



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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 Karstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 829 434	11 432 244
Sum inntekter	1	12 829 434	11 432 244
Kostnader			
Lønnskostnad		425 285	321 819
Annen driftskostnad		11 319 853	11 208 277
Sum kostnader		11 745 137	11 530 096
Driftsresultat		1 084 297	-97 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 718	57 494
Sum finansinntekter	16	51 718	57 494
Annen finanskostnad		338	140
Sum finanskostnader	17	338	140
Netto finans		51 380	57 354
Ordinært resultat før skattekostnad		1 135 676	-40 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 135 676	-40 498
Årsresultat		1 135 676	-40 498
Totalresultat		1 135 676	-40 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		280 810	132 613
Andre fordringer		1 044 039	571 628
Sum fordringer		1 324 849	704 241
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 458 678	3 379 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 458 678	3 379 734
Sum omløpsmidler		5 783 527	4 083 975
SUM EIENDELER		5 783 527	4 083 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 768 620	2 657 345
Sum opptjent egenkapital		3 768 620	2 657 345
Sum egenkapital		3 768 620	2 657 345
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		1 366 989	1 297 564
Skyldige offentlige avgifter		338 630	69 487
Annen kortsiktig gjeld		309 289	59 579
Sum kortsiktig gjeld		2 014 907	1 426 630
Sum gjeld		2 014 907	1 426 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 783 527	4 083 975



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588368

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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 Karstensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 993 539 619
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 829 434	11 432 244
Sum inntekter	1	12 829 434	11 432 244
Kostnader			
Lønnskostnad		425 285	321 819
Annen driftskostnad		11 319 853	11 208 277
Sum kostnader		11 745 137	11 530 096
Driftsresultat		1 084 297	-97 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 718	57 494
Sum finansinntekter	16	51 718	57 494
Annen finanskostnad		338	140
Sum finanskostnader	17	338	140
Netto finans		51 380	57 354
Ordinært resultat før skattekostnad		1 135 676	-40 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 135 676	-40 498
Årsresultat		1 135 676	-40 498
Totalresultat		1 135 676	-40 498



Organisasjonsnr: 993 539 619
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 280 810 132 613
Andre fordringer 1 044 039 571 628
Sum fordringer 1 324 849 704 241

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 4 458 678 3 379 734
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 458 678 3 379 734

Sum omløpsmidler 5 783 527 4 083 975

SUM EIENDELER 5 783 527 4 083 975

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 3 768 620 2 657 345
Sum opptjent egenkapital 3 768 620 2 657 345



Sum egenkapital	3 768 620	2 657 345
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 366 989	1 297 564
Skyldige offentlige avgifter	338 630	69 487
Annen kortsiktig gjeld	309 289	59 579
Sum kortsiktig gjeld	2 014 907	1 426 630
Sum gjeld	2 014 907	1 426 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 783 527	4 083 975



Organisasjonsnr: 993 539 619
SAMEIET TJUVHOLMEN F3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

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

Ytelser til daglig leder

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

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

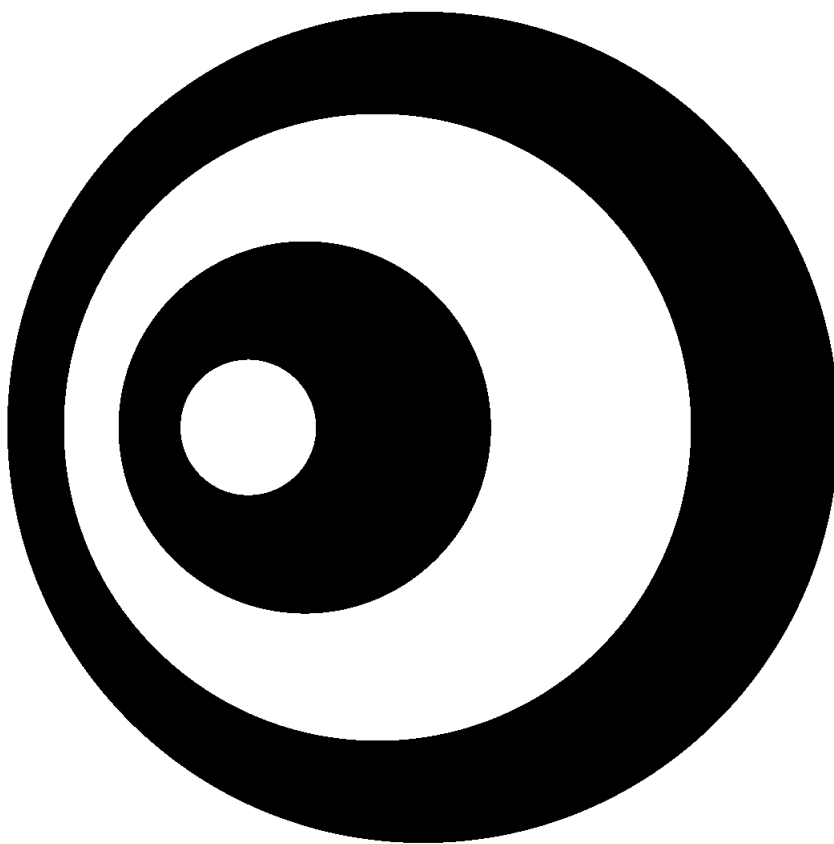
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet
Tjuvholmen F3**



Styrets oppgaver

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

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

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



DIGITAL GJENNOMFØRING AV ORDINÆRT ÅRSMØTE I 2021

Styret har vedtatt at ordinært årsmøte 2021 for Sameiet Tjuvholmen F3 vil bli avholdt uten fysisk oppmøte. Beslutningen er tatt på bakgrunn av den fortsatt ekstraordinære situasjonen mtp. covid-19 og for å ivareta smittevern hensyn på best mulig måte for seksjonseierne.

Fremgangsmåte ved digital avstemning/deltakelse:

Eventuelle spørsmål til sakene i innkallingen må du sende innen 21. mai kl. 10.00 til styreleder Per Arne Damm på e-post pad@svw.no Etter fristens utløp vil du motta en egen e-post med en link der du kan avgi din stemme for hver enkelt sak i henhold til innkallingen. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du også motta en SMS med lenke til avstemningen. **Avstemningen avsluttes og stenges tirsdag 25. mai kl. 12.**

Styret vil besvare eventuelle innsendte spørsmål og legge ut både spørsmål og svar på linken hvor dere kan gå inn og foreta avstemning slik at alle får informasjon om hva andre seksjonseiere har spurt om. Dette for å ivareta reglene om seksjonseiers talerett på årsmøtet.

Det vil ikke avholdes en digital presentasjon eller et «live event» (teams, webinar etc) av årsmøtet. Det vil derfor være årsmøteinnkallingens saker og svar på eventuelle spørsmål seksjonseiere har sendt inn som er grunnlaget for avstemningen.

Dersom du ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt, anbefaler vi at du fyller ut og leverer stemmeblankett i resepsjonen til Servicesameiet i 2. etg. innen avstemningen stenger 25. mai kl. 12. Alternativt sende skannet versjon til forretningsfører Iris Karstensen på e-post ijk@sebraforvaltning.no



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021
Sameiet Tjuvholmen F3

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 avholdes uten fysisk oppmøte ved digital avstemning. Eventuelle spørsmål til sakene bes rettes til styret innen 21. mai kl. 10, og deretter vil du motta egen e-post med link for avstemning. Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer stemmeblankett i resepsjonen til Servicesameiet i 2.etg. før avstemningen stenges 25. mai kl. 12. Alternativt sende skannet versjon til forretningsfører Iris Karstensen på e-post ijk@sebraforvaltning.no.

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 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2020 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et overskudd på kr 1 135 676 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 fastsettes til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMMET SAK

Fuktproblemer i sameiet.

Se vedlegg 1 for seksjonseiers innsendte forslag i sin helhet, samt seksjonseiers forslag til vedtak. Se vedlegg 2 for styrets kommentarer og anbefalinger.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
Daniel Rosenberg har sagt seg villig til gjenvalg.
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år.
Jørgen Nørstenes har sagt seg villig til gjenvalg.



Oslo, 16.5.2021

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Din deltakelse vil registreres ved din stemmegivning.
Digital avstemning, eller avstemning på egen blankett, leveres
innen fastsatt frist.



Vedlegg 1

Sak 5: Innkommet sak

Sak til årsmøte 2021 i Sameiet Tjuvholmen F3:

Saksnavn: Fuktproblemer i sameiet

Sendt inn av: Ingrid Stange (Bolig: 32-6-3), Dagny Torsnes (Bolig: 33-6-1) & Morten Esp (Bolig: 33-5-1)

Det vises til innkalling til årsmøte i sameiet 25. mai 2021. Vi har ved flere anledninger meldt om betydelige problemer med vannlekkasje i våre leiligheter. Undertegnede har i over ett år hatt arbeid pågående for utbedring av skade i yttervegg mot Olav Selvaags Plass. Dette er ennå ikke avsluttet. I tillegg er veggene på verandaen ødelagt av fuktskader, og som for de fleste andre leilighetene har støtte-pillarene på verandaene fått betydelige fuktskader som er blitt skjult ved at det er lagt nytt belegget utenpå det skadede.

OPAK utarbeidet i januar 2021 en rapport for 7 fuktskadede leiligheter i sameiet på oppdrag fra styret. Den konkluderer med betydelige skader i alle de undersøkte leilighetene – og det pekes på alvorlige konstruksjonsfeil i bygget. OPAK utelukker ikke at det er flere enn de 7 undersøkte leilighetene i F3 som er rammet av alvorlig fuktskade.

Etter det vi forstår krever styret at byggherren Tjuvholmen TKS tar kostnaden med utbedring av problemet. Dette har byggherren avslått. Kostnadene med utbedring av problemene (fasader, terrasser, pillarer...) er av styret anslått til flere millioner kroner. Potensielt et tosifret antall millioner. Dette er kostnader som styret ikke ønsker at skal legges på sameiet.

Men i mellomtiden sitter mange berørte beboere uten noen løsning. Etter det vi forstår er 2 av leilighetene i F3 ubeboelige på grunn av fuktskade og beboerne er forhindret fra å flytte tilbake til sine leiligheter inntil fuktproblemet er løst.

P.g.a. alvorlighetsgraden i denne saken ber vi om at den tas opp i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

1. Samtlige eiere i F3 skal informeres om de fuktskader som har oppstått i sameiet. Rapporter fra undersøkelser som er utført av OPAK og Multiconsult skal sendes sameierne. De styrevedtak som er fattet og blir fattet fremover angående fuktskade problematikken skal også fremlegges for eierne.
2. Styret må fremlegge en aktivitetsplan for hvilke tiltak som skal gjennomføres på hvilket tidspunkt (inkludert identifisere fuktskader i leiligheter som ennå ikke har oppdaget det).
3. Styret må fremlegge en finansieringsplan for hvordan utbedringene skal dekkes økonomisk. Dersom sameiet ikke lykkes i å få byggherren til å dekke utbedringskostnadene må sameiet mest sannsynlig dekke dette ved låneopptak. Det er avgjørende at en potensiell rettsvist med utbygger ikke drar ut flere år i tid – og at utbedringene derigjennom også drar ut på tiden tilsvarende. Da må sameiet finansiere utbedringene og så søke regress hos utbygger.
4. Leiligheter som er ubeboelige eller blir ubeboelige i lengre perioder som følge av vannskade må fritas for betaling av felleskostnader til sameiet.
5. Styret må sikre at de har tilstrekkelig kapasitet til å drive denne svært viktige saken. Dersom



styremedlemmer eller styreleder blir indisponert – slik det har vært i perioder det siste halve året - må det leies inn kompetanse på prosjektledelse eller eventuelt en prosjektleder.

6. Det etableres en rutine hvor sameierne jevnlig oppdateres om utvikling i saken, minst 1 ggr. per måned.
7. Det innkalles til et ekstraordinært møte for å avklare hvilke handlingsmuligheter som finnes, samt å beslutte videre tiltak. Møtet skal avholdes senest 15.6.2021.

Vedlegg 2

Sak 5: Styrets kommentarer og anbefalinger

Sameierne Ingrid Stange og Morten Esp har bedt om at fuktproblemene i sameiet tas opp som sak på det kommende ordinære årsmøtet 25. mai 2021.

Styret har grundig redegjort for lekkasjesaken under punkt I i "Styrets arbeid 2020" som er inntatt i innkallingen til årsmøtet, og viser til det vi har skrevet der. Ut over det har vi følgende kommentarer til saksfremstillingen og vedtaksforslagene fra Stange og Esp:

- "OPAK utarbeidet i januar 2021 en rapport for 7 fuktskadede leiligheter i sameiet på oppdrag fra styret. Den konkluderer med betydelige skader i alle de undersøkte leilighetene – og det pekes på alvorlige konstruksjonsfeil i bygget."
Styrets kommentar: Det er verken i OPAKs rapport fra januar 2021 eller i Multiconsults rapport fra mars 2021 konkludert med alvorlige konstruksjonsfeil – styret har engasjert Multiconsult AS, Newsec Prosjekt AS og Kirkestuen AS for å undersøke byggets fasader videre for å fastslå skadeomfang, årsaksforhold og hvilke utbedringstiltak som er nødvendige. Men siden vanninntrengningen kan skyldes prosjekterings- og/eller utførelsesfeil som utbygger i tilfelle ville hefte for, er utbygger prosessvarslert for å unngå fristoversittelse.
- "Kostnadene med utbedring av problemene (fasader, terrasser, pillarer...) er av styret anslått til flere millioner kroner."
Styrets kommentar: Styret har ikke anslått hva utbedringene vil koste og verken OPAK eller Multiconsult har foreløpig kunnet eller villet gi noe anslag. Hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige er ikke avklart, men vil kunne avklares gjennom de undersøkelser som nå pågår i regi av Multiconsult, Newsec Prosjekt og Kirkestuen AS. Først når dette er kjent vil styret kunne innhente anbud på utbedringstiltakene (med mindre utbygger erkjenner ansvar, noe de så langt ikke har gjort). For øvrig kjenner ikke styret til skader på "pillarer".

Forslag til vedtak:

1. Samtlige eiere i F3 skal informeres om de fuktskader som har oppstått i sameiet. Rapporter fra undersøkelser som er utført av OPAK og Multiconsult skal sendes sameierne. De styrevedtak som er fattet og blir fattet fremover angående fuktskade problematikken skal også fremlegges for eierne.
Styrets kommentar: Det er ikke ønskelig (og heller ikke mulig uten å innhente samtykke fra rapportskriverne) å spre OPAKs og Multiconsults (foreløpige) rapporter til flere hundre mennesker på det nåværende tidspunkt, spesielt ikke med tanke på at et søksmål er nært forestående. Det samme gjelder de styrevedtak som fattes. Styret vil imidlertid fremover holde seksjonseierne orientert om utviklingen i saken. For øvrig vises til styrets redegjørelse under punkt I i styrets årsberetning for 2020. Styret vil ikke anbefale at forslaget vedtas.
2. Styret må fremlegge en aktivitetsplan for hvilke tiltak som skal gjennomføres på hvilket tidspunkt (inkludert identifisere fuktskader i leiligheter som ennå ikke har oppdaget det).
Styrets kommentar: Så vel OPAK som Multiconsult har anbefalt at det foretas stikkprøver i områdene rundt de leilighetene der det er påvist vanninntrengning. Viser det seg at vanninntrengningen skyldes prosjekterings- og/eller utførelsesfeil vil det kunne være nødvendig med ombyggings- og endringsarbeider av hele fasaden og ikke bare enkeltleiligheter. Noen aktivitetsplan vil derfor ikke kunne fremlegges før vi har mottatt endelige rapporter med konklusjoner fra våre rådgivere. Styret vil ikke anbefale at forslaget vedtas.

3. Styret må fremlegge en finansieringsplan for hvordan utbedringene skal dekkes økonomisk. Dersom sameiet ikke lykkes i å få byggherren til å dekke utbedringskostnadene må sameiet mest sannsynlig dekke dette ved låneopptak. Det er avgjørende at en potensiell rettstvist med utbygger ikke drar ut flere år i tid – og at utbedringene derigjennom også drar ut på tiden tilsvarende. Da må sameiet finansiere utbedringene og så søke regress hos utbygger.

Styrets kommentar: *Det er på det nåværende tidspunkt ikke mulig å fremlegge noen finansieringsplan av den enkle grunn at det ikke er kjent hvilke utbedringstiltak som er nødvendige eller hva de vil koste. Styret vil imidlertid selvsagt varsle seksjonseierne om dette straks det er mulig og samtidig foreslå hvordan tiltakene skal finansieres frem til en endelig avklaring av ansvarsspørsmålet foreligger. Styret vil ikke anbefale at forslaget vedtas.*

4. Leiligheter som er ubeboelige eller blir ubeboelige i lengre perioder som følge av vannskade må fritas for betaling av felleskostnader til sameiet.
- Styrets kommentar:** *Felleskostnadene fordeles på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøk, jf. vedtektene § 3. Vi siterer følgende fra denne:*

"Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader internt i samme forhold som sameiebrøkene:

- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg, herunder heis, som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av adkomstarealer/fellesarealer som bare betjener boligseksjonene
- Vaktmestertjenester knyttet til boligseksjonene
- Håndtering av avfall fra boligseksjonene
- Kostnader til oppvarming og opplysning av boligdelens arealer
- Vedlikehold og drift av heiser som bare benyttes av boligseksjonene
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener boligdelen

Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom alle seksjonseierne:

- Kostnader til tjenesteleveranser

Som eksempel på kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk nevnes:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader til løpende teknisk vedlikehold av alle takflater med tilhørende avrenning og overvannssystemer
- Ti-kostnader (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)
- Kostnader til tekniske rom og /eller innretninger på annen eiendom (med mindre det er satt opp målere. Fordeling skjer da etter målt forbruk.)"

Disse kostnadene løper uavhengig av om en seksjonseier i en periode ikke kan bo i leiligheten på grunn av at den er ubeboelig. Skal en seksjonseier fritas for å betale felleskostnader vil vedkommendes andel veltes over på de øvrige seksjonseierne – kostnadene forsvinner ikke! Styret vil ikke anbefale at forslaget vedtas.



5. Styret må sikre at de har tilstrekkelig kapasitet til å drive denne svært viktige saken. Dersom styremedlemmer eller styreleder blir indisponert – slik det har vært i perioder det siste halve året - må det leies inn kompetanse på prosjektledelse eller eventuelt en prosjektleder.
Styrets kommentar: Styret finner forslaget utidig. Styrearbeidet i vårt store sameie er i utgangspunktet meget tidkrevende og styret har i 2020 i tillegg brukt svært mye tid på lekkasjesaken og har besvart henvendelser så raskt det har vært mulig og når det har vært noe nytt å meddele. I ikke liten grad har vi også vært avhengig av og måttet vente på tilbakemeldinger fra Gjensidiges skadeavdeling. Styret har fra tidlig høst 2020 frem til april 2021 vært bistått av Tjuvholmen Drift under den løpende driftsavtalen mellom TD og sameiet fra 01.10.2016 i dialogen med OPAK, Multiconsult og berørte seksjonseiere, og har fra medio april 2021 engasjert Newsec Prosjekt AS som prosjektledere. Styret vil ikke anbefale at forslaget vedtas.
6. Det etableres en rutine hvor sameierne jevnlig oppdateres om utvikling i saken, minst 1 ggr. per måned.
Styrets kommentar: Styret vil jevnlig oppdatere seksjonseierne når det er noe nytt å meddele om saken.
7. Det innkalles til et ekstraordinært møte for å avklare hvilke handlingsmuligheter som finnes, samt å beslutte videre tiltak. Møtet skal avholdes senest 15.6.2021.
Styrets kommentar: Styret kan ikke se det er behov for et ekstraordinært årsmøte allerede tre uker etter det ordinære årsmøtet. Styret vil jevnlig legge ut informasjon om saken på styrets hjemmeside og vil innkalle til et ekstraordinært årsmøte hvis det er nødvendig, f.eks. for vedtakelse av en finansieringsplan for utbedringer. Styret vil ikke anbefale at forslaget vedtas.



ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

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

STYRET:		VALGT:
Styreleder:	Per Arne Damm	2020 (2 år)
Styremedlem:	Christina Vinje	2020 (2 år)
Styremedlem:	Stein-Erik Schønning	2020 (2 år)
Styremedlem:	John H. Larsen	2020 (2 år)
Styremedlem:	Daniel Rosenberg	2019 (2 år)
Varamedlem:	Jørgen Nørstenæs	2019 (2 år)
Varamedlem:	Tore Brandsæter	2020 (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 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 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

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



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 forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.



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

Sameiet har i 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 41 388 (for året 2019).

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 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 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 deling 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

Styrearbeidet har også i 2020 fungert svært bra, og styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Som følge av koronatiltakene i Oslo har de fleste styremøtene blitt gjennomført via Teams, men 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 2020 kan nevnes følgende:

A SKJEGGKRE

Styret fikk høsten 2018 beskjed om at det var oppdaget forekomster av skjeggkre i to leiligheter i sameiet. Styret besluttet da å gjennomføre en anonym undersøkelse hvor beboere ble anmodet om å varsle funn av sølvkre/skjeggkre til styret via vår hjemmeside. Styret mottok i løpet av mars 2019 melding om funn av sølvkre/skjeggkre i totalt 35 leiligheter, samt to næringsseksjoner.

Styret engasjerte Nokas Skadedyrkontroll for kartlegging og anbefalt bekjempelse. Det ble satt ut en rekke limfeller i bodområdene samt i én leilighet som ville stå ubebodd i kartleggingsperioden over seks uker. Det ble konstatert noen titalls skjeggkre i bodområdet, samt et betydelig antall skjeggkre i den ene leiligheten som ble undersøkt. Hensett til at skjeggkre er sky insekter som stort sett unngår lys og mennesker, antar styret at det også i andre leiligheter kan være et betydelig antall skjeggkre. Styrets kontaktperson i Nokas har også opplyst at det sannsynligvis har vært skjeggkre i sameiet i mange år. Kostnadene ved skadedyrbekjempelse bekostes gjennom sameiets bygningsforsikring. Det er antatt at bestandene relativt enkelt kan redusert til et utarmet nivå, men at det per i dag er vanskelig å utrydde skjeggkre fullstendig. Det skjer imidlertid en rask utvikling av bekjempelsesmidler på området.

Åtebehandling i leilighetene blir normalt ikke dekket under sameienes boligforsikring, og innhentet tilbud viste at full åtebehandling ville koste i overkant av NOK 800.000 for alle leilighetene. Etter iherdig innsats fra styret godtok imidlertid vår forsikringspartner Gjensidige å dekke åtebehandling i samtlige leiligheter.

Styret aksepterte etter anbudsinnbydelse et tilbud fra Pelias Skadedyrkontroll for å utføre åtebehandlingen. Skadedyrbekjempelsen var planlagt gjennomført i februar/mars 2020, men som følge av koronasituasjonen måtte skadedyrbekjempelsen utsettes til høsten 2020.

B RENS AV VENTILASJONSKANALER

Styret avdekket i 2019 at det var betydelig behov for rens av ventilasjonskanalene i hele sameiet.

Det er i alles interesse at anlegget fungerer gunstig og er mest mulig energiøkonomisk. Det er viktig at kanalene i ventilasjonsanlegget er rent for effektiv luftgjennomstrømning som igjen vil redusere strømutgiftene. Frisk inneluft i moderne hjem er svært viktig for å bevare helsen til oss som bor her. Jevnlig rens og vedlikehold vil sørge for full gjennomstrømning av frisk luft og man hindrer spredning av innendørs forurensing som pollen, støv, sopp og muggsporer.

Styret gjennomførte vinteren 2019/2020 en anbudsprosess og aksepterte et tilbud fra TechRens AS. Rensingen av ventilasjonskanalene var planlagt gjennomført i februar/mars 2020, men som følge av koronasituasjonen måtte arbeidet utsettes til høsten 2020. Bilder før og etter viser at enkelte kanaler var tilnærmet gjengrodd, så tiltaket var svært påkrevet.

C VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET

Securitas har ansvar for sikkerhet og vaktthold på Tjuvholmen. Styrets oppfatning er at sikkerheten og vakttjenesten ivaretas på en god måte. Det skjer en løpende oppgradering av kameraer og annet teknisk utstyr. Kameraene er skjermet, slik at de ikke rettes mot vinduer, balkonger og terrasser.

Styret har gjennom 2020 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Antallet synes å være større enn det de har vært de siste årene, noe som kan ha

sammenheng med nedstengningen av restaurant- og utelivsbransjen i Oslo som følge av den pågående koronapandemien. 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 2020, herunder nesten-ulykker der bare rask inngripen forhindret drukning. De fleste av hendelsene gjaldt imidlertid mindre alvorlige forhold, men den store tilstrømmingen til Tjuvholmen, særlig i sommerhalvåret, innebærer en betydelig utfordring for vakttjenesten. Forsterket vakthold i badesesongen er derfor under fortløpende vurdering.

Enkelte sameier har klaget over at de mener vekterne har vært for forsiktig med å gripe inn overfor ordensforstyrrelser med bortvisning av dem som overtrer ferdselsreglene på Tjuvholmen. Det er her viktig å være oppmerksom på at vekterne ikke har adgang til fysisk inngripen, selv om støyende besøkende ikke etterkommer bortvisningsbeskjed. Det bør allikevel understrekes at Securitas, basert på loggføringer, bortviser flere hundre besøkende hver uke i sommerhalvåret, uten at det oppstår problemer eller fysiske konfrontasjoner.

D BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret har gjennom 2020 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Vi viser til punkt 4 foran om dette.

E 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 gartnertjenester, snørydding, renhold og diverse utemiljøtjenester.

Styret har gjennom 2020 – i likhet med tidligere år - mottatt flere klager over dårlig jobbutførelse fra TDs/tjenesteleverandørers side. Det har særlig blitt vist til mangelfullt vedlikehold og sviktende skjøtsel av utearealer, herunder blomsterbed, i tillegg til at det har vært klaget over at snøbrøytingen har skjedd med uegnede maskiner. Dette er tatt opp med TD, Newsec (eier av TD) og TI flere ganger, både direkte fra styret og i Brukerforum og Kontaktutvalget, der styrets leder er medlem og representanter fra TD- og Newsec også møter. Klagene er videreformidlet og styret har inntrykk av at klagene er tatt til følge.

F PLANER OM FLYTENDE SJØBAD

Styret mottok i mars 2020 høringsdokumentet med vedlagt mulighetsstudie om et flytende sjøbad utenfor Havnepromenaden. Styret så at Tjuvholmen Øst var ett av tre anbefalte forslag og det er definitivt ikke noe vi ønsker rett utenfor stuedøra i vårt sameie.

Alternativet Tjuvholmen Øst ville – dersom dette ble valgt – medført at vi ville fått et "Sørenga-sjøbad" rett utenfor vårt bygg mot Akershus festning. Det vil være ødeleggende for alle med terrasser og vinduer på den siden.

Styret utarbeidet en grundig innsigelse mot planene i form av brev til Plan- og bygningsetaten (PBE). I september 2020 fikk vi beskjed om at PBE anbefalte av sjøbadet



ble lagt sør for Sukkerbiten utenfor Operaen. Vi håper dermed at det ikke lenger er aktuelt å legge sjøbadet utenfor Tjuvholmen.

G KORTLØSNING FOR DØRER

Det er i dag dårlig kontroll med hvilke nøkler som er i omløp og som gir tilgang til vårt sameie, noe som er utfordrende sikkerhetsmessig. En rekke seksjonseiere har også etterlyst automatisk døråpning på inngangsdørene. Styret besluttet derfor å innhente tilbud på automatisk døråpner til de inngangsdørene som manglet dette, samt inngangene til P-huset. Styret mottok flere tilbud og aksepterte tilbudet fra STANLEY Security AS. Installeringen viste seg å by på tekniske utfordringer og ble sterkt forsinket, men ble utført høsten 2020.

H NYE REGLER FOR KORTTIDSUTLEIE

Den 10. april 2019 ble det vedtatt en ny regel i eierseksjonsloven og borettslagsloven som skal hindre uønsket korttidsutleie i sameier og borettslag. Lovendringen trådte i kraft fra og med 01.10.2020. Lovendringen innebærer at korttidsutleie i sameier ut over 90 døgn per år ikke lenger er tillatt. Korttidsutleie er definert som utleie inntil 30 døgn. Det vil si at et utleieforhold som varer ut over 30 dager ikke omfattes av reglene for korttidsutleie. Endringen skal hindre den mest intense korttidsutleievirksomheten, det vil si den som medfører fremmedgjøring i naboforhold og dermed et dårligere bomiljø. Regelen tar sikte på å forhindre at profesjonelle aktører driver «leilighetshoteller» i boligsameier, men også privatpersoner må forholde seg til 90-dagersgrensen.

Boligeierne i sameier vil fortsatt kunne drive med normal korttidsutleievirksomhet. Med et tak på 90 dager, vil det eksempelvis være mulig å leie ut egen bolig i 45 av årets 52 helger. Dette er fortsatt relativt omfattende utleie. Loven åpner derfor for at årsmøtet med to tredjedels flertall kan beslutte å sette en lavere grense for korttidsutleie, men ikke lavere enn 60 dager. For de sameiene som derimot måtte ønske en høyere utleieterskel, åpner loven for å vedtektsfeste en maksimumsgrense for korttidsutleie på 120 dager.

Så vidt styret kjenner til, har samtlige boligsameier på Tjuvholmen vedtatt en øvre grense for korttidsutleie på 60 dager per år. Styret foreslo tilsvarende regel for vårt sameie og dette ble vedtatt med stort flertall på årsmøtet høsten 2020.

I VANNLEKKASJER

Flere seksjonseiere varslet i løpet av den nedbørsrike høsten 2020 Sameiets styre eller Tjuvholmen Drift AS ("Tjuvholmen Drift" eller "TD") om fuktinntrenging i sine leiligheter. Det ble rutinemessig opprettet forsikringssak for hver seksjon og Gjensidige foretok befaring og kartlegging via bl.a. Polygon. Det er her viktig å være klar over at sameiets bygningsforsikring dekker følgeskaden, dvs. skadene på leilighetene, men ikke utbedring av årsaken (eksempelvis utettheter i fasaden).

Siden det ble rapportert om flere tilfeller av fuktinntrenginger i løpet av relativt kort tid høsten 2020, besluttet Tjuvholmen Drift i samråd med Sameiets styret å engasjere OPAK AS ("OPAK") for å kartlegge årsaken til disse.

OPAKs rapport forelå 08.01.2021. Fra rapportens sammendrag siterer vi følgende:

"Registreringer under befaringen tilsier at hovedårsak til fuktgjennomtrengning skyldtes utettheter i fasadekledningen. Vann har trengt inn igjennom åpninger og tilslutninger i kledningen. Vann har deretter fuktet opp gipsen (GU) bak fasadekledningen. Flere steder ble det observert at GU har blitt oppfuktet og er skadet. Etter observasjoner på befaring er fasadekledningen bygget med trapesprofilerte stålplater på lekter montert foran GU og utenpåliggende glassplater. Etter OPAKs vurdering er to-trinns tettingen ikke tilfredsstillende og årsak til fuktgjennomtrengningen.

Flere steder ble det også registrert utettheter, skader, upresis og uheldig utførelse av beslag. Trolig er disse forholdene gjeldene for flere enheter enn de som er befart. Slike skader oppdages normalt ikke før det har oppstått lekkasje. For en varig og helhetlig utbedring må det etter OPAKs vurdering utføres en rehabilitering av fasaden der kledningen må demonteres i sin helhet."

Styret fant det nødvendig å innhente ytterligere en sakkyndig vurdering og engasjerte Multiconsult til dette. Multiconsults rapport forelå i mars 2021. Denne er mindre bastant i sine antagelser enn OPAK, men også her påpekes det en rekke svakheter og utilfredsstillende løsninger.

Begge firmaer har konkludert med at det er alvorlige lekkasjer i byggenes fasader. Årsaken til lekkasjene skyldes mest sannsynlig prosjekterings- og/eller utførelsesfeil, men det er nødvendig med inngrep i og åpning av fasaden for å trekke sikre konklusjoner. Dette vil bli gjort så snart som mulig for å sikre bevis med tanke på en forestående rettslig prosess. Dette har dessverre tatt lenger tid enn ønskelig som følge av mannskapsmangel under koronaen, Covid-19-syke hos ansatte, begrensninger mht. antall personer i liftkurv og inne i leiligheter, problemer med tilgang til leiligheter etc, etc., men arbeidet og undersøkelsene er nå i gang.

Etter styrets syn foreligger det en mangel ved arbeidet, jf. bustadoppføringslova § 25 første ledd, jf. § 7 første ledd. Styret har i brev av 13.01.2021 til Tjuvholmen KS reklamert på ovennevnte mangler og krevet utbedring. Tjuvholmen KS ble i brevet også prosessvarslet.

Advokatfirmaet Selmer v/advokat Mikkel Vislie har i brev av 26.01.2021 på vegne av Tjuvholmen KS bestridt ansvar, samtidig som det er gitt forlenget foreldelsesfrist mht. mangelsinnsigelser frem til 31.08.2021. Eventuelt søksmål må dermed reises innen den nevnte dato.

Styret har varslet Gjensidige Forsikring om saken og opplyst at vi vil bruke rettshjelpsforsikringen i sameiets bygningsforsikringsavtale. Sameiets bygningsforsikring dekker som foran nevnt utbedring av følgeskaden, dvs. skadene på leilighetene, men ikke utbedring av årsaken (eksempelvis utettheter i fasaden). Kostnadene til dette vil således måtte bæres av sameiet eller utbygger. I og med at skadeomfanget ikke er kjent, er det foreløpig ikke mulig å anslå kostnadene, ut over at det er tale om betydelige beløp. Styret er i kontakt med entreprenører som vil inngi tilbud når skadeomfanget er klarlagt.



Styret har engasjert advokat (H) Tage Brigt A. Skoghøy i Simonsen Vogt Wiig som vår prosessfullmektig i saken. Tage Skoghøy regnes som en av landets beste prosedyreadvokater og bisto vårt sameie i den såkalte søylesaken mot utbygger i 2017-2018 der utbygger kort før hovedforhandling tilbød forlik og aksepterte å utbetale en millionerstatning til vårt sameie etter først å ha nektet å utbetale noe som helst.

Styret var frem til april 2021 bistått av Tjuvholmen Drift med alt praktisk arbeid og løpende oppgaver, herunder kontakt med berørte seksjonseiere. Vi har fra medio april engasjert Newsec Prosjekt AS v/ Goran Kozarevic som prosjektledere da TD opplyste at de ikke lenger hadde den nødvendige kompetanse eller kapasitet til å bistå og derfor anbefalte at vi engasjerte en egen prosjektleder.

J STYRETS HJEMMESIDE

Sameiets forretningsfører, Sebra Forvaltning, har siden 2019 kunnet tilby at deres kunder opprettet en hjemmeside på Sebras portal "styret.com". Link her www.tjuvholmenf3.no Styret har lagt inn vedtekter, husordensregler og referater fra de siste tre års sameiermøter/årsmøter med innkalling. I tillegg har styret siden 2019 lagt ut nyhetsoppdateringer og annen info av generell interesse på hjemmesiden. Hjemmesiden er også en effektiv kanal for å kunne gi beskjeder til alle seksjonseiere, idet disse med meget få unntak nå er registrert med eposter. Det er også mulighet for SMS-varsling når det gjelder hastesaker.

Styret har så langt erfart at hjemmesiden fungerer slik vi håpet, og vi oppfordrer alle beboere/seksjonseiere til å bruke hjemmesiden aktivt.

K EKSEMPLER PÅ ANDRE SAKER STYRET HAR VÆRT INVOLVERT I GJENNOM 2020

- Egen avtale om vindusvask for sameiet F3 etter at det firmaet som var engasjert for hele Tjuvholmen ikke leverte i hht. kontrakt
- Utsifting og oppgradering av gasspeisene
- Lekkasjesaker – bodområdene
- Lekkasjesaker – P-området
- Krav/søknader om å bytte bod
- En rekke forsikringssaker
- Manglende postkasser
- Støyklager og avviksmeldinger fra Securitas, totalt mer enn 50 medregnet første halvår 2021
- Diverse henvendelser fra Servicesameiets vertskap
- Ombyggingsarbeider i leiligheter (som i 2020 har hatt et vesentlig større omfang og varighet enn de vi har hatt tidligere)
- Reseksjonering av leiligheter
- Søknader om kjøp av fellesarealer
- Søknader om installering av diverse hjelpemidler for bevegelseshemmede
- Ulovlig eller uregistrert utleie, noe som er et økende problem
- Konflikter som følge av passiv røyking
- Søknader og henvendelser om ulike arrangementer
- Klager over sykkelparkering
- Utsifting av deler til vifter på taket



- Utskifting av brannmeldere
- Bytting til LED og termostat
- Utskifting og oppgradering av rørføringer og kummer
- Løpende malearbeid (vedlikehold)
- Utskifting av deler til heis, flytting av styreskap til heis, etablering av reservedelslager
- Søknader om kabeltrekninger over sameiets eiendom
- Klager over manglende renhold og tilgrising av fellesarealer
- Klager over hensetting av gjenstander og avfall i fellesområder
- Klager over oppsetting av utvendige salgsboder mv.
- Klager over dårlig bredbåndshastighet og spm. knyttet til Canal Digital/Telenors leveranser
- Klager over manglende skjøtsel av uteområdene og tilgrising utendørs
- Skriftlig og muntlig dialog med styrene i andre sameier om felles saker

Flere av disse sakene har medført til dels omfattende korrespondanse med bl.a. seksjonseiere, leverandører og Tjuvholmen Drift/Newsec.

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 1 135 676 mot budsjettet kr 150 182, dvs. et positivt avvik på kr 985 494.

Årets resultat for sameiet fordeler seg slik:

Boligseksjonene	kr	449 910
Kontorseksjonen	kr	101 290
Serviceseksjonen	kr	69 815
Næring/TBRH	kr	514 661

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

Inntektene i 2020 (eks. finansinntekter) var på totalt kr 12 829 434, som er kr 4 046 høyere enn budsjett.

Driftskostnadene i 2020 var på totalt kr 11 745 137 som er kr 930 069 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet følgende:

- Vedlikehold bygg/tekniske anlegg:
Det er gjennomført større rens av sameiets ventilasjonsanlegg, og en større utvidelse av adgangskontroll ved nye kortlesere. Mindre besøk og værforhold har redusert skadeverk og slitasje. Det er planlagt arbeid i vedlikeholdsrapport som avventer avklaring.
- Søppeltømming og vedlikehold uteanlegg:
Fast årlig budsjett ble oppjustering fra tidligere år for å gi bedre rom til gjennomføring av uforutsett vedlikehold og utskifting av beplantning utenfor normal levetid. Mindre besøk

har medført lite slitasje og reduserte avfallsmengder. Budsjetøkning ble også gjennomført for å kunne utføre hyppigere renhold/spyling av fellesarealene. En mild vinter samt redusert bruk av grus har redusert behovet.

- Off. avgifter/vannavgift:
Gebyr vannavgift Oslo Kommune har økt mer enn beregnet. Forbruk bolig i boligseksjoner er høyere enn budsjettert samtidig som næringslokaler med redusert aktivitet i 2020 har redusert deres forbruket.
- Energi:
Både strøm- og fjernvarmeprisen har vært lavere enn normalt i 2020.
- Renhold:
Det er inngått avtale med ny leverandør for innvendig vask av fellesareal bolig, og renholdsavtaler tilknyttet felles tjenester på Tjuvholmen er endret. Kostnaden er vesentlig redusert.
- Forsikring:
Det har påløpt egenandeler på sameiet byggforsikring ifm. en vannlekkasje.
- Kabel-tv/bredbånd:
Kostnaden er noe høyere pga. endring av pris underveis i året.
- Økte administrasjonskostnader hovedsakelig grunnet høyere kostnader enn budsjettert til juridisk honorar.

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

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

6. BUDSJETT 2021

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

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 3 %. I tillegg har styret vedtatt en kapitalinnkalling på kr 620 000 for å dekke kostnadene ved ekstra vedlikeholdstiltak i TI og på sameiets egen bygningsmasse. Se nærmere informasjon om disse tiltakene i punktene under.

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 årsresultat på kr 359 405. 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 budsjettert med ekstra tiltak/vedlikehold i TI på totalt kr 5 954 125 der sameiets andel utgjør kr 745 521. Tiltakene er

- Vedlikehold bygg/teknisk anlegg: Reparasjon av bro mellom Odden og Skjæret og mellom Holmen og Skjæret, trapp ved Strandhagen, utskiftning av skadde granittblokker og heller på Kanalplassen, utskiftning av fuger i Spanketrappen, overflatebehandling vegger og søyler, samt epoxybehandling på kantsten, og utbedringer iht. vedlikeholdsrapporten.
- Vedlikehold EL: 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 sikringsskap som benyttes til felles utelys, montere 2 stk. kortlesere på avfallssentral.
- Renovasjon: 40 stk. nye avfallscontainere og nye togsett til frakten på området.
- Uteareal: Ny skadedyravtale, innkjøp av blomsterkasser utendørs, erstatte dagens elektriske nyttekjøretøy Goupil G4, leie av 4 p.plasser for oppbevaring av TI-utstyr.
- Brannvern: Bytte av 18 alarmsendere, bytte av brannsentral samt oppdatere Esgraf på vekterkontoret.

ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk og forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet. Budsjetterte energikostnader i 2021 er i liten grad basert på kostnadsnivået vi så i 2020 da dette anses å være unormalt lavt. I den grad historikk er benyttet i budsjetteringen har årene 2018 og 2019 blitt tillagt mer vekt enn fjorårets kostnader.

FORSIKRING

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 3,5% fra oktober 2020. Denne reguleringen er lik for alle forsikringselskap. 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 øker med 1 % fra 1.1.2021.
Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % fra 1.1.2021.



Oslo, 14.5.2021

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

**Per Arne Damm /S/
Styreleder**

**Christina Vinje /s/
Styremedlem**

**Stein-Erik Schönning /s/
Styremedlem**

**John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem**

**Daniel Rosenberg /s/
Styremedlem**



Årsregnskap

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

2020



SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader		11 573 239	11 572 708	10 956 881
Andre inntekter		749 975	750 000	4 288
Kabel-TV, bredbånd		506 220	502 680	471 075
Sum inntekter	1	12 829 434	12 825 388	11 432 244
Driftskostnader inkl mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	2 124 286	1 194 903	1 173 754
Renovasjon	4	232 305	281 572	250 509
Vaktmester	5	54 430	49 368	69 070
Off. avgifter/vannavgift	6	712 148	638 417	644 007
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 133 217	1 575 407	1 089 301
Energi	8	1 603 037	3 050 210	2 860 741
Renhold	9	415 665	803 181	751 087
Uteområder	10	288 368	363 875	313 555
Forsikring	11	508 130	441 473	374 675
Kabel-TV og bredbånd	12	531 074	502 680	454 393
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	2 498 433	2 432 101	2 373 359
Støttefunksjoner	14	133 984	148 106	161 801
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	1 510 061	1 193 913	1 013 844
Sum driftskostnader		11 745 137	12 675 206	11 530 096
Driftsresultat		1 084 297	150 182	-97 852
Finansinntekter	16	51 718	0	57 494
Finanskostnader	17	338	0	140
Sum finansinnt.- og kostnader		51 380	0	57 354
Resultat		1 135 676	150 182	-40 498



SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		280 810	132 613
TI-avregning, tilgode		369 257	0
Andre kortsiktige fordringer		6 750	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	668 032	571 628
Bankinnskudd	19	4 458 678	3 379 734
Sum omløpsmidler		5 783 527	4 083 975
Sum eiendeler		5 783 527	4 083 975
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		3 768 620	2 657 345
Sum egenkapital	20	3 768 620	2 657 345
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 366 989	1 297 564
Forskuddsbetalte felleskostnader		338 630	69 487
TI-avregning, skyldig		0	58 339
Annen kortsiktig gjeld		309 289	1 241
Sum kortsiktig gjeld		2 014 907	1 426 630
Sum gjeld og egenkapital		5 783 527	4 083 975
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 783 527	4 083 975
Kortsiktig gjeld		2 014 907	1 426 630
Sum Arbeidskapital		3 768 620	2 657 345

Oslo, 14.05.2021
Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Per Arne Damm /s/
Styreleder

Christina Vinje /s/
Styremedlem

Stein-Erik Schønning /s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem

Daniel Rosenberg /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2020 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarende års 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, Servicesameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – 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, Kontor, Servicesameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2020 – 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	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	12 499	526	347	1 727	15 099
Kvm i %	82,78 %	3,48 %	2,30 %	11,44 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2020:	62,91	44,72	44,72	88,81	64,82
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2019:	58,67	52,67	53,28	104,99	63,64
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018:	68,25	71,78	66,32	118,42	74,06



Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	14 902	484 421	499 323
Vedlikehold nytt utstyr	0	2 316	2 316
Vedlikehold heis	136 505	3 922	140 427
Vedlikehold VVS	235 160	23 661	258 821
Vedlikehold ventilasjon	514 508	40 517	555 026
Vedlikehold elektrisk anlegg	550 803	117 570	668 373
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	1 451 879	672 407	2 124 286

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	232 305	232 305
Sum Renovasjon	0	232 305	232 305

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	3 616	45 607	49 223
Diverse utstyr	0	5 208	5 208
Sum Vaktmester	3 616	50 814	54 430

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	590 468	121 680	712 148
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	590 468	121 680	712 148

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	685 975	685 975
Vedlikehold brannvernanlegg	330 417	29 361	359 778
Drift Alarm	0	87 464	87 464
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	330 417	802 799	1 133 217



Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	357 475	4 496	361 971
Fjernvarme	1 241 066	0	1 241 066
Sum Energi	1 598 540	4 496	1 603 037

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	387 595	28 070	415 665
Sum Renhold	387 595	28 070	415 665

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snømåking	0	62 319	62 319
Skadedyrkontroll	39 375	2 884	42 259
Vedlikehold uteanlegg	24 174	159 616	183 790
Sum Uteområder	63 549	224 819	288 368

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	445 053	7 547	452 600
Forsikringskadeoppjør	55 530	0	55 530
Sum Forsikring	500 584	7 547	508 130

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	531 074	0	531 074
Sum Kabel-tv og bredbånd	531 074	0	531 074

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	14 793	36 238	51 031
Driftsavtaler TD og TI	950 487	1 496 915	2 447 402
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	965 280	1 533 153	2 498 433



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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	82 985	82 985
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0
Tele/Data	0	51 000	51 000
Sum Støttefunksjoner	0	133 984	133 984

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	242 709	113 581	356 290
Forretningsførsel, tilleggstjenester	36 054	0	36 054
Revisjonshonorar	13 750	10 187	23 937
Juridisk honorar	700 720	0	700 720
Datakostnader	9 838	0	9 838
Porto/kopi/arkiv/matr.	16 891	0	16 891
Styremøter	2 408	0	2 408
Årsmøte	1 794	0	1 794
Øreavrounding	0	0	0
Øreavrounding	0	0	0
Bankgebyr	14 453	0	14 453
diverse kostn., adm.	5 375	0	5 375
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	1 386 292	123 768	1 510 061

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	3 769	0	3 769
Renteinntekt, bank	6 561	0	6 561
Annen finansinntekt (utbytte)	41 388	0	41 388
Sum Finansinntekter	51 718	0	51 718



Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen finanskostnad	338	0	338
Sum Finanskostnader	338	0	338

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	377 866
Periodiserte kostnader	290 165
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	668 032

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto DnB 1503 08 87791	2 842 853
Plasseringskonto DnB 1203 01 23857	1 615 826
Sum bankinnskudd	4 458 678

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Service	Sameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	2 632 943	51 071	34 124	-60 793	2 657 345	
-/+ avgang/tilskudd	0	-51 071	-34 124	60 793	-24 402	
+ årets resultat	449 910	101 290	69 815	514 661	1 135 677	
Annen egenkapital UB	3 082 853	101 290	69 815	514 661	3 768 619	

Sameiet vil i 2021 kreditere Kontor, Servicesameiet og Næring med hhv. kr 101 290, kr 69 815 og kr 514 661, som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.



SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	315		318		ServiceSameiet		Næring/Butikk og restaurant		Sum		
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Inntekter											
Felleskostnader	8 586 239	8 585 708	531	382 000	0	2 350 000	2 350 000	0	11 573 239	11 572 708	531
Andre inntekter	749 975	750 000	-25	0	0	0	0	0	749 975	750 000	-25
Kabel-TV, bredbånd, internett	506 220	502 680	3 540	0	0	0	0	0	506 220	502 680	3 540
Sum inntekter	9 842 434	9 838 388	4 046	382 000	0	2 350 000	2 350 000	0	12 829 434	12 825 388	4 046
Driftskostnader inkl mva											
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 929 491	993 687	935 804	40 895	188	2 6978	26 856	122	12 6922	13 3653	-6 731
Renovasjon	67 376	103 264	-35 888	6 376	8 663	4 207	5 715	-1 509	154 346	163 930	-9 584
Vaktmester	45 199	40 866	4 333	1 868	1 720	1 232	1 135	97	6 132	5 647	485
Off avgifter/vannavgif	536 145	464 803	71 342	-8 083	4 741	-5 331	3 150	-8 481	189 417	165 723	23 694
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunven)	938 062	1 129 478	-191 416	39 481	50 380	26 046	33 237	-7 191	129 628	362 312	-232 684
Energi	875 924	1 915 662	-1 039 738	31 447	91 017	-59 570	20 746	60 264	674 920	983 267	-308 347
Leutold	410 434	784 072	-373 638	1 058	7 589	-6 531	698	5 007	3 475	6 513	-3 038
Uteomsåder	242 870	301 208	-58 338	9 205	12 679	-3 474	6 072	8 363	30 222	41 625	-11 403
Forsikring	427 611	365 443	62 168	16 290	15 382	10 746	10 147	599	53 483	50 501	2 982
Kabel-TV og bredbånd	531 074	502 680	28 394	0	0	0	0	0	0	0	0
Teknisk Drif og -Forvaltning	2 071 016	2 013 247	57 769	86 470	84 737	1 733	57 044	55 901	283 904	278 216	5 688
Sløttefunksjoner	1 10 910	1 22 599	-11 689	4 668	5 160	-492	3 080	3 404	15 327	16 943	-1 616
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 250 030	988 298	261 732	52 606	41 596	11 010	34 704	27 442	172 720	136 577	36 143
Sum driftskostnader	9 436 140	9 725 307	-289 167	282 281	-82 090	186 221	240 621	-54 400	1 840 496	2 344 907	-504 411
Driftsresultat	406 294	113 081	293 213	99 719	17 629	82 090	14 379	54 400	509 504	5 093	504 411
Finansinntekter	43 942	0	43 942	1 573	1 038	0	1 038	0	5 165	5 178	0
Finanskostnader	326	0	326	2	2	2	0	2	8	338	0
Sum finansinntl- og kostnader	43 616	0	43 616	1 571	1 571	1 036	0	1 036	5 157	5 157	0
Resultat	449 910	113 081	336 829	101 290	17 629	83 661	14 379	55 436	514 661	5 093	509 568
									1 135 676	1 135 676	0
									1 501 822	1 501 822	985 495



SAMEIET TJUVHOLMEN F3

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

	Direkte-kostn. Sameiet		TI-kostn. Sameiet		Sum Virkelig	Sum kostnader Sameiet		Sum Avvik
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett		Sum Budsjett	Sum Avvik	
Kostnader inkl. mva								
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 451 879	426 252	672 407	768 651	2 124 286	1 194 903	929 383	
Renovasjon	0	0	232 305	281 572	232 305	281 572	-49 267	
Vaktneser	3 616	0	50 814	49 368	1 446	54 430	5 062	
Off avgifter/vannavgif	590 468	518 750	121 680	119 667	2 013	712 148	73 731	
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	330 417	733 931	802 799	841 476	-38 677	1 575 407	-442 190	
Energi	1 598 540	3 000 059	4 496	50 151	-45 655	3 050 210	-1 447 173	
Rentelid	387 595	758 750	28 070	44 431	-16 361	803 181	-387 516	
Uteorålder	63 549	12 500	224 819	351 375	-126 556	363 875	-75 507	
Forsikring	500 584	428 935	7 547	12 538	-4 991	508 130	66 657	
Kabel-TV og bredbånd	531 074	502 680	0	0	0	502 680	28 394	
Teknisk Drift og -Forvaltning	965 280	908 749	1 533 153	1 523 352	9 801	2 432 101	66 332	
Sløtteaksjoner	0	0	133 984	148 106	-14 122	148 106	-14 122	
Adm inkl. forretningsførsel og styrekonvnt	1 386 292	1 079 505	123 768	114 408	9 360	1 193 913	316 148	
Sum driftskostnader	7 809 295	8 370 111	3 935 843	4 305 095	-369 252	12 675 206	-930 069	



SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter				
Felleskostnader	11 809 127	11 573 239	11 572 708	10 956 881
Andre inntekter	620 000	749 975	750 000	4 288
Kabel-TV, bredbånd	587 874	506 220	502 680	471 075
Sum inntekter	13 017 001	12 829 434	12 825 388	11 432 244
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 137 652	2 124 286	1 194 903	1 173 754
Renovasjon	309 593	232 305	281 572	250 509
Vaktmester	57 401	54 430	49 368	69 070
Off. avgifter/vannavgift	704 190	712 148	638 417	644 007
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 193 203	1 133 217	1 575 407	1 089 301
Energi	3 131 383	1 603 037	3 050 210	2 860 741
Renhold	375 710	415 665	803 181	751 087
Uteområder	495 088	288 368	363 875	313 555
Forsikring	681 242	508 130	441 473	374 675
Kabel-TV og bredbånd	587 874	531 074	502 680	454 393
Teknisk Drift og -Forvaltning	2 495 370	2 498 433	2 432 101	2 373 359
Støttefunksjoner	125 913	133 984	148 106	161 801
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 362 977	1 510 061	1 193 913	1 013 844
Sum driftskostnader	12 657 596	11 745 137	12 675 206	11 530 096
Driftsresultat	359 405	1 084 297	150 182	-97 852
Finansinntekter	0	51 718	0	57 494
Finanskostnader	0	338	0	140
Sum finansinnt.- og kostnader	0	51 380	0	57 354
Resultat	359 405	1 135 676	150 182	-40 498



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Sameiet Tjuvholmen F3

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tjuvholmen F3's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.135.676. 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.



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 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



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no