



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 751 708  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS  
JANTZENS Plass  
Forretningsadresse: Salmsv M. Jantzens pl 2  
0252 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: Per Christoffer Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### 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, 17.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 057 492	2 849 040
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>3 057 492</b>	<b>2 849 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 766 200	2 758 971
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 868 890</b>	<b>2 861 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188 602</b>	<b>-12 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 118	1 427
Annen finansinntekt		8 904	9 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 022</b>	<b>10 511</b>
Annen finanskostnad		376	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>376</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 645</b>	<b>10 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</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		24 222	18 495
Andre fordringer		175 991	62 770
Sum fordringer		200 213	81 265
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		862 563	956 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		862 563	956 575
Sum omløpsmidler		1 062 775	1 037 840
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 062 775</b>	<b>1 037 840</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		1 007 348	808 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 007 348</b>	<b>808 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>	20	<b>1 007 348</b>	<b>808 100</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		15 555	78 831
Annen kortsiktig gjeld		39 873	150 909
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 428</b>	<b>229 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 428</b>	<b>229 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 062 775</b>	<b>1 037 840</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588468

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 751 708  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS  
JANTZENS Plass  
Forretningsadresse: Salmv M. Jantzens pl 2  
0252 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: Per Christoffer Kvam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**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: 912 751 708  
SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS  
JANTZENS Plass

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 057 492	2 849 040
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>3 057 492</b>	<b>2 849 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 766 200	2 758 971
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 868 890</b>	<b>2 861 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188 602</b>	<b>-12 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 118	1 427
Annen finansinntekt		8 904	9 084
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 022</b>	<b>10 511</b>
Annen finanskostnad		376	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>376</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 645</b>	<b>10 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>199 248</b>	<b>-2 111</b>



Organisasjonsnr: 912 751 708  
SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS  
JANTZENS Plass

## 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		24 222	18 495
Andre fordringer		175 991	62 770
Sum fordringer		200 213	81 265
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		862 563	956 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		862 563	956 575
Sum omløpsmidler		1 062 775	1 037 840
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 062 775</b>	<b>1 037 840</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		1 007 348	808 100



Sum opptjent egenkapital		1 007 348	808 100
Sum egenkapital	20	1 007 348	808 100
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		15 555	78 831
Annen kortsiktig gjeld		39 873	150 909
Sum kortsiktig gjeld		55 428	229 740
Sum gjeld		55 428	229 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 062 775	1 037 840



Organisasjonsnr: 912 751 708  
SAMEIET SALMAKERSVENN MARIUS  
JANTZENS Plass

**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  
Org.nr: 886862342 MVA

---

Til årsmøtet i  
Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass' årsregnskap som viser et overskudd på kr 199.248. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Øvrig informasjon*

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

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

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



## Revisoren AS

---

### *Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

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

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Strømmen, den 29. juni 2021  
Revisoren AS

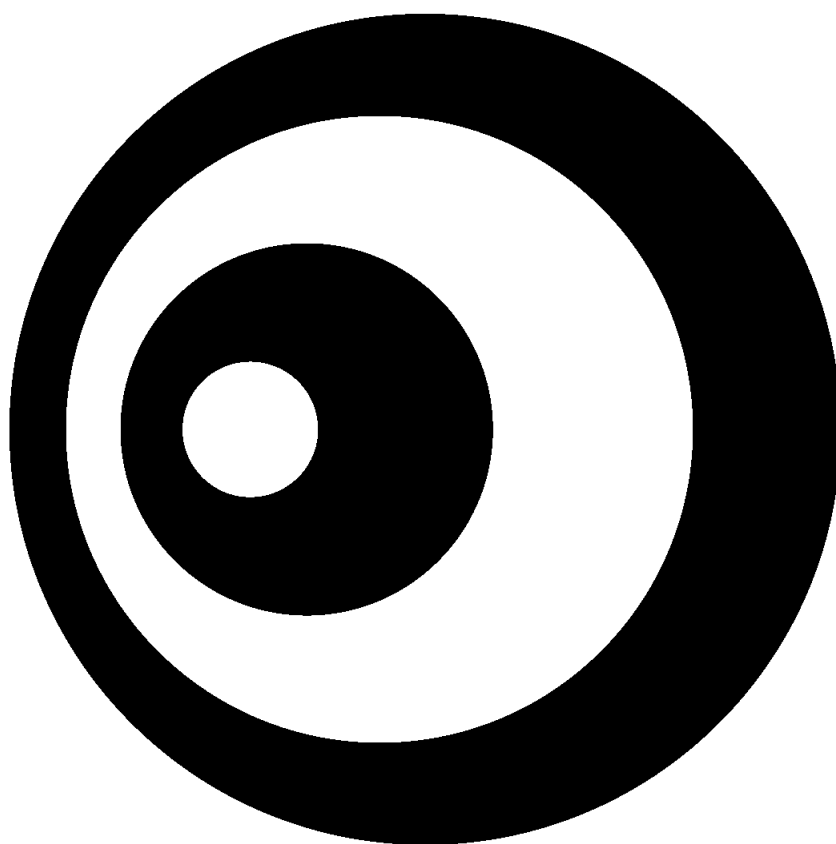
---

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor



# Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



**Sameiet Salmakersvenn Marius  
Jantzens Plass**  
Årsberetning/Regnskap



## Styrets oppgaver

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

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

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto: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](http://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 Salmakersvenn Marius Jantzens plass vil bli avholdt uten fysisk oppmøte i år. 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 mandag 14. juni kl. 10.00 til [salmakersvenn@gmail.com](mailto:salmakersvenn@gmail.com)**

Deretter 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/stenges onsdag 16. juni kl. 12.**

Styret vil besvare eventuelle innsendte spørsmål og legge ut både spørsmål og svar på den 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.



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass avholdes uten fysisk oppmøte ved digital avstemning. Eventuelle spørsmål til sakene bes rettes til styret innen mandag 14. juni kl. 10, og etter fristen utløp vil du motta egen e-mail med link for avstemning. Avstemningen avsluttes/stenges onsdag 16. juni kl. 12.

---

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.

*Vedlagt ligger kostnadsoversikt gartneravtale, kostnadsestimat anoder, samt fordeling og kostnader for ekstra vakhold på Tjuvholmen*

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2020 som er gjort opp med et resultat på kr 199 248 fastsettes som sameiets årsregnskap, og resultatet overføres konto for egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2020/2021 foreslås til kr 90 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2020/2021 fastsettes til kr 90 000 eks. arbeidsgiveravgift.

### 5. SAKER

#### A) Tillatelse til utredelse av treningsområde i 5. etasje

Avsette et lite areal til treningsområde:

Nytt dekke som må være lyddempende

Apparater som ikke er til sjenanse eller lager støy: spinningssykkel og roapparat. Vekter eller andre treningsutstyr som kan slippes i gulvet tillates ikke.

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret tillatelse til å utrede mulighetene for treningsområde i 5. etasje, med forutsetning om at apparater og utstyr ikke er til sjenanse eller lager støy.



**B) Kodelås til fellesområder 5 og 12 etg.**

Pga at fellesområdene til stadighet blir etterlatt uten at det blir ryddet og vasket etter vedkommende, kan det være en løsning å sette inn kodelås som ved inngang. Da kan brukere som har etterlatt fellesareal spores og bes rydde opp og vaske etter seg. Eventuelt erstatte det som er blitt ødelagt. Dette kan også være preventivt. Mot: ekstra belastning for de som bor i 5. etasje som da må bruke kode for å komme til sin leilighet. For: Mindre støy for de som bor der.

For å begrense og ha bedre oversikt over trafikk til takterassen, bør det også vurderes installasjon av kortleser i 12 etg og i 11 etg. Da bør det også være kortleser i 11 etg for å begrense trafikk via nød-trapp. Mot: ekstra belastning for de som bor i 11 etg på siden med gangvei til nødtrapp. Det forutsetter automatisk åpning ved brannalarm.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar å installere kodelås i ved inngangene i 5., 11. og 12. etasje.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.

Kandidatene som er presentert i vedlegg 1 og 2, stiller seg til disposisjon til vervene som styremedlem. Dersom andre melder sin interesse til disse vervene bes de kontakte styret innen mandag 14. juni kl. 10, slik at de blir med i den digitale avstemmingen.

**Oslo, 08.06.21**

**Styret  
i**

**Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

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



## ÅRSBERETNING FOR 2020

### 1. TILLITSVALGTE

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

#### STYRET:

		VALGT:
Styreleder:	Randi Birkevold	2020 (2 år)
Styremedlem:	Dag-Magne Høiseth	2019 (2 år)
Styremedlem:	Kenneth Olsen (fratrådt)	2019 (2 år)
Styremedlem:	Kjell 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 1 bygning med til sammen 60 seksjoner, fordelt på 58 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 57 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912 751 708.

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.



## HJEMMESIDE

Sameiets hjemmeside er: [salmakersvenn.no](http://salmakersvenn.no)

## 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 Telia om kabel-TV og bredbånd.

Spørsmål vedrørende kabel-TV og bredbånd kan rettes til Telia på telefon 21 90 07 30. Se ellers [www.telia.no](http://www.telia.no)

## FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83420980. 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 2020 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 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

Styreleder tok over vervet høsten 2020. Nytt styremedlemmer er Kjell-Ivar Brandsæther fra boligseksjon og Johan Gaarder Tøraasen fra næringsseksjon. Dag Magne Høiseith har gjort en stor innsats gjennom 2 år og går nå av.

### Orientering av styresaker

#### Rens av ventilasjonsanlegg

- Dette ble besluttet å gjennomføre i løpet av februar/mars 2021. Flere har opplevd dårlig avtrekk i vifter både på kjøkken og bad. Det vil da også bli en gjennomgang av kjøkkenvifter og om de er tilpasset vårt ventilasjonssystem. Pga. Covid-19, var ikke det gjennomførbart da dette var satt opp. Ny dato for oppstart er 16. august 2021.
  - Firma: Norsk Ventilasjonsrenhold AS v/ Tore Wilhelmsen.
  - Kostnad: 55.000,00 for 69 leiligheter

#### Varme og radiatorer

- Flere har klagd på varmen ikke har vært mulig å regulere. Dette er etter lang tid blitt reparert. Fortum fant feil som nå er blitt rettet opp.

#### Forsikringsaker

- Dører i 6. etasje som har vridd seg
- Dette er fortsatt uavklart, men vi jobber videre med å få en avklaring



## Unilock låssystem

- Det har vært ønske fra beboere å skifte til nøkkelfri adgang. Ved nærmere undersøkelse, viser det seg at dette systemet faller utenom Tjuvholmen Drifts systemer og medfører stort medarbeid for styret, noe vi ikke ser oss i stand til å ta på oss på nåværende tidspunkt. Vi foretrekker også at Drift har ansvaret for alle låser i sameiet.

## Dugnad fellesarealer

- Vi gjennomførte en dugnad av vask av fellesarealer 10. mai. Dette var vellykket og vi vil fortsette med dugnad vår og høst.

## Bepantning utenfor sameiet

- Styret har kontaktet Drift og Braathen as som er ansvarlig for beplantning utenfor sameiet og uttrykt misnøye med den. Det er lovet vintergrønne planter og bedre oppfølging av vårt område.

## Renhold

- Flere har vært misfornøyd med renholdet den siste tiden. Derfor har vi inngått ny avtale med ISS som de andre sameiene på Tjuvholmen bruker. Avtalen gjelder fra august.

## Anoder

- Anoder på Tjuvholmen må fornyes innen 10-12 år. Kostnadene blir fordelt på de respektive sameier og fordelt etter en fordelingsnøkkel. Sameiet bør avsette midler til dette i årene fremover. Det vil sendes ut til beboere i forkant av årsmøtet forklaring og kostnader.

## Vakthold

- I samarbeid med brukerforum er det inngått avtale om ekstra vakthold for Tjuvholmen.

## Internett/tv

- V har under søkt mulighet for å skifte leverandør. Slik det er nå, er det ikke mulig for andre leverandører å levere til vårt sameie. Dette jobbes det for i Brukerforum som er et forum for alle sameier på Tjuvholmen. Vi ønsker flere leverandører. Kabler må strekkes og det må gå gjennom områder vi ikke rår over og som vi må få tillatelse til. Vi håper på en snarlig løsning.

## Diverse

- Til stadighet, nesten daglig, er det saker som styret må forholde seg til. Det har vært en del støyklager i bygget og tilgrising. Oppkast nedover terrasser blant annet. Som noen er kjent med har vi også hatt uvedkommende som har stjålet fra felles arealer i 5 etg. Vi oppfordrer nok en gang til å ikke gi uvedkommende adgang. Hvis man mistenker uvedkommende i bygget kan man ringe Tjuvholmen Drift vakttelefon: 23 11 88 90.
- Styret vil besørge skilting i fellesområder for ivaretagelse av regler av fellesareal på norsk og engelsk. Husordensregler og vedtekter vil bli oversatt til engelsk og lagt til i arkivet samtidig som de blir sendt ut til beboere via styremail.



## 5. REGNSKAPET FOR 2020

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften året 2020 viser et overskudd på kr 199 248, som fordeler seg med et overskudd på kr 140 543 til Bolig, et overskudd på kr 28 657 og kr 30 048 til hhv. Kontor og Næring.

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

Inntektene i 2020 var totalt kr 3 057 492 som er på linje med budsjett.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 2 868 890 som er kr 109 886 under budsjett. Avviket skyldes hovedsakelig følgende:

- Energi: Strømprisen og fjernvarmeprisen har vært lavere enn normalt i 2020.
- Offentlige avgifter: Vannforbruk har vært noe lavere enn budsjettert
- Renhold: Budsjettert vindusvask er ikke gjennomført. Renholdsavtaler tilknyttet endel felles tjenester på Tjuvholmen er endret. Ny leverandør og gjennomgang av omfanget har redusert årets kostnad.
- 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. Budsjettøkning ble også gjennomført for å kunne utføre hyppigere renhold/spyling av fellesarealene. En mild vinter samt redusert bruk av grus har redusert behovet.

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (DK-kostnader) som bl.a. forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar, og serviceavtaler og kostnader som gjelder sameiets bygningsmasse, samt 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. Budsjettet ligger vedlagt.

Oversikten er basert en økning av innbetalinger av felleskostnader på 3 % for boligseksjonene. Innbetalingene fra Kontor- og Næringsseksjonen er budsjettet tilstrekkelig for å dekke deres andel av sameiets kostnader. Felleskostnadene for næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 20.

Oversikten gir et forventet årsresultat for sameiet på kr 47 961. 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 budsjettet med ekstra tiltak/vedlikehold i TI på totalt kr 5 954 125 der sameiets andel utgjør kr 179 869 (fordelt: kr 162 505 Bolig, kr 9 244 Kontor, kr 8 120 Næring). Tiltakene er:

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 vekterkontoret.

### **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. Budsjetten for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

**KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE**

Budsjettet er, i tillegg til forventet gebyr-økning fra kommunen på 1,5 %, basert på en kombinasjon av forbruk pr. oktober 2020 (ved utarbeidelse av budsjett 2021), samt forbruk for året 2019.

**ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER**

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

**Oslo, 08.06.2021**

**Styret**

**i**

**Sameiet Salmakersvann Marius Jantzens plass**

**Randi Birkevold/s/  
Styreleder**

**Dag-Magne Høiseth/s/  
Styremedlem**

**Kjell Brandsaeter/s/  
Styremedlem**



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens  
Plass**

**2020**



## Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader		3 057 492	3 057 342	2 849 040
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>3 057 492</b>	<b>3 057 342</b>	<b>2 849 040</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2			
	3	403 539	290 024	296 303
Renovasjon	4	24 067	34 639	54 392
Vaktmester	5	21 690	24 755	25 339
Off. avgifter/vannavgift	6	199 128	224 070	188 586
Sikkerhet og vakt hold (inkl. brannvern)	7	463 908	390 248	315 852
Energi	8	388 287	547 370	565 516
Renhold	9	155 530	205 170	202 738
Uteområder	10	54 169	84 661	69 828
Forsikring	11	82 883	79 021	72 182
Kabel-TV og bredbånd	12	183 563	183 869	180 264
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	578 538	578 291	569 455
Støttefunksjoner	14	34 889	38 925	42 553
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	278 697	297 733	278 654
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 868 890</b>	<b>2 978 776</b>	<b>2 861 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188 602</b>	<b>78 566</b>	<b>-12 621</b>
Finansinntekter	16	11 022	0	10 511
Finanskostnader	17	376	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>10 645</b>	<b>0</b>	<b>10 511</b>
<b>Resultat</b>		<b>199 248</b>	<b>78 566</b>	<b>-2 111</b>



## Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		24 222	18 495
TI-avregning, tilgode		127 707	0
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	48 285	62 770
Bankinnskudd	19	862 563	956 575
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 062 775</b>	<b>1 037 840</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 062 775</b>	<b>1 037 840</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		1 007 348	808 100
<b>Sum egenkapital</b>	20	<b>1 007 348</b>	<b>808 100</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		15 555	78 831
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 439	28 808
TI-avregning, skyldig		0	122 031
Annen kortsiktig gjeld		17 434	70
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 428</b>	<b>229 740</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 062 775</b>	<b>1 037 840</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 062 775	1 037 840
Kortsiktig gjeld		55 428	229 740
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 007 348</b>	<b>808 100</b>

OSLO, 08.06.2021

Styret for Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

Randi Birkevold/s/  
Styrets leder

Dag Magne Høiseith/s/  
Styremedlem

Kjell Brandsaeter/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 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 og Næring**, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2019 – fordelt*».

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

### Sum Driftskostnader beregnet pr. kvm/mnd.

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	3182	159	181	3522
Kvm i %	90,35 %	4,51 %	5,14 %	100,00 %
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2020</b>	<b>72,78</b>	<b>69,09</b>	<b>67,33</b>	<b>72,33</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2019</b>	<b>68,17</b>	<b>62,9</b>	<b>63,9</b>	<b>67,71</b>
<b>Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2018</b>	<b>62,14</b>	<b>54,99</b>	<b>68,69</b>	<b>62,15</b>



## Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	24 907	116 718	141 624
Vedlikehold nytt utstyr	0	558	558
Vedlikehold heis	56 773	0	56 773
Vedlikehold VVS	12 956	17 919	30 875
Vedlikehold ventilasjon	23 304	114 262	137 566
Vedlikehold elektrisk anlegg	8 808	27 334	36 143
<b>Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg</b>	<b>126 748</b>	<b>276 791</b>	<b>403 539</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.
Søppeltømming	0	24 067	24 067
<b>Sum Renovasjon</b>	<b>0</b>	<b>24 067</b>	<b>24 067</b>

## Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	0	20 435	20 435
Arbeidsklær	0	1 255	1 255
<b>Sum Vaktmester</b>	<b>0</b>	<b>21 690</b>	<b>21 690</b>

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

## Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	115 572	83 556	199 128
<b>Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.</b>	<b>115 572</b>	<b>83 556</b>	<b>199 128</b>

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

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	31 680	164 537	196 217
Vedlikehold brannvernanlegg	240 631	6 730	247 361
Heis-/alarmtelefon	0	20 330	20 330
<b>Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)</b>	<b>272 311</b>	<b>191 597</b>	<b>463 908</b>

## Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	44 321	28 138	72 459
Fjernvarme	0	285 530	285 530
Kjøling	0	30 298	30 298
<b>Sum Energi</b>	<b>44 321</b>	<b>343 967</b>	<b>388 287</b>

## Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	148 767	6 763	155 530
<b>Sum Renhold</b>	<b>148 767</b>	<b>6 763</b>	<b>155 530</b>



## Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	15 015	15 015
Skadedyrkontroll	0	695	695
Vedlikehold uteanlegg	0	38 458	38 458
<b>Sum Uteområder</b>	<b>0</b>	<b>54 169</b>	<b>54 169</b>

## Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	71 065	1 818	72 883
Forsikringskadeoppgjør	10 000	0	10 000
<b>Sum Forsikring</b>	<b>81 065</b>	<b>1 818</b>	<b>82 883</b>

## Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	183 563	0	183 563
<b>Sum Kabel-tv og bredbånd</b>	<b>183 563</b>	<b>0</b>	<b>183 563</b>

## Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	513	8 731	9 244
Driftsavtaler TD og TI	208 624	360 670	569 294
<b>Sum Teknisk Drift og -Forvaltning</b>	<b>209 136</b>	<b>369 402</b>	<b>578 538</b>

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

## Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie driftslokale	0	19 995	19 995
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/Data	0	14 895	14 895
<b>Sum Støttefunksjoner</b>	<b>0</b>	<b>34 889</b>	<b>34 889</b>

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

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	90 000	0	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	0	12 690
Forretningsførsel	102 980	27 367	130 347
Forretningsførsel, tilleggstjenester	12 275	0	12 275
Revisjonshonorar	13 750	2 454	16 204
Datakostnader	4 659	0	4 659
Porto/kopi/arkiv/matr.	2 195	0	2 195
Årsmøte	0	0	0
Bankgebyr	10 327	0	10 327
Diverse kostnader	0	0	0
<b>Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar</b>	<b>248 876</b>	<b>29 821</b>	<b>278 697</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	2 118	0	2 118
Renteinntekt, bank	162	0	162
Annen finansinntekt (utbytte)	8 742	0	8 742
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>11 022</b>	<b>0</b>	<b>11 022</b>

## Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen finanskostnad	376	0	376
<b>Sum Finanskostnader</b>	<b>376</b>	<b>0</b>	<b>376</b>

## Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostn.

Periodiserte kostnader	48 285
<b>Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader</b>	<b>48 285</b>

## Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto HB 8397 10 98484	862 563
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>862 563</b>

## Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	822 891	-4 538	-10 252	808 100
avgang/tilskudd		*	*	*
-/+ årets resultat	140 768	28 552	29 928	199 248
<b>Annen egenkapital UB</b>	<b>963 659</b>	<b>24 014</b>	<b>19 676</b>	<b>1 007 348</b>

Sameiet vil i 2021 kreditere Kontor og Næring med kr 24 014 og kr 19 676 som gjelder for mye fakturerte felleskostnader i 2019 og 2020. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2021.



## Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

### Resultatregnskap mot budsjett 2020 - fordelt

Hittil	Boligseksjonene		Kontor (seksjon 2)		Næring (seksjon 1)		Sum
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett	
Felleskostnader	2 736 492	2 736 342	150	150 000	0	171 000	3 057 492
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 736 492</b>	<b>2 736 342</b>	<b>150</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>171 000</b>	<b>3 057 492</b>
<b>Driftskostnader inkl mva</b>							
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	375 370	266 474	13 173	11 013	2 160	14 996	403 539
Renovasjon	17 592	27 025	1 949	2 655	-706	4 526	24 067
Vaktmester	19 596	22 365	979	1 118	-139	1 115	21 690
Off avgifter/vannavgif	162 298	179 895	17 224	20 658	-3 434	19 606	199 128
Sikkerhet og vakthold (inkl. braunven)	426 264	352 574	17 604	17 618	-14	20 040	463 908
Energi	336 625	448 805	24 160	46 094	-21 934	27 503	388 287
Renhold	154 877	204 067	305	516	-211	348	155 530
Utsområder	48 939	76 488	2 445	3 822	-1 377	2 784	54 169
Forsikring	74 882	71 393	3 742	3 567	175	4 259	82 883
Kabel-TV og bredbånd	183 563	183 869	0	0	0	0	183 563
Teknisk Drif og -Forvaltning	522 688	522 465	26 118	26 107	11	29 732	578 538
Støttefunksjoner	31 521	35 166	1 575	1 758	-183	1 793	34 889
Adm inkl. forretningsførsel og styrehonorar	251 351	268 989	12 548	13 442	-894	14 797	278 697
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 605 567</b>	<b>2 659 575</b>	<b>121 824</b>	<b>148 368</b>	<b>-26 544</b>	<b>141 499</b>	<b>2 868 890</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>130 925</b>	<b>76 767</b>	<b>28 176</b>	<b>1 632</b>	<b>26 544</b>	<b>29 501</b>	<b>188 602</b>
Finansinntekter	9 958	0	498	0	498	566	11 022
Finanskostnader	340	0	17	0	17	19	376
<b>Sum finansinntl- og kostnader</b>	<b>9 618</b>	<b>0</b>	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>481</b>	<b>547</b>	<b>10 645</b>
<b>Resultat</b>	<b>140 543</b>	<b>76 767</b>	<b>28 657</b>	<b>1 632</b>	<b>27 025</b>	<b>30 048</b>	<b>199 248</b>
				<b>167</b>	<b>29 881</b>	<b>167</b>	<b>78 566</b>
							<b>120 682</b>



## Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

### 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	Avvik	Budsjett	Avvik	Sum Budsjett	Sum Virkelig	Sum Avvik
<b>Kostnader inkl. mva</b>										
Vedlikehold bygge/tekn.anlegg	126 748	93 750	276 791	196 274	80 517	403 539	290 024	113 515		
Renovasjon	0	0	24 067	34 639	-10 572	24 067	34 639	-10 572		
Vaktmester	0	0	21 690	24 755	-3 065	21 690	24 755	-3 065		
Off. avgifter/vannavgif	115 572	131 250	83 556	92 820	-9 264	199 128	224 070	-24 942		
Sikkerhet og vakt/hold (inkl. brauvenn)	272 311	183 749	191 597	206 499	-14 902	463 908	390 248	73 660		
Energi	44 321	68 750	343 967	478 620	-134 653	388 287	547 370	-159 083		
Renhold	148 767	193 750	6 763	11 420	-4 657	155 530	205 170	-49 640		
Uteorålder	0	0	54 169	84 661	-30 492	54 169	84 661	-30 492		
Forsikring	81 065	76 001	1 818	3 020	-1 202	82 883	79 021	3 862		
Kabel-TV og bredbånd	183 563	183 869	0	0	0	183 563	183 869	-306		
Teknisk Drift og -Forvaltning	209 136	211 250	369 402	367 041	2 361	578 538	578 291	247		
Sløttetjenestjer	0	0	34 889	38 925	-4 036	34 889	38 925	-4 036		
Adm inkl. forretningsfrelsel og styrekonvnt	248 876	270 167	29 821	27 566	2 255	278 697	297 733	-19 036		
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 430 360</b>	<b>1 412 536</b>	<b>1 438 530</b>	<b>1 566 240</b>	<b>-127 711</b>	<b>2 868 890</b>	<b>2 978 776</b>	<b>-109 886</b>		



## Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass

### Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
<b>Inntekter</b>				
Felleskostnader	3 105 000	3 057 492	3 057 342	2 849 040
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 105 000</b>	<b>3 057 492</b>	<b>3 057 342</b>	<b>2 849 040</b>
<b>Driftskostnader inkl. mva</b>				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	327 383	403 539	290 024	296 303
Renovasjon	40 424	24 067	34 639	54 392
Vaktmester	26 691	21 690	24 755	25 339
Off. avgifter/vannavgift	211 441	199 128	224 070	188 586
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	332 906	463 908	390 248	315 852
Energi	560 680	388 287	547 370	565 516
Renhold	236 797	155 530	205 170	202 738
Uteområder	119 288	54 169	84 661	69 828
Forsikring	90 253	82 883	79 021	72 182
Kabel-TV og bredbånd	186 688	183 563	183 869	180 264
Teknisk Drift og -Forvaltning	592 120	578 538	578 291	569 455
Støttefunksjoner	30 339	34 889	38 925	42 553
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	302 029	278 697	297 733	278 654
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 057 039</b>	<b>2 868 890</b>	<b>2 978 776</b>	<b>2 861 661</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>47 961</b>	<b>188 602</b>	<b>78 566</b>	<b>-12 621</b>
Finansinntekter	0	11 022	0	10 511
Finanskostnader	0	376	0	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>10 645</b>	<b>0</b>	<b>10 511</b>
<b>Resultat</b>	<b>47 961</b>	<b>199 248</b>	<b>78 566</b>	<b>-2 111</b>



**Vedlegg 1**

Hei.

Jeg er Gunn Berit Lilleheim og bor i Salmakersvenn M Janzens pl, 9 etg. Leil 8494

Jeg ønsker å stille til valg som Styremedlem kommende valgperiode.

Mine kvalifikasjoner og erfaringer innen nåværende og tidligere styreverv går helt tilbake til året 2000.

Har bla 3 års høyere utdanning innen ledelse og administrasjon, samt profesjonell coaching fra Høyskolen i Oslo og Akershus som nå er MetOslo.

Sitter i dag som nestleder for en paraplyorganisasjon under YS,

Er Styreleder for Tjuvholmen Servicesenter, Olav Selvaags plass 4.

Har egen næring innen samtaler med hovedfokus på personlig utvikling.

Ellers jobber jeg ut mot næringslivet i Bydel Ullern.

Har mye erfaring fra konflikthåndtering, nødvendige samtaler og forhandlinger/  
forhandlingsteknikk.

Er en god relasjonsbygger, og har gode samarbeidsferdigheter.

Har god budsjett & regnskapsforståelse.

Innen arbeid som styremedlem er jeg aktiv, og ønsker å bidra til et godt bomiljø og trivsel.

Ellers har jeg et godt kjennskap til Tjuvholmen, Selvaag bolig, Tjuvholmen drift og Sebra Forvaltning.

Dersom dere ønsker mer informasjon er det bare å kontakte meg på mail, eller tlf 92433434.

Med vennlig hilsen

Gunn Berit Lilleheim

Salmakersv. MJ pl. 2



**Vedlegg 2**

Oslo 01. juni 2021

**Til styret i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass**

Jeg er en dame på 51 år og som ønsker å stille til valg som styremedlem i Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens Plass.

Jeg ønsker å være med på å påvirke hva som skjer i sameiet vårt. Kanskje få på plass en dugnadsgjeng med tanke på vårrengjøring av fellesterrassene på våren. Synes det gjør noe med trivselen her i sameiet, både i forhold til renhold, men også en fin måte å komme i kontakt og bli kjent med naboene våre.

Det er en del mennesker på takterrassen vår som ikke tilhører i sameiet her. Og det er ikke alltid det er sammen med noen som bor her heller. Hva kan vi gjøre for å unngå det? Hvordan nå ut til leietakere her med informasjon? Føler det stopper hos utleier, og det er en kjent sak at en leietaker ikke har de samme interesser som eier og bor her. Og her i sameiet er det veldig mange leietakere

Jobber 50 % med regnskap som jeg jobber med hjemmefra, og 50% i resepsjon på et helsehus.

Min «erfaring» med styreverv er FAU medlem på barne - og ungdomsskole, og styreverv i en damelosje.

Mvh  
Vibeke Weffling



## Tjuvholmen Infrastruktur AS - Garteravtale 2020

2020

Årskostnad 2020  
Kvm-kostnad641 001  
4,2

Sameiet	Bygg	KVM	Kostnad	Seksjoner
ESEK Tjuvholmen allé 4-6	22	3 340	14 054	50
ESEK Salmakersvann Marius Jantzens plass	84	4 566	19 364	60
ESEK Kavringen Br. 1 / Fru Kroghs Br. 8	74	3 095	13 023	36
ESEK Landgangen 2-5	86, 87	6 854	29 547	81
ESEK Tjuvholmen allé 21, 23 og 25	72,73	6 700	28 192	75
ESEK Lille Stranden 2	23	5 810	24 447	62
ESEK Kanalen 1,3 og 5	18	9 341	39 305	93
ESEK Lille Str. 4-10 / Bol. Br. 3-7	24,25,26	7 050	29 665	59
ESEK Tjuvholmen F3	31,32,33,34	19 100	80 368	149
ESEK Fru Kroghs Brygge	81,82	9 712	40 867	72
ESEK Kavringen brygge 3	75	6 191	26 050	43
ESEK Dyna Brygge 3,5,7 og 9	83	8 006	33 755	52
ESEK Sjøgangen 2-4 Tjuvholmen	16	13 137	55 277	83
ESEK Kavringen Br. 2-6	76	3 966	16 688	13
ESEK Tjuvholmen allé 1,3 og 5	11	15 100	63 537	Kun næring
ESEK Tjuvholmen allé 2/ Bol.brygge 1	21	3 900	16 410	Kun næring
ESEK Tjuvholmen allé 15, 17 og 19	71	4 072	17 134	Kun næring
KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	F4	6 983	29 383	Kun næring
Stiftelsen Tjuvholmen Kultureiendom	F5, F6	7 100	29 875	Kun næring
Tjuvholmen Hotel AS	85	8 095	34 062	Kun næring
<b>SUM</b>		<b>152 118</b>	<b>641 001</b>	





## Fordeling og kostnader for ekstra vakthold på Tjuvholmen

Tilbud Securitas 2021	Areal	%	Fordeling ekstra vakthold inkl mva.
Sameiet Tjuvholmen Alle 21,23,25	hus 72-73	13.6%	65,722
Sameiet Kavringen brygge 1	hus 74	6.3%	30,359
Sameiet Kavringen brygge 3	hus 75	12.6%	60,729
Sameiet Kavringen brygge 2-6	hus 76	8.1%	38,903
Sameiet Landgangen 2-5	hus 86-87	14.0%	67,232
Sameiet Salmakersvenn Marius Jantzens plass	hus 84	9.3%	44,789
Sameiet Dyna brygge 3,5,7,9	hus 83	16.3%	78,532
Sameiet Fru Kroghs brygge	hus 81-82	19.8%	95,267
	49,090		481,534



### 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@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no