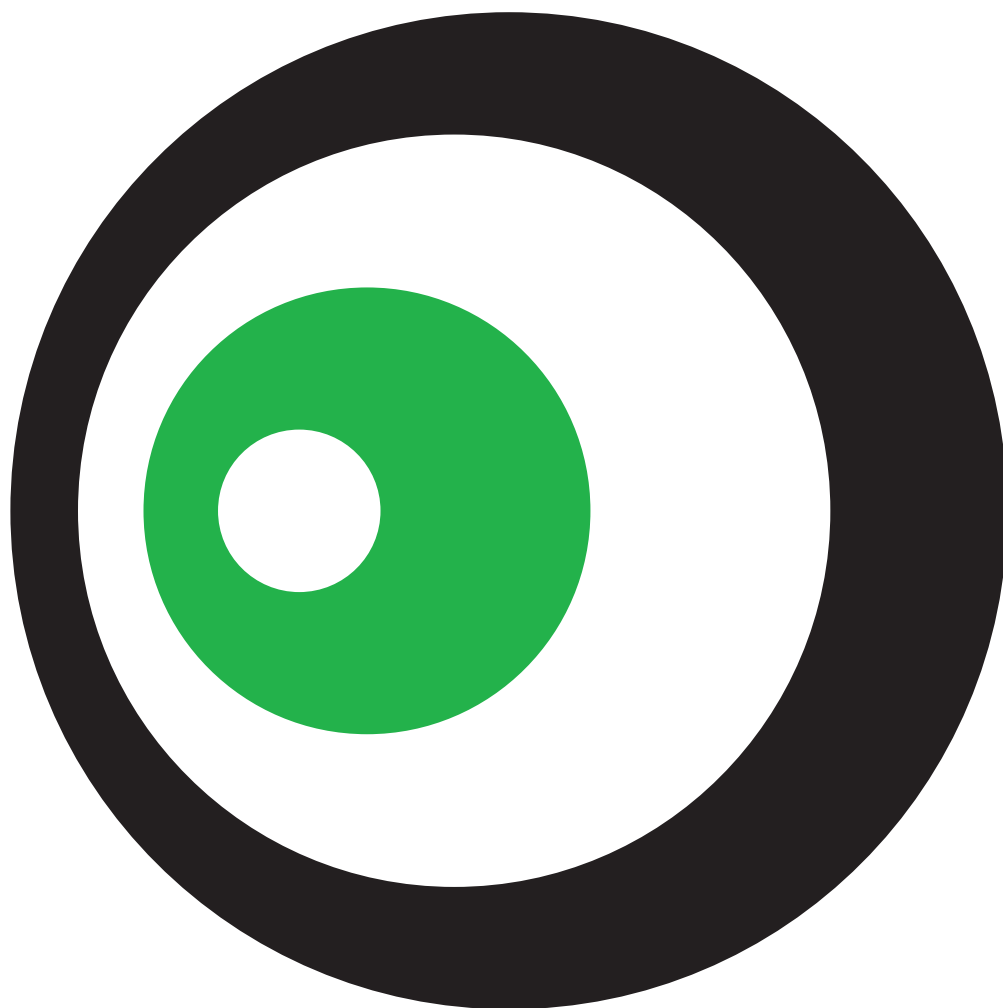




Innkalling

til ordinært årsmøte 2019



**Sameiet
Tjuvholmen F3**

Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2019 i Sameiet Tjuvholmen F3.

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 avholdes mandag 29. april 2019 kl. 18.

Møtet avholdes i lokalene til Servicesameiet i 2. etg.

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 2018

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2018 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Revisjonsberetning blir fremlagt på møtet, og sendt ut sammen med protokollen.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2018 som er gjort opp med et underskudd på kr 1 029 798 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse for styreperioden 2018/2019 foreslås til kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2018/2019 fastsettes til kr 200 000 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2018 foreslås godkjent etter faktura. Faktura for revidering av årsregnskapet 2018 ikke mottatt per tid, men det kan opplyses at faktura fra revisor for regnskapsåret 2017 utgjorde kr 13 500 inklusiv mva.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.

5. INNKOMNE SAKER

Saker innmeldt av Lønberg og Riise, leil. 31-4-2, se vedlegg 1 (s. 23) med saksgrunnlag og bilder:

- A) Dørmatter
- B) Rengjøring av fellesareal
- C) Balkongtak
- D) Utvendig vindusvask
- E) Sølvkre/Skjeggkre

Styrets innstilling til sakene er tatt inn som vedlegg 2 (s. 25).

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av ett styremedlem for 2 år.
- B) Valg av ett varamedlem for 2 år.

Oslo, 11.4.2019

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte.

ÅRSBERETNING FOR 2018

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 24. april 2018 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder:	Per Arne Damm
Styremedlem:	Christina Vinje
Styremedlem:	Stein-Erik Schønning
Styremedlem:	John H. Larsen
Styremedlem:	Jørgen Nørstenæs
Varamedlem:	Daniel Rosenberg
Varamedlem:	Tore Brandsæter

VALGT:

2018 (2 år)
2018 (2 år)
2018 (2 år)
2018 (2 år)
2017 (2 år)
2017 (2 år)
2018 (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. Denneplikten 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 Canal Digital 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 2019 utgjøre kr 10 000.

Sameiet har i 2018 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 33 408 (for året 2017).

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 Marlene Wold (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

Styrearbeidet har også i 2018 fungert svært bra, og styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Styremedlemmene har i tillegg til fysiske styremøter 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 2018 kan nevnes følgende:

UTBEDRING AV STÅLSØYLER

Styret mottok i februar 2016 klager fra flere seksjonseiere over at den brannhemmende malingen over stålsøylene løsnet fra underlaget. Avskallingen hadde bare funnet sted fra og med 5. etasje og oppover. Det ble etter hvert avdekket at Firesafe AS hadde utført malearbeidet til og med 4. etasje, mens et annet selskap – Thermax AS – hadde utført arbeidet fra og med 5. etasje og oppover. Thermax AS gikk konkurs i 2010.

Styret innhentet en rapport fra Kiwa Teknologisk Institutt (tidligere Statens Teknologiske Institutt) som viste at det ikke var gjort fagmessig arbeid fra Thermax sin side. Styret

mente Thermax AS hadde opptrådt grovt uaktsomt, og rettet krav om utbedring mot Tjuvholmen KS (TKS) som utbygger/totalentreprenør og (opprinnelig) selger av seksjonene i vårt sameie. Tjuvholmen KS (TKS) avviste ethvert ansvar. Søksmålsvarsel ble derfor sendt og søksmål reist i mai 2017.

Styret mottok kort før hovedforhandling i saken et forlikstilbud fra TKS, og etter forhandlinger ble alle saker forlikt 28. september 2017.

Forliket gikk ut på at TKS utbetalte kr 1.250.000 til sameiet og at sameiet dekket utbedringskostnader utover dette. Hver av partene bar sine egne sakskostnader.

Styret inngikk avtale med Firesafe om utbedring. I henhold til Firesafes opprinnelige tilbud, ville de totale kostnadene ved utbedringen utgjøre nærmere kr 1.900.000. Grunnet nye metoder for utbedringer av overflateskader på stålsøyler, kunne Firesafe tilby en løsning med montering av brannhemmende paneler utenpå søylene, noe som innebar at det ikke var nødvendig med tidkrevende nedsliping av eksisterende malingsbelegg på søylene, samtidig som vi unngikk store støvplager. Den valgte løsning medførte også en betydelig kostnadsbesparelse i forhold til opprinnelig tilbud. Løsningen skal også være garantert vedlikeholdsfri i 30 år.

Styret er svært fornøyd med løsningen og samarbeidet med Firesafe.

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 totalt melding om funn av sølvkre/skjeggkre i 35 leiligheter, samt to næringsseksjoner. Enkelte meldinger indikerte at det hadde blitt oppdaget skjeggkre allerede for et par år siden, uten at dette var kjent for styret.

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 dyr 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. Styret vil i samråd med Nokas tilby og gjennomføre skadedyrbekjempelse. Kostnadene ved dette 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.

Agder lagmannsrett fastslo i den første ankesak på området i dom 9. april 2019 at det ikke skal gis prisavslag i tilfeller der det oppdages skjeggkre i en bolig. Tidligere har flere tingretter innrømmet til dels betydelig prisavslag, men etter den nevnte

lagmannsrettsdommen er det ikke sannsynlig at det heretter vil bli innrømmet prisavslag ved påvisning av skjeppkre.

Styret nevner at det ikke er grunn til å tro at det ikke også er et betydelig antall leiligheter på Tjuvholmen utenfor vårt sameie hvor det finnes skjeppkre, men det er så vidt styret kjenner til ikke foretatt systematiske undersøkelser i andre sameier enn i vårt.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret har gjennom 2018 mottatt enkelte klager over brudd på husordensregler og vedtekter, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk.

Hensett til det betydelige antall leiligheter i sameiet og at det foregår en del utleie, er styret fornøyd med de få brudd på husordensregler vi har hatt i 2018.

VAKTHOLD, SIKKERHET OG KRIMINALITET

Securitas har ansvar for sikkerhet og vakthold 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 ikke fått meldinger om alvorlig kriminalitet, men Securitas har loggført flere tusen hendelser på Tjuvholmen i 2018. De fleste av disse gjelder mindre alvorlige forhold, men den store tilstrømmingen til bryggene på Tjuvholmen under fjorårets rekordsommer innebar en betydelig utfordring for vakttjenesten.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift- og vedlikeholdstjenester ivaretas av Tjuvholmen Drift AS (TD) etter avtale med Tjuvholmen Infrastruktur.

Styret har gjennom 2018 mottatt flere klager over dårlig jobbutførelse fra TDs side. Det har særlig blitt vist til mangelfullt vedlikehold og sviktende skjøtsel av utearealer, herunder blomsterbed. Dette er tatt opp med TD flere ganger både direkte fra styret og i Brukerforum og Kontaktutvalget, der styrets leder er medlem.

ETABLERING AV HJEMMESIDE

Sameiets forretningsfører, Sebra Forvaltning, kunne for et drøyt år siden tilby at sameiet etablerte en hjemmeside på Sebras portal "styret.com". Styret har i løpet av 2018 lagt inn vedtekter, husordensregler og referater fra de siste tre års sameiermøter/årsmøter med innkalling. 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 oppfordrer beboerne/seksjonseierne til å bruke hjemmesiden aktivt.

5. REGNSKAPET FOR 2018

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2018 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2018 viser et underskudd på kr 1 029 798 som er kr 217 481 høyere enn budsjettet.

Underskuddet fordeler seg slik:

Boligseksjonene	kr -863 866	(kr 40 355 høyere enn budsjettet)
Kontorseksjonen	kr -35 856	(kr 37 041 høyere enn budsjettet)
Serviceseksjonen	kr -24 323	(kr 24 533 høyere enn budsjettet)
Næring/TBRH	kr -105 752	(kr 115 552 høyere enn budsjettet)

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

Inntektene i 2018 (eks. finansinntekter) var på totalt kr 12 347 117 som er kr 1 262 678 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes hovedsakelig inntektsføring av innbetalingen på kr 1 250 000 fra Tjuvholmen KS (TKS) vedrørende forliket i søyle-saken. Denne inntekten må sees i sammenheng med kostnadsposten Vedlikehold bygg/tekn. anlegg der kostnaden på utbedringen av søylene er bokført med kr 1 265 206.

Driftskostnadene i 2018 var på totalt kr 13 422 590 som er kr 1 525 833 høyere enn budsjettet, hovedsakelig grunnet følgende:

- Vedlikehold bygg/tekniske anlegg: Utbedring av søylene på kr 1 265 206 kostnadsført i sin helhet mot budsjettet netto-kostnad kr 693 125 (opprinnelig tilbud kr 1,9 mill. minus forlik). Det har påløpt noe større kostnader til utbedring av heiser i løpende reparasjoner. Ventilasjon: Oppkobling av bygget mot toppsystem budsjettet og forventet kostnadsført i 2017, men kostnaden har påløpt i 2018. EL: Påløpt kostnad til løpende utskiftning til LED-lys har vært lavere enn budsjettet da utskiftning må gjennomføres i etapper da tilknyttede områder må tas samtidig. Utskiftning i gjenværende oppganger fortsetter i 2019.
- Sikkerhet og vakthold: Det har påløpt ekstra vakthold ifm. stengt sjøbad på Sørenga og generelt høyt besøk sommeren 2018. Noe høyere kostnader til utbedringer av brannvernplanlegget.
- Energi: Høyere fjernvarmekostnad pga. av betydelig høyere forbruk og pris enn forutsetningene lagt til grunn i budsjettet.
- Forsikring, avviker mot budsjett pga. egenandel rettshjelpsforsikring samt økt forsikringspremie utover bygningsindeks pga. sameiets skadehistorikk.
- Kostnaden til kabel-tv/bredbånd noe lavere enn budsjettet og fakturert seksjonseierne grunnet lavere pris fra Canal Digital enn forutsatt.
- Økte administrasjonskostnader hovedsakelig grunnet høyere kostnader enn budsjettet til juridisk honorar.

Merk følgende vedrørende kostnadsposten «Teknisk drift- og forvaltning» og avviket mot budsjett:

I forbindelse med at det ble inngått fastprisavtale mellom Tjuvholmen Infrastruktur (TI) og Tjuvholmen Drift (TD) i løpet av 2018, er det kun kostnadsført leveranser forbundet med

denne avtalen under posten «Teknisk Drift og -Forvaltning». Dette medfører større og mindre positive kostnadsavvik på øvrige poster det opprinnelig var budsjettet på før avtaleinngåelse. Øvrige poster som berøres er «Renovasjon», «Sikkerhet og vakthold», «Uteområder» og «Vaktmester».

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 2018 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.18 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2019

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2019. Budsjettet ligger vedlagt for orientering.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 5 %. Inntektene fra næringsseksjonene Kontor, Servicesameiet og Næring/TBRH er budsjettet med en økning som dekker de budsjetterte kostnader tilstrekkelig. Næringsseksjonene avregnes hvert år, se årsregnskapets note 17.

Den foreløpige oversikten gir et forventet årsresultat på kr 354 555.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

ENERGI

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Som utgangspunkt for budsjett 2019 er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk, samt forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet.

FORSIKRING

Det vil bli en indeksregulering av forsikringspremien fra oktober 2019 på 3,7 %, og denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften øker med 8,8 % fra 1.1.2019.

Vann- og avløpsavgiften øker med 10,5 % fra 1.1.2019.

ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER

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

Oslo, 11.4.2019

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

**Per Arne Damm/s/
Styreleder**

**Christina Vinje/s/
Styremedlem**

**Stein-Erik Schønning/s/
Styremedlem**

**John Hilmar Larsen/s/
Styremedlem**

**Jørgen Nørstenæs/s/
Styremedlem**

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

2018

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
Inntekter				
Felleskostnader		10 614 724	10 615 840	9 808 367
Andre inntekter		1 263 794	0	50 000
Kabel-TV, bredbånd		468 600	468 600	348 150
Sum inntekter	1	12 347 118	11 084 440	10 206 517
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	2 642 689	2 367 001	1 225 529
Renovasjon	4	249 342	524 217	549 039
Vaktmester	5	203 456	453 932	353 700
Off. avgifter/vannavgift	6	602 830	592 591	620 689
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 176 876	1 124 370	1 146 264
Energi	8	3 065 746	2 408 502	2 475 774
Renhold	9	728 103	703 609	790 745
Uteområder	10	323 369	442 147	457 417
Forsikring	11	315 363	267 506	383 703
Kabel-TV og bredbånd	12	434 511	468 600	346 219
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	2 162 120	1 325 350	1 453 672
Støttefunksjoner	14	172 050	167 499	143 488
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	1 346 134	1 051 432	1 284 017
Sum driftskostnader		13 422 590	11 896 756	11 230 255
Driftsresultat		-1 075 472	-812 316	-1 023 738
Finansinntekter		47 850	0	49 926
Finanskostnader		2 175	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	16	45 675	0	49 926
Resultat		-1 029 798	-812 316	-973 813

Balanse

	Note	2018	2017
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		108 040	34 742
Andre kortsiktige fordringer		0	14 102
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader		452 603	637 399
Bank, driftskonto		2 299 694	1 582 203
Bank, særvilkårskonto		2 596 326	3 084 494
Sum omløpsmidler		5 456 663	5 352 939
Sum eiendeler		5 456 663	5 352 939
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		2 531 913	3 392 373
Sum egenkapital	17	2 531 913	3 392 373
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		2 273 336	1 034 303
Forskuddsbetalte felleskostnader		268 762	491 795
TI-avregning, skyldig		381 921	86 187
Annen kortsiktig gjeld		732	348 280
Sum kortsiktig gjeld		2 924 750	1 960 565
Sum gjeld og egenkapital		5 456 663	5 352 939
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		5 456 663	5 352 939
Kortsiktig gjeld		2 924 750	1 960 565
Sum Arbeidskapital		2 531 913	3 392 373

Oslo, 11.04.2019
Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Per Arne Damm/s/
Styrets leder

Christina Vinje/s/
Styremedlem

Stein-Erik Schønning/s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen/s/
Styremedlem

Jørgen Nørstenæs/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Regnskapet for 2018 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 fellesutgifter. 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 tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

For lite/mye fakturert næring blir bokført mot egenkapitalen året etter regnskapsåret.

INNLEDNING

Sameiet består av 146 seksjoner fordelt på 142 seksjoner med formål bolig og 4 seksjoner med formål næring.

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for henholdsvis Bolig, Kontor, ServiceSameiet og Næring, se vedlagt rapport «*Resultatregnskap mot budsjett 2018 – fordelt*».

Posten «Andre inntekter» inkluderer kr 1 250 000 som er forlik inngått med utbygger Tjuvholmen KS vedrørende opprinnelig bruk av feil malingstype på søylene.

Note 2 Driftskostnader

Driftskostnadene til sameiet består av både DIREKTE kostnader (kostnader fakturert direkte til sameiet), og av sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen fakturert sameiet gjennom Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI - kostnader). Sameiet betaler a-konto beløp hvert tertial som deretter avregnes mot de faktiske TI-kostnader per 31.12. hvert år. Avregnet beløp som sameiet har tilgode 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 2018 – fordelt*».

Sameiets driftskostnader fordelt på henholdsvis DIREKTE- og TI-kostnader, se vedlagte rapport «*Driftskostnader: Direkte og TI-kostnader adskilt pr. desember 2018*».

Sum Driftskostnader beregnet pr kvm/mnd.:

	Bolig	Kontor	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Kvm i hht tinglyst seksjonsbegjæring	12503	526	347	1727	15103
Kvm i %	82,78 %	3,48 %	2,30 %	11,43 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2018	68,25	71,78	66,32	118,42	74,06
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2017	57,96	50,68	48,10	97,19	61,96
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) år 2016	52,31	44,61	43,65	87,95	55,91

Merk følgende:

I forbindelse med at det ble inngått fastprisavtale mellom Tjuvholmen Infrastruktur (TI) og Tjuvholmen Drift (TD) i løpet av 2018, er det kun kostnadsført leveranser forbundet med denne avtalen under posten «Teknisk Drift og -Forvaltning». Dette medfører større og mindre positive kostnadsavvik på øvrige poster det opprinnelig var budsjettet på før avtaleinngåelse. Øvrige poster som berøres er «Renovasjon», «Sikkerhet og vakthold», «Uteområder» og «Vaktmester».

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn. anlegg

	Direkte	TI	Sum
Vedlikehold bygninger	1 291 484	125 974	1 417 458
Vedlikehold nytt utstyr	0	32 939	32 939
Vedlikehold heiser	127 299	0	127 299
Vedlikehold VVS	253 536	65 619	319 155
Vedlikehold ventilasjon	225 868	325 553	551 421
Vedlikehold EL	91 140	103 278	194 418
Sum Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 989 326	653 363	2 642 689

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

Note 4 Renovasjon

	Direkte	TI	Sum
Søppeltømming	0	249 342	249 342
Sum Renovasjon	0	249 342	249 342

Note 5 Vaktmester

	Direkte	TI	Sum
Vaktmestertjenester	59 815	139 787	199 602
Arbeidsklær	0	3 854	3 854
Sum Vaktmester	59 815	143 641	203 456

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Direkte	TI	Sum
Offentlige avgifter	493 738	109 092	602 830
Sum Off. avgifter/vannavgift	493 738	109 092	602 830

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Direkte	TI	Sum
Vakthold	0	681 321	681 321
Vedlikehold brannvernanlegg	391 126	21 270	412 396
Drift Alarm	0	83 159	83 159
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	391 126	785 750	1 176 876

Note 8 Energi

	Direkte	TI	Sum
Strøm/nettleie	770 145	47 308	817 453
Fjernvarme	2 248 292	0	2 248 292
Sum Energi	3 018 438	47 308	3 065 746

Energi, fordelt:

	Bolig	Kontor	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Strøm/nettleie	397 687	46 509	30 682	342 575	817 453
Fjernvarme	1 500 229	43 785	28 884	675 394	2 248 292
Sum	1 897 917	90 294	59 566	1 017 969	3 065 746

Note 9 Renhold

	Direkte	TI	Sum
Renhold	682 244	45 859	728 103
Sum Renhold	682 244	45 859	728 103

Note 10 Uteområder

	Direkte	TI	Sum
Snøbrøyting	0	70 710	70 710
Skadedyrkontroll	0	2 545	2 545
Vedlikehold uteanlegg	30 529	219 585	250 114
Sum Uteområder	30 529	292 840	323 369

Note 11 Forsikring

	Direkte	TI	Sum
Forsikringspremie	269 806	9 548	279 354
Forsikringskadeoppgjør	36 009	0	36 009
Sum Forsikring	305 815	9 548	315 363

Note 12 Kabel-TV og bredbånd

	Direkte	TI	Sum
Kabel-TV/Bredbånd	434 511	0	434 511
Sum Kabel-TV og bredbånd	434 511	0	434 511

Note 13 Teknisk drift og – forvaltning

	Direkte	TI	Sum
Teknisk forvaltning -Drift	0	0	0
FDV Dokumentasjon	0	0	0
Energiforvaltning	0	0	0
Konsulentonorar	0	36 390	36 390
Honorar Teknisk Drift og -forvaltning	867 864	1 257 866	2 125 730
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	867 864	1 294 256	2 162 120

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Direkte	TI	Sum
Leie lokaler	0	105 707	105 707
Kontorrekvisita	0	0	0
Tele/Data	0	66 343	66 343
Sum Støttefunksjoner	0	172 050	172 050

Note 15 Adm., inkl. forretningsførsel og styrehonorar

	Direkte	TI	Sum
Styrehonorar	200 000	0	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	0	28 200
Forretningsførsel	228 780	101 283	330 063
Forretningsførsel, tilleggstj.	34 365	0	34 365
Revisjonshonorar	13 500	7 053	20 553
Juridisk honorar	606 330	0	606 330
Eksterne konsulenttjenester	21 113	0	21 113
Datakostnader	5 679	0	5 679
Porto/kop./matr./langtidsark.	6 120	0	6 120
Styremøter	56 139	0	56 139
Årsmøter	31 609	0	31 609
Bankgebyrer	5 963	0	5 963
Sum Adm., inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 237 798	108 336	1 346 134

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Revisoren AS.

Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 16 Finansinntekter og -kostnader

	Direkte	TI	Sum
Annen renteinntekt	1 909	0	1 909
Renteinntekter, bank	12 533	0	12 533
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	33 408	0	33 408
Annen finanskostnad	-2 175	0	-2 175
Sum finansinntekter og -kostnader	45 675	0	45 675

Note 17 Egenkapital

	Bolig	Kontor	ServiceSameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	3 561 710	-13 686	4 490	-160 141	3 392 373
-/+ avgang/tilskudd	0	13 686	-4 490	160 141	169 337
+ årets resultat	-863 866	-35 856	-24 323	-105 752	-1 029 798
Annen egenkapital UB	2 697 844	-35 856	-24 323	-105 752	2 531 913

Sameiet vil i 2019 fakturere Kontor, Servicesameiet og Næring med hhv. kr 35 856, kr 24 323 og kr 105 752 som gjelder for lite a-konto fakturerte felleskostnader i 2018. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2019.

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap mot budsjett 2018 - fordelt

Hittil	Boligseksjonen			Kontorer			ServiceSameiet			Butikk og restaurant			Sum		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Inntekter															
Felleskostnader	7 820 724	7 821 840	-1 116	372 000	372 000	0	222 000	222 000	0	2 200 000	2 200 000	0	10 614 724	10 615 840	-1 116
Andre inntekter	1 046 230	0	1 046 230	44 015	0	44 015	29 036	0	29 036	144 512	0	144 512	1 263 793	0	1 263 793
Kabel-TV, bredbånd, internett	468 600	468 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	468 600	468 600	0
Sum inntekter	9 335 554	8 290 440	1 045 114	416 015	372 000	44 015	251 036	222 000	29 036	2 344 512	2 200 000	144 512	12 347 117	11 084 440	1 262 678
Driftskostnader inkl mva															
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	2 042 400	1 823 928	218 472	147 437	99 829	47 608	74 586	43 138	31 448	378 266	400 106	-21 840	2 642 689	2 367 001	275 688
Renovasjon	49 426	235 539	-186 113	6 380	16 346	-9 966	4 209	10 783	-6 574	189 327	261 549	-72 222	249 342	524 217	-274 875
Vaktmester	174 746	375 756	-201 010	6 012	15 816	-9 804	4 734	10 433	-5 699	17 965	51 927	-33 962	203 456	453 932	-250 476
Off. avgifter/vannavgift	381 381	369 367	12 014	5 919	5 898	21	3 904	3 930	-26	211 626	213 396	-1 770	602 830	592 591	10 239
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	962 477	922 919	39 558	42 990	35 830	7 160	28 360	23 636	4 724	143 050	141 985	1 065	1 176 876	1 124 370	52 506
Energi	1 897 917	1 473 218	424 699	90 294	79 386	10 908	59 566	51 757	7 809	1 017 969	804 141	213 828	3 065 746	2 408 502	657 244
Renhold	716 104	693 946	22 158	4 566	1 954	2 612	2 187	1 290	897	5 246	6 419	-1 173	728 103	703 609	24 494
Uteområder	272 936	366 000	-93 064	10 204	15 405	-5 201	6 730	10 163	-3 433	33 499	50 579	-17 080	323 369	442 147	-118 778
Forsikring	261 073	221 454	39 619	10 984	9 317	1 667	7 245	6 146	1 099	36 061	30 589	5 472	315 363	267 506	47 857
Kabel-TV og bredbånd	434 511	468 600	-34 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	434 511	468 600	-34 089
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 789 819	1 154 534	635 285	75 320	48 593	26 727	49 688	32 057	17 631	247 294	90 166	157 128	2 162 120	1 325 350	836 770
Støttefunksjoner	142 420	138 652	3 768	5 994	5 836	158	3 955	3 850	105	19 681	19 161	520	172 050	167 499	4 551
Adm.inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 114 060	870 038	244 022	46 951	36 605	10 345	30 973	24 607	6 366	154 150	120 182	33 968	1 346 134	1 051 432	294 702
Sum driftskostnader	10 239 269	9 113 951	1 125 318	453 050	370 815	82 235	276 136	221 790	54 347	2 454 134	2 190 200	263 934	13 422 590	11 896 756	1 525 833
Driftsresultat	-903 715	-823 511	-80 204	-37 035	1 185	-38 220	-25 100	210	-25 310	-109 622	9 800	-119 422	-1 075 472	-812 316	-263 156
Finansinntekter	41 650	0	41 650	1 254	0	1 254	827	0	827	4 118	0	4 118	47 850	0	47 850
Finanskostnader	1 801	0	1 801	76	0	76	50	0	50	249	0	249	2 175	0	2 175
Sum finansinnt.- og kostnader	39 849	0	39 849	1 178	0	1 178	777	0	777	3 869	0	3 869	45 675	0	45 675
Resultat	-863 866	-823 511	-40 355	-35 856	1 185	-37 041	-24 323	210	-24 533	-105 752	9 800	-115 552	-1 029 798	-812 316	-217 481

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Driftskostnader, direkte- og TI-kostnader fordelt pr. desember 2018

	Bolig					Kontor					ServiceS.					Næring					Sum/Sameiet				
	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik	Direkte	TI	Sum	Budsj.	Åvik
Driftsløstnader inkl mva																									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 503 703	538 697	2 042 400	1 823 928	218 472	124 239	23 198	147 437	99 829	47 608	59 283	15 303	74 586	43 138	31 448	302 101	76 165	378 266	400 106	-21 840	1 989 326	653 363	2 642 689	2 367 001	275 688
Renovasjon	0	49 426	49 426	235 539	-186 113	0	6 380	6 380	16 346	-9 966	0	4 209	4 209	10 783	-6 574	0	189 327	189 327	261 549	-72 222	0	249 342	249 342	524 217	-274 875
Vaktmester	55 843	118 903	174 746	375 756	-201 010	1 008	5 004	6 012	15 816	-9 804	1 432	3 302	4 734	10 433	-5 699	1 533	16 432	17 965	51 927	-33 962	59 815	143 641	203 456	453 932	-250 476
Off. avgifter/vannavgift	274 201	107 180	381 381	369 367	12 014	5 532	387	5 919	5 898	21	3 649	255	3 904	3 930	-26	210 356	1 270	211 626	213 396	-1 770	493 738	109 092	602 830	592 591	10 239
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	312 624	649 853	962 477	922 919	39 558	15 638	27 352	42 990	35 830	7 160	10 316	18 044	28 360	23 636	4 724	52 549	90 501	143 050	141 985	1 065	391 126	785 750	1 176 876	1 124 370	52 506
Energi	1 858 756	39 161	1 897 917	1 473 218	424 699	88 646	1 648	90 294	79 386	10 908	58 479	1 087	59 566	51 757	7 809	1 012 557	5 412	1 017 969	804 141	213 828	3 018 438	47 308	3 065 746	2 408 502	657 244
Renhold	678 143	37 961	716 104	693 946	22 158	2 968	1 598	4 566	1 954	2 612	1 133	1 054	2 187	1 290	897	0	5 246	5 246	6 419	-1 173	682 244	45 859	728 103	703 609	24 494
Uteområder	30 529	242 407	272 936	366 000	-93 064	0	10 204	10 204	15 405	-5 201	0	6 730	6 730	10 163	-3 433	0	33 499	33 499	50 579	-17 080	30 529	292 840	323 369	442 147	-118 778
Forsikring	253 169	7 904	261 073	221 454	39 619	10 651	333	10 984	9 317	1 667	7 026	219	7 245	6 146	1 099	34 969	1 092	36 061	30 589	5 472	305 815	9 548	315 363	267 506	47 857
Kabel-TV og bredbånd	434 511	0	434 511	468 600	-34 089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	434 511	0	434 511	468 600	-34 089
Teknisk Drift og -Forvaltning	718 460	1 071 359	1 789 819	1 154 534	635 285	30 226	45 094	75 320	48 593	26 727	19 940	29 748	49 688	32 057	17 631	99 239	148 055	247 294	90 166	157 128	867 864	1 294 256	2 162 120	1 325 350	836 770
Støttefunksjoner	0	142 420	142 420	138 652	3 768	0	5 994	5 994	5 836	158	0	3 955	3 955	3 850	105	0	19 681	19 681	19 161	520	0	172 050	172 050	167 499	4 551
Adm, inkl. forretningsf. og styreh.	1 024 382	89 678	1 114 060	870 038	244 022	43 176	3 775	46 951	36 605	10 345	28 483	2 490	30 973	24 607	6 366	141 757	12 393	154 150	120 182	33 968	1 237 798	108 336	1 346 134	1 051 432	294 702
Sum driftsløstnader	7 144 320	3 094 949	10 239 26	9 113 951	1 125 318	322 083	130 967	453 050	370 815	82 235	189 740	86 396	276 136	221 790	54 347	1 855 061	599 073	2 454 134	2 190 200	263 934	9 511 205	3 911 385	13 422 590	11 896 75	1 525 833

Budsjett 2019

	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2018
Inntekter			
Felleskostnader	10 958 816	10 614 724	10 615 840
Andre inntekter	0	1 263 794	0
Kabel-TV, bredbånd	468 600	468 600	468 600
Sum inntekter	11 427 416	12 347 118	11 084 440
Driftskostnader inkl mva			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 422 372	2 642 689	2 367 001
Renovasjon	109 180	249 342	524 217
Vaktmester	39 966	203 456	453 932
Off. avgifter/vannavgift	600 435	602 830	592 591
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 145 731	1 176 876	1 124 370
Energi	2 562 633	3 065 746	2 408 502
Renhold	673 342	728 103	703 609
Uteområder	281 445	323 369	442 147
Forsikring	322 084	315 363	267 506
Kabel-TV og bredbånd	434 520	434 511	468 600
Teknisk Drift og -Forvaltning	2 378 090	2 162 120	1 325 350
Støttefunksjoner	144 382	172 050	167 499
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	958 681	1 346 134	1 051 432
Sum driftskostnader	11 072 861	13 422 590	11 896 756
Driftsresultat	354 555	-1 075 472	-812 316
Finansinntekter	0	47 850	0
Finanskostnader	0	2 175	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	45 675	0
Resultat	354 555	-1 029 798	-812 316

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

v/ Styreleder Per Arne Damm,
Olav Selvaags plass 4, 0252 Oslo
e-post: pad@svw.no

SAKER SOM ØNSKES BEHANDLET PÅ ÅRSMØTET I SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Mandag 29. april kl. 18:00:

DØRMATTER

De gamle grå dørmattene er slitne. Vi foreslår å bytte til større sorte matter som vil gli pent inn med det mørke gangteppet og som vil dekke bedre.

Forslag til vedtak: Sameiermøte vedtar å gå til innkjøp av YDBY dørmatter med mål: 58x79cm kr. 99,- (inkl mva) pr stk på Ikea.

<https://www.ikea.com/no/no/p/ydby-dormatte-svart-inne-ute-svart-10230562/>

Kostnadene dekkes over driftsbudsjett. Om nødvendig økes felleskostnadene.



RENGJØRING AV FELLESAREAL

Vi er lite fornøyd med kvaliteten på renhold /støvsuging og har gjort styret oppmerksom på dette uten at det har resultert i særlig bedring.

Vi mener også det trengs en årlig større rengjøring.

Slik vi oppfatter det er det lite eller ingen oppfølging av utførelsen hverken av oppdragsgiver, vaskefirma eller Tjuvholmen Drift.

Forslag til vedtak: Sameiermøte vedtar å bytte renholds leverandør og etablere rutiner for kvalitetsoppfølging av utførelsen.

Forslaget medfører ingen kostnad.

BALKONGTAK

Balkongtakene er veldig grå / skitne.

Forslag til vedtak: Sameiermøte vedtar at takene males hvite sommeren 2019.

Kostnadene dekkes over driftsbudsjett. Om nødvendig økes felleskostnadene.

UTVENDIG VINDUSVASK

Hvor mange ganger blir vindusvask utført pr år? Vi ønsker en årlig oversikt om planlagt vindusvask, hvilke uke nr dette er tenkt utført.

Eks: Mai (før 17. mai), august, oktober, desember (om mulig før 24. des) el.l.

Det er ganske krevende å vaske noen av disse vinduene selv (evt. kostbart om man må leie vaskebyrå) og hvis fellesvasken inntreffer like etterpå så er det litt uheldig for den det gjelder.

Styret må ha rimelig god oversikt fra tidligere år.

Forslag til vedtak: Sameiermøte vedtar at Styret informerer om hvilke ukenummer utvendig vindusvask planlegges utført for 2019.

Forslaget medfører ingen kostnad.

SØLVKRE/SKJEGGKRE

Flott at styret tar tak i problemet. Vi forsøkte å få hjelp til problemet i april 2018, men henvendelsen ble bagatellisert av Tjuvholmen Drift.

Når vi vet at disse insektene spiser papp/kartong/papir så undrer vi om ikke opprydding og rengjøring i bodene bør forlanges.

Forslag til vedtak: Sameiermøte vedtar at styret sender ut pålegg om rydding/rengjøring i den enkeltes bod og anmodning om å bytte pappkasser til plastkasser.

Forslaget medfører ingen kostnad.

Med vennlig hilsen
Lønberg / Riise
Leilighet 31-4-2

Dato: 19. mars 2019

Vedlegg 2.

Styrets innstilling til innkomne saker fra Riise (vedlegg1):

DØRMATTER

Det er ikke noe krav om at disse skal være enhetlige, og mange har kjøpt egne dørmatter. Styret overlater til årsmøtet å ta stilling til forslaget felles innkjøp av dørmatter.

RENGJØRING AV FELLESAREALENE

Riise har i 2018 klaget over manglende renhold, og styret har videresendt klagen til Tjuvholmen Drift, som igjen har tatt en samtale med renholderne. Dette er en av de leverandøravtalene som settes ut på felles anbud for alle sameiene på Tjuvholmen. Det er ikke kurant eller praktisk for ett sameie å trekke seg ut. Styrets leder kjenner fra møtene i Kontaktutvalget og Brukerforum ikke til noen klager fra andre sameier, og ingen sameiere i F3 har klaget bortsett fra Riise. De gangene det har vært spesielt skittent grunnet f.eks. som følge av at mye salt har fulgt med inn eller søl i heisen har dette raskt blitt fikset. Styrets medlemmer kjenner seg således ikke igjen i Riises beskrivelse av hvor ille det er.

BALKONGTAK

Styret har ikke registrert at disse skal være spesielt skitne, men vi har observert at det har vært tilfeller av "overvann" på terrassene som har rent ut og etterlatt seg skjemmende striper. Disse kan sannsynligvis fjernes ved fasadevask, men det er viktig at alle sameiere sørger for å rense slukene på terrassene.

UTVENDIG VINDUSVASK

Det kommer hvert år oppslag i god tid før vask. Det er ett firma som har hele entreprisen og de har ikke mulighet til å si i begynnelsen av året at "vi kommer i uke 41". Vi har – som resten av Tjuvholmen – vindusvask to ganger i år – vår og høst. Skal vi kjøre egne, hyppigere vasker blir det svært dyrt.

SKJEGGKRE

Her har styret kontroll. Forslagene fra Riise er lite hensiktsmessige. Vi snakker om små, millimeterlange insekter, og noen skjeggkre lever lenge på en post-it lapp. Gjennom de tiltakene styret har satt i verk har vi avdekket omfanget og vil sammen med skadedyrfirmaet sette i verk de mest effektive tiltakene mot skjeggkreene. Det vises til omtale i styrets arbeid 2018.

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.

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