainere og nye togsett til frakten på området.
- Ny skadedyravtale, innkjøp av blomsterkasser utendørs, erstatte dagens elektriske nyttekjøretøy Goupil G4, leie av 4 p.plasser for oppbevaring av TI-utstyr.
- Bytte av 18 alarmsendere, bytte av brannsentral samt oppdatere Esgraf på vektorkontoret.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## **VEDLIKEHOLD BYGG OG BRANNVERNANLEGG:**

Det av avsatt kr 91 813 til sammen for ekstra vedlikeholdstiltak vedrørende brann og beredskap.

## **ENERGI**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2021 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**

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 3,5% fra oktober 2020. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

## **KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE**

Renovasjonsavgiften holdes uendret fra 1.1.2021  
Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % fra 1.1.2021

## **ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

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

Oslo, 10.05.2021

Styret  
i

Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Sveinung Sleire  
Styreleder

Ole Christian Hassing  
Styremedlem

Ingunn Husebø  
Styremedlem

Harald Haraldsen  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen**

**2020**

---

Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen Org.nr. 999332358

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter</b>				
Føllekostnader		4 272 816	4 275 000	3 973 120
Andre inntekter		440 006	440 000	1 500
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>4 712 822</b>	<b>4 715 000</b>	<b>3 974 620</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>	2			688 080
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	564 972	670 675	39 466
Renovasjon	4	36 397	52 780	44 638
Vaktmester	5	43 520	62 843	263 104
Offt. avgift/eravnavgift	6	296 120	295 756	457 876
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)		587 010	563 435	821 066
Energi	8	440 970	812 770	273 221
Renhold	9	251 319	336 079	118 223
Utområder	10	93 632	140 909	101 218
Forsikring	11	123 522	112 615	242 424
Kabel-TV og bredbånd	12	246 861	247 272	816 484
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	838 085	828 696	58 824
Støttefunksjoner	14	48 026	52 766	296 475
Adm. inkl. forretningsforseel og styfshonorar		300 405	321 196	
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 870 839</b>	<b>4 497 792</b>	<b>4 221 098</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>841 983</b>	<b>217 208</b>	<b>-246 478</b>
<b>Finansinntekter</b>	16	12 250	0	12 367
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>12 250</b>	<b>0</b>	<b>12 367</b>
<b>Resultat</b>		<b>854 233</b>	<b>217 208</b>	<b>-234 111</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		77 294	16 348
TI-avregning, tilgode		379 639	0
Andre kortsiktige fordringer	17	49 095	97 152
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	63 891	81 027
Bankinnskudd		655 978	435 067
Bank, særvilkårskonto		44	44
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 225 941</b>	<b>629 638</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 225 941</b>	<b>629 638</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		1 088 753	109 230
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>1 088 753</b>	<b>109 230</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		64 928	63 151
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 351	8 141
TI-avregning, skyldig		0	448 626
Annen kortsiktig gjeld		30 909	490
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 188</b>	<b>520 408</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 225 941</b>	<b>629 638</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 225 941	629 638
Kortsiktig gjeld		137 188	520 408
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 088 753</b>	<b>109 230</b>

Oslo, 10.05.2021

Styret for Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

Sveinung Sleire  
Styrets leder

Ole Christian Hassing  
Styremedlem

Harald Haraldsen  
Styremedlem

Ingunn Husebo  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sma 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 laneopptak i sameiet, vil laneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremsta 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 paregnelig tap. Avsetning til paregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen 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, Kontor, Næring og Barnehage**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – fordel».

### 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, Kontor, Næring og Barnehage**, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordel».

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	Barnehagen	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	4553	76	132	450	5211
Kvm i %	87,37 %	1,46 %	2,53 %	8,64 %	100,00 %
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020</b>	<b>62,21</b>	<b>68,91</b>	<b>63,97</b>	<b>56,95</b>	<b>61,90</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019</b>	<b>66,06</b>	<b>71,18</b>	<b>138,49</b>	<b>60,66</b>	<b>67,5</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2018</b>	<b>64,67</b>	<b>64,4</b>	<b>67,71</b>	<b>60,68</b>	<b>64,4</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	50 845	176 148	226 993
Vedlikehold nytt utstyr	0	838	838
Vedlikehold heis	113 531	6 097	119 628
Vedlikehold VVS	53 915	26 902	80 817
Vedlikehold ventilasjon	12 411	60 111	72 522
Vedlikehold elektrisk anlegg	23 036	41 138	64 174
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>253 738</b>	<b>311 234</b>	<b>564 972</b>

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

## Note 4 Renovasjon

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Søppe-tømming	0	36 397	36 397
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>36 397</b>	<b>36 397</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	5 119	36 516	41 635
Diverse kostnader	0	1 885	1 885
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>5 119</b>	<b>38 401</b>	<b>43 520</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	251 814	44 307	296 120
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>251 814</b>	<b>44 307</b>	<b>296 120</b>

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

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	47 555	247 133	294 688
Vedlikehold brannvernanlegg	211 677	50 110	261 786
Heis-/alarmentelefon	0	30 536	30 536
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>259 232</b>	<b>327 779</b>	<b>587 010</b>

## Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	54 044	42 241	96 284
Fjernvarme	0	263 179	263 179
Kjøling	-14 585	96 092	81 507
<b>Sum Energi</b>	<b>39 459</b>	<b>401 512</b>	<b>440 970</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	241 161	10 158	251 319
<b>Sum Renhold</b>	<b>241 161</b>	<b>10 158</b>	<b>251 319</b>

## Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	22 553	22 553
Skadedyrkontroll	0	1 044	1 044
Vedlikehold uteanlegg	12 271	57 764	70 035
<b>Sum Uteområder</b>	<b>12 271</b>	<b>81 361</b>	<b>93 632</b>

## Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	110 791	2 731	113 522
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
<b>Sum Forsikring</b>	<b>120 791</b>	<b>2 731</b>	<b>123 522</b>

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	246 861	0	246 861
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>246 861</b>	<b>0</b>	<b>246 861</b>

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulentonorar	0	13 114	13 114
Driftsavtaler TD og TI	283 246	541 725	824 971
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>283 246</b>	<b>554 839</b>	<b>838 085</b>

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

## Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie lokale	0	30 032	30 032
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/Data	0	17 994	17 994
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>0</b>	<b>48 026</b>	<b>48 026</b>

Dokumentet er elektronisk signert



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

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	60 000	0	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	0	8 460
Forretningsførsel	137 633	41 104	178 737
Forretningsførsel, tilleggs tjenester	10 156	0	10 156
Revisjonshonorar	12 000	3 687	15 687
Juridisk honorar	0	0	0
Datakostnader	3 400	0	3 400
Porto/kopi/arkiv/matr.	12 959	0	12 959
Styremøter	0	0	0
Årsmøte	1 538	0	1 538
Bankgebyr	9 469	0	9 469
Diverse kostnader	0	0	0
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>255 614</b>	<b>44 791</b>	<b>300 405</b>

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	366	0	366
Renteinntekt, bank	80	0	80
Annen finansinntekt (utbytte)	11 804	0	11 804
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>12 250</b>	<b>0</b>	<b>12 250</b>

## Note 17 Andre kortsiktige fordringer

Viderefakturerings Landgangen 7	34 510
Viderefakturerings kjølekostnad	14 385
<b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>49 095</b>

## Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodiserte kostnader	63 891
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>63 891</b>

## Note 19 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring	Barnehagen	Sameiet
Annen egenkapital IB	234 524	-9 739	-94 060	-21 492	109 230
-/+ avgang/tilskudd		9 739	94 060	21 492	125 291
+ årets resultat	714 403	22 334	23 987	93 509	854 232
<b>Annen egenkapital UB</b>	<b>948 927</b>	<b>22 334</b>	<b>23 987</b>	<b>93 509</b>	<b>1 088 753</b>

Sameiet vil i 2021 fakturere/kreditere Kontor, Næring og Barnehagen med kr 22 334, 23 987 og kr 93 509 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

### Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hilfdi	Bolig		Kontor		Næring		Barnehagen		Sum	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
<b>Inntekter</b>										
Feltestværemåder	3 662 816	3 665 000	85 000	85 000	0	0	400 000	400 000	0	0
Andre inntekter	440 006	440 000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 102 822</b>	<b>4 105 000</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftkostnader inkl. inna</b>										
Vedlikehold byggetekn. anlegg	513 622	592 853	5 130	8 521	13 767	18 852	32 152	50 449	-18 297	564 972
Renovering	25 183	38 687	932	1 270	5 202	5 700	5 081	7 123	-2 042	36 397
Vakanser	38 332	57 684	543	534	1 411	1 462	3 214	3 163	51	43 520
Off. avgiftsforvannavgift	263 814	263 361	3 735	3 735	6 523	6 544	-21	22 058	-58	296 120
Sukkerbar og vabthold (inkl. brannvern)	513 725	483 089	7 987	8 768	18 009	19 661	47 590	51 917	-4 627	587 010
Prøving	328 872	646 823	23 942	35 005	10 314	17 058	77 642	1 3882	-36 240	440 970
Renhold	249 909	333 697	116	247	400	675	805	1 360	-595	251 319
Utrområder	82 336	123 236	1 176	1 828	3 201	5 002	6 925	10 823	-3 898	93 632
Postering	107 891	98 338	1 801	1 611	3 167	2 917	10 663	9 719	941	123 522
Kabel-TV og hvedebånd	246 861	247 272	0	0	0	0	0	0	0	246 861
Teknisk Drift og -forvaltning	725 290	717 131	1 107	11 971	29 003	28 716	71 685	70 878	807	838 085
Servicekjøper	41 338	45 440	690	759	1 889	2 076	1 088	1 191	-103	48 026
Adm. inkl. beregningsvesen og styrehonorar	261 910	280 118	4 372	4 676	8 237	8 717	25 886	27 683	-1 799	300 405
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 399 122</b>	<b>3 927 751</b>	<b>62 844</b>	<b>78 955</b>	<b>101 324</b>	<b>117 380</b>	<b>307 549</b>	<b>373 706</b>	<b>-66 157</b>	<b>3 870 839</b>
<b>Driftresultat</b>	<b>703 700</b>	<b>177 249</b>	<b>22 156</b>	<b>6 045</b>	<b>23 676</b>	<b>7 620</b>	<b>92 451</b>	<b>26 294</b>	<b>66 157</b>	<b>841 983</b>
Finansinntekter	-0 703	0	179	0	310	0	1 058	0	1 058	12 250
<b>Sum finansinnt. og kostnader</b>	<b>10 703</b>	<b>0</b>	<b>10 703</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>0</b>	<b>1 058</b>	<b>0</b>	<b>1 058</b>	<b>12 250</b>
<b>Resultat</b>	<b>714 403</b>	<b>177 249</b>	<b>22 334</b>	<b>6 045</b>	<b>23 987</b>	<b>7 620</b>	<b>93 509</b>	<b>26 294</b>	<b>67 215</b>	<b>854 232</b>
										<b>217 208</b>
										<b>-637 024</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

### SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2020

Kostnader inkl. mva	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum kostnader Sameiet	
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Sum Virkelig	Sum Budsjett
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	253 738	375 062	311 234	295 613	564 972	670 675
Konversjon	0	0	36 397	52 780	36 397	52 780
Vakanser	5 119	0	38 401	62 843	43 520	62 843
Off. og/ellerrommegjft	251 814	232 185	44 397	43 371	296 120	295 736
Sikkerhet og vakthold (inkl. hmanvæm)	259 232	232 082	3 277 779	3 113 353	5 870 010	5 663 433
Fragej	39 439	90 000	4 013 12	732 770	440 970	812 770
Konhold	241 161	317 500	10 158	18 579	251 319	336 079
Utevnader	12 271	13 750	81 361	127 159	93 632	140 909
Forsikring	120 791	108 078	2 731	4 537	123 522	112 615
Køpe-TV og brolband	246 861	247 272	0	0	246 861	247 272
Teknis: Drift og -forvaltning	283 246	277 403	551 839	551 293	838 085	828 696
Støtledelsjamer	0	0	48 026	52 766	48 026	52 766
Adm. inkl. forenings, fisei og styrehonorar	255 614	279 791	44 791	41 405	300 405	321 196
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 969 305</b>	<b>2 213 123</b>	<b>1 901 535</b>	<b>2 284 669</b>	<b>3 870 839</b>	<b>4 497 792</b>
		<b>-243 818</b>		<b>-381 134</b>		<b>-626 953</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	4 419 000	4 272 816	4 275 000	3 973 120
Andre inntekter	0	110 006	110 000	1 500
<b>Sum inntekter</b>	<b>4 419 000</b>	<b>4 712 822</b>	<b>4 715 000</b>	<b>3 974 620</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	450 824	564 972	670 675	688 080
Renovasjon	61 646	36 397	52 780	39 466
Vaktmester	65 751	43 520	62 843	44 638
Off. avgifter/vannavgift	307 173	296 120	295 756	263 104
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	559 493	587 010	563 435	457 876
Energi	840 818	440 970	812 770	821 066
Renhold	337 710	251 319	336 079	273 221
Utcområder	191 670	93 632	140 909	118 223
Forsikring	138 086	123 522	112 615	101 218
Kabel-TV og bredbånd	251 064	246 861	247 272	242 424
Teknisk Drift og -Forvaltning	853 707	838 085	828 696	816 484
Støttefunksjoner	49 258	48 026	52 766	58 824
Adm, inkl. forretningsførsel og styrchonorar	298 795	300 405	321 196	296 475
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 405 995</b>	<b>3 870 839</b>	<b>4 497 792</b>	<b>4 221 098</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>13 005</b>	<b>841 983</b>	<b>217 208</b>	<b>-246 478</b>
Finansinntekter	0	12 250	0	12 367
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>12 250</b>	<b>0</b>	<b>12 367</b>
<b>Resultat</b>	<b>13 005</b>	<b>854 232</b>	<b>217 208</b>	<b>-234 111</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Org.nr: 886862342 MVA

Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen  
Til Revisoren AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Landgangen 2-5 Tjuvholmen for året som ble avsluttet den 31. desember 2020. 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 regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer 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 pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremkommer av notene i regnskapet.

Oslo, 10.05.2021

\_\_\_\_\_  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Styremedlem


Dokumentet er elektronisk signert



## Årsmøtedokument...

Name Date  
Sleire, Sveinung 2021-05-12

Identification

 Sleire, Sveinung

Name Date  
Haraldsen, Harald Erik 2021-05-11

Identification

 Haraldsen, Harald Erik


Name Date  
Husebø, Ingunn Iselin 2021-05-10

Identification

 Husebø, Ingunn Iselin

Name Date  
Hassing, Ole Christian 2021-05-17

Identification

 Hassing, Ole Christian



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