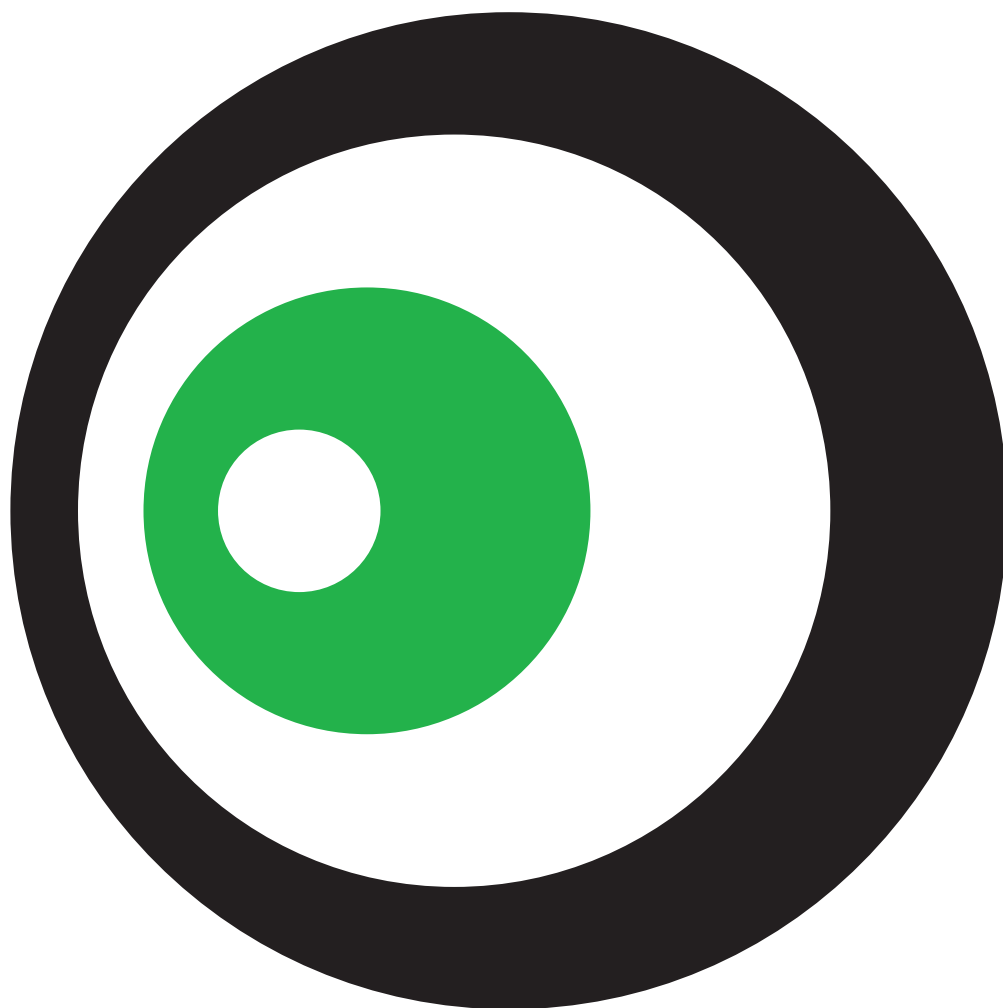




Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Sameiet Tjuvholmen F3

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 anviser 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.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Sameiet Tjuvholmen F3

Ordinært årsmøte i Sameiet Tjuvholmen F3 avholdes tirsdag 31. mai kl. 18.00 i Servicesameiets lokaler.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. SAKER FRA STYRET

A) Forslag fra styret om godkjenning av forliksavtale med Tjuvholmen KS (TKS), vedlagt

Sameiet har fremmet krav om erstatning fra TKS etter at Sameiet høsten 2020 mottok meldinger om likeartede saker om vanninntrenging via byggets fasade. Flyt Entreprenør AS er engasjert til og er i gang med å utbedre manglene. Partene har våren 2022 hatt dialog om hvordan løse kostnadssiden av saken i minnelighet, og foreslår å enes om å forlike tvisten utenrettslig, slik at TKS betaler til Sameiet **kr 12,5 millioner** som fullt og endelig oppgjør. Vår advokat Tage Brigt A. Skoghøy vil redegjøre nærmere for forslaget og forhandlingene med TKS og deres advokater på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at forliksavtalen med Tjuvholmen KS godkjennes, og gir advokat Tage Brigt A. Skoghøy fullmakt til å signere avtalen på sameiets vegne.

B) Forslag fra styret om regler for ombyggingsarbeider.

Det har særlig de siste par årene blitt gjennomført omfattende ombyggingsarbeider i flere leiligheter og også av næringslokaler/restaurantlokaler i 1. etasje. Disse har til dels vært svært støyende. Det er antatt at eksempelvis sammenhengende betongpigging klart går utover det som er tålegrensen i naboforhold, og styret har derfor i flere tilfeller pålagt endringer og begrensninger med hensyn til varighet og sammenhengende arbeider. Det er imidlertid ønskelig at dette reguleres særskilt, slik man eksempelvis også har gjort i flere sameier på Aker Brygge. Styret foreslår derfor at det vedtas regler om ombyggingsarbeider. Det kan henvises til disse i husordensreglenes punkt 5.6.

Forslag til vedtak:

Husordensreglenes Punkt 5.6 skal lyde: "Sameiet har vedtatt regler for ombyggingsarbeider som vedlegges husordensreglene som vedlegg 1. Reglene anses som en del av husordensreglene." Nåværende punkt 5.6 oppheves.

C) Gasspeiser.

Det er ikke lenger mulig å kjøpe reservedeler til de gasspeisene som er installert i mange

av leilighetene i vårt sameie. Styret besluttet derfor i styremøte tidligere i 2022 å innhente tilbud på utskifting av gassregulatorene som sikrer stabilt trykk til peisene, samt gassmålere. Det er i dag forskjellige målesystemer for gassforbruk, dvs. at det i noen leiligheter registreres timeforbruk, mens andre måler kubikkmeter gass forbrukt.

Det er også fra flere seksjonseiere uttrykt ønske om at styret innhenter tilbud på fornyelse av eksisterende peiser.

Se notat fra Tore Brandsæter.

Forslag til vedtak:

Oppgradering av kontrollskap på balkongene dekkes av sameiet. Ved utbygging av selve peisen benyttes tilbud fra tre angitte leverandører og bekostes av seksjonseier.

3. ÅRSBERETNING FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen for regnskapsåret 2021 tas til etterretning.

4. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2021 som er gjort opp med et underskudd på kr 2 058 584 fastsettes som sameiets årsregnskap og føres mot egenkapitalen.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 foreslås til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2021/2022 fastsettes til kr 300 000 eks. arbeidsgiveravgift.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Følgende tillitsvalgte er nå på valg:

Styreleder Per Arne Damm

Styremedlem Christina Vinje

Styremedlem Stein Erik Schønning

Styremedlem John H. Larsen

Varamedlem Tore Brandsæter

Følgende tillitsvalgte er valgt for perioden 2021-2023:

Styremedlem Daniel Rosenberg

Varamedlem Jørgen Nørstenæs

Samtlige har sagt seg villige til å fortsette. Seksjonseier Kjetil Sørensen har fremmet forslag om valg av helt nytt styre – noe det nåværende styret oppfatter som et mistillitsforslag til styret. Styret mener at de samvittighetsfullt og til beste for seksjonseierne har utført sine verv gjennom

de siste to år, og ønsker å fortsette. De styremedlemmer som nå er på valg stiller derfor til gjenvalg som en samlet gruppe, dvs. at årsmøtet inviteres til å stemme for eller mot gjenvalg av samtlige. I tillegg ønsker styret en avklaring av at årsmøtet har tillit til de to som ikke er på valg nå.

Forslag til vedtak:

Styreleder Per Arne Damm

Styremedlem Christina Vinje

Styremedlem Stein Erik Schønning

Styremedlem John H. Larsen og

Varamedlem Tore Brandsæter gjenvelges for to år.

Styremedlem Daniel Rosenberg og

Varamedlem Jørgen Nørstenæs fortsetter i sine verv i ytterligere ett år.

7. SAKER INNKOMMET FRA SEKSJONSEIERE (se vedlegg)

Diverse forslag fra seksjonseier Kjetil Sørensen.

Kjetil Sørensen har foreslått at det velges et helt nytt styre i sameiet, samt at det opprettes kontrollutvalg, arbeidsutvalg og velges valgkomité. Se forslagene vedlagt.

A) Forslag om at det velges et helt nytt styre

Styrets kommentar: Siden valg av tillitsvalgte er en ordinær post på årets årsmøte, vil denne saken mest hensiktsmessig behandles sammen med valg av tillitsvalgte for den kommende toårsperiode. Se sak 6.

B) Forslag om opprettelse av kontrollvalg og arbeidsutvalg.

Styrets kommentar: Kontrollutvalg er en type utvalg som er kjent fra offentlig forvaltning, som opprettes av fylkestyrer og kommunestyrer i medhold av kommuneloven kapittel 23. Det er også kjent fra en del idrettslag. Eierseksjonsloven åpner ikke for oppnevning av denne type utvalg, og kontrollutvalg er så langt styret kjenner til, ukjent i eierseksjonssameier. Sørensen har ikke begrunnet sitt forslag.

Styret foreslår at Sørensens forslag IKKE vedtas.

C) Forslag om opprettelse av valgkomité.

Styrets kommentar: Gitt at det nåværende styret gjenvelges, kan styret ikke se at det er grunnlag for oppnevning av valgkomité. Forslag om oppnevning av valgkomité ville – for det tilfelle at komiteen skulle ha noen innvirkning på valget under det ordinære årsmøtet 31. mai 2022 – måtte vært opprettet i god tid før årsmøtet. Sørensen har ikke foreslått det.

Styret foreslår at Sørensens forslag IKKE vedtas.

8. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

Utbedring av skjeve terrassedører: Flere beboere har meldt om problemer med terrasse dørene. Styret og TD har innhentet tilbud på vedlikehold av dørene. Dørkarmen rettes opp og skadede låser erstattes.

Avtale om vindus- og fasadevask: Styret har inngått avtale med Techrens som har utført ventilasjonsrens og vindus- og fasadevask hos oss. Techrens vil ha fast frekvens på vindusvask og utside glassflater på balkonger. Dette vil utføres i månedsskiftet april/mai hvert år.

Revitalisering av Strandhaven: Flere seksjonseiere har klaget over at trærne på Strandhaven (det gresskleddet området utenfor Joker) har vokst seg så høye at de stenger for utsikten. Styret har utarbeidet forslag til revitalisering av området med annen beplantning mv. og vil oversende dette til grunneier v/Kontaktutvalget for Tjuvholmen Infrastruktur.

Oslo, 20.5.2022

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

I årsmøtet stemmer hver seksjon i henhold til sin eierbrøk.

Forliksavtale

mellom
Sameiet Tjuvholmen F3
og
Tjuvholmen KS
om
fasademangler

Denne forliksavtalen (heretter kalt "**Avtalen**") vedrørende fasademangler er inngått den [dato fylles ut etter godkjenning i sameiermøtet 31. mai] mellom:

- (1) Sameiet Tjuvholmen F3, org.nr. 993 539 619 ("**Sameiet**"); og
- (2) Tjuvholmen KS, org.nr. 985 842 477 ("**TKS**"),

(i det følgende i fellesskap "**Partene**").

1 Bakgrunn

Sameiet har fremmet krav om erstatning fra TKS etter at Sameiet høsten 2020 mottok meldinger om likeartede saker om vanninntrenging via byggets fasade, og i løpet av 2021 fikk vurdert fra fagkyndig hold (Multiconsult m.fl.) årsaksforhold og utbedringsmåter.

Flyt Entreprenør AS er engasjert til og er i gang med å utbedre manglene, og Partene har våren 2022 hatt dialog om hvordan løse kostnadssiden av saken i minnelighet. Partene er nå enige om å forlike tvisten utenrettslig, på vilkårene nedenfor.

2 Forliket

- 2.1 TKS betaler til Sameiet som fullt og endelig oppgjør kr 12 500 000,- inkl. mva.
- 2.2 Forliksbeløpet betales til Sameiets konto nr. [fyll inn] innen to uker etter signering av Avtalen.
- 2.3 Partene bærer sine egne sakskostnader, herunder til bygningsteknisk fagkyndige og advokater.

* * * * *

Denne Avtale er utferdiget [to] likelydende eksemplarer, hvorav hver av Partene beholder ett hver.

Oslo [dato],

Per Arne Damm
Styreleder
Sameiet Tjuvholmen F3

Eva Cecilie Hauge Martinsen
Styreleder
Tjuvholmen AS

Jahn Christopher Utne
Daglig leder
Tjuvholmen KS og Tjuvholmen AS

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TJUVHOLMEN F3
Vedtatt i sameiemøte den 13.05.2009

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

- 1.1** Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3** Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1** Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2** Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3** Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4** Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1. etg., eller kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.5** I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6** Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7** Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 BALKONGER

- 3.1** Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2** Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3** Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4** Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5** Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6** Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1** Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2** Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tett avløp.
- 4.3** Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

5 RO OG ORDEN

- 5.1** Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 5.2** I tidsrommet kl 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3** Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer.
- 5.4** Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.
- 5.5** Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6** Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl 09.00 – 16.00.

5.7 Mating fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.

6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7 ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL/KILDESORTERING

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

8.2 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 SYKLER

10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11 DYREHOLD

11.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt, skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

12 GARASJE

- 12.1** Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.
- 12.2** Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13 PARKERING OG KJØRING

- 13.1** Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel, for eiers regning.
- 13.2** Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14 TRYGGHET

- 14.1** For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 14.2** Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

15 MELDEPLIKT

- 15.1** Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.
- 15.2** Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

16 ENDRINGER

- 16.1** Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17 SANKSJONER

- 17.1** Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 17.2** Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

Sak. Oppgradering av regulatorskap og gasspeiser.

Det er registrert at 72 av leilighetene i sameie som har peis. Vi er kjent med at noen av peisene ikke er i funksjonell drift, eller at seksjonseieren av forskjellige grunner har fjernet peisen.

Koblingsskapet på balkongen må fortsatt vedlikeholdes av sikkerhets grunner. I skapet er det en regulator som sikrer stabilt trykk til peisene. Videre er det forskjellige målesystemer for gassforbruk, dvs. i noen leiligheter registreres timeforbruk mens andre måler kubikkmeter gass. Timeforbruk omregnes til kubikkmeter ved fakturaformål, men dette er kritisert av enkelt og målesystemet bør derfor bygges om.

De fleste av oss har peis levert av Peisselskabet på Bryn. I kontakt med leverandøren får vi vite at peisen (Heat@Glo) er gått ut av produksjon for flere år siden og at reservedeler ikke er oppnåelig.

Saken er altså todelt; 1) Ny gassregulator og måler i skapet på balkongene

2) Oppgradering av peisene ved behov

I samråd med Tjuvholmen drift og servicepartner Assemblin har styret tatt initiativ i saken. Tre peisleverandører samt vår servicepartner ble forespurt om tilbud på nevnte oppgradering, samt et uttak for gassgrill.

Assemblin leverte det klart beste tilbudet og er klar til å foreta oppgraderingen for kr 10.000 inkl. mva. pr peisskap. (2021 pris).

Styret har også forespurt tre peisleverandører om pris på fornyelse av peisene. Peisselskabet på Bryn kom billigst ut ved at de kan erstatte innsatsen i samme ramme som den eksisterende peisen og til en kostnad fra kr 40.000 (2021 pris).

Ved løsninger som to, eller tresidige peiser vil kostnaden stige ikke minst grunnet ombygging av hele peiskonstruksjonen. Styret er imidlertid lovet 15- 20% rabatt fra leverandørene.

I tillegg til Peisselskabet er Proffpeis på Alnabru og Peishuset på Vækerø relevante leverandører.

Konklusjon:

Kostnaden på balkongene er et sikkerhetsspørsmål og at vi bør sikre at alle betaler likt for gassen man bruker. Derfor foreslår styret at sameie dekker oppgraderingen av peisskapene. (kr 700.000 inklusiv mva).

Peisene er i større grad en vurdering av design og den enkeltes behov og bør derfor bekostes av den enkelte.

VEDR VARSEL OM INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE TJUVHOLMEN F3

FORSLAG TIL SAKER/VEDTAK

Med henvisning til brev med varsel om avholdelse av ordinært årsmøte, datert 02.05.2022 og med frist 09.05.2022 for å sende inn saker som ønskes behandlet, ønskes/bes følgende saker behandlet av årsmøtet den 31.05.2022;

1. Årsmøtet bes velge nytt styre
2. Årsmøtet bes oppnevne ett kontrollutvalg med et årsmøtefastsatt mandat
3. Årsmøtet bes oppnevne et arbeidsutvalg med et årsmøtefastsatt mandat
4. Årsmøtet bes oppnevne en valgkomite

Undertegnede ber om å få ordet på årsmøtet den 31.05.2022 for å redegjøre nærmere for forslagene.

Det forutsettes at de sameiere som ønsker å kommentere ovennevnte forslag, og eventuelle mandat for utvalgene, får anledning til dette muntlig på årsmøtet.

Forslag til saker;

1. Valg av nytt styre
2. Valg av medlemmer til kontrollutvalget
3. Valg av medlemmer til arbeidsutvalget
4. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Etter dette foreslås følgende vedtak for forslagene;

1. Valg av nytt styre vedtas
2. Valg og oppnevning av kontrollutvalg vedtas
 - a. Mandat for kontrollutvalget vedtas
3. Valg og oppnevning av arbeidsutvalg vedtas
 - a. Mandat for arbeidsutvalget vedtas

4. Valg og oppnevning av valgkomite vedtas
 - a. Mandat for kontrollkomiteen vedtas

For øvrig tas forbehold om fremme av ytterligere saker for tilfellet styrets årsberetning og regnskapene tilsier dette.

Med vennlig hilsen

Kjetil Sørensen, leilighet 33-4-2

kjetil@advokatsorensen.no

Mobil 99377263

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående 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 av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)

ÅRSBERETNING FOR 2021

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 25. mai 2021 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

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

VALGT:

2020-2022 (2 år)
2020-2022 (2 år)
2020-2022 (2 år)
2020-2022 (2 år)
2021-2023 (2 år)
2021-2023 (2 år)
2020-2022 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

EIENDOMMEN

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

Sameiets eiendom har gårdsnr. 210 og bruksnr. 36 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 539 619.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenesten leveres av Tjuvholmen Drift AS.

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

Driftssentralen har adresse Tjuvholmen Allé 8.

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

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

BOLIGPERM

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

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

HMS

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

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

FORSIKRING

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

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

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

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige Forsikring på kr 53 670 (for året 2020).

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

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

ÅRSOPPGAVE - LIGNINGSVERDI - EIENDOMSSKATT

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets skattepliktige inntekter, utgifter, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte seksjonseier oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune, Kemnerkontoret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

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

3. TJUVHOLMEN INFRASTRUKTUR AS (TI)

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

Eiere av TI er:

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

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

TI Brukerforum (BF):

For å sikre at alle brukere på Tjuvholmen har innsyn og innflytelse på beslutninger i TI er det opprettet et forum for 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

1 STYRETS ARBEID

Styrearbeidet har også i 2021 fungert svært bra, og styret har hatt en rekke større og mindre saker til behandling. Som følge av koronatiltakene har de fleste styremøtene blitt gjennomført via Teams, men styremedlemmene har i tillegg i betydelig utstrekning drøftet saker via telefon og e-post. Styremedlemmene har enkeltvis og samlet også hatt flere møter med leverandører av varer og tjenester, i tillegg til møter med representanter for Selvaag-konsernet, Tjuvholmen Infrastruktur, Tjuvholmen Drift AS og næringsseksjonene. Styrets leder Per Arne Damm har i tillegg møtt som sameiets representant i Brukerforum (BF) for Tjuvholmen og som medlem i Kontaktutvalget for Tjuvholmen Infrastruktur AS (TI-KU) på vegne av samtlige sameier på Odden (den landfaste delen av Tjuvholmen).

Av de viktigste sakene styret har arbeidet med i 2021 kan nevnes følgende:

2 VANNLEKKASJER I FASADER

Saken har uten sammenligning vært den klart mest arbeidskrevende for styret, og det har vært nødvendig å engasjere blant annet byggtekniske rådgivere og juridisk bistand i betydelig omfang gjennom hele året. Utbygger Tjuvholmen KS (TKS) ble tidlig i 2021 prosessvarslet, jf. nedenfor, men bestred ethvert ansvar. Utbygger fremprovoserte gjennom sine advokater betydelige mengder dokumentasjon, og det er utvekslet flere hundre sider brev med vedlegg. Grunnet at vi gjennom året var avhengig av stadig nye samtykker fra TKS til utsettelse av lovbestemte foreldelsesfrister måtte det også utarbeides stevning med vedlegg, slik at denne kunne sendes inn på svært kort varsel. Etter lange og vanskelige forhandlinger har utbygger TKS tilbudt å betale NOK 12.500.000 til sameiet som fullt og endelig oppgjør. Styret vil anbefale at tilbudet aksepteres av seksjonseierne i ordinært årsmøte 2022.

Seksjonseierne er løpende gjennom 2021 og i 2022 holdt orientert om de byggtekniske rapportene fra henholdsvis OPAK og Multiconsult og deres konklusjoner. Styret har varslet Gjensidige Forsikring om saken og opplyst at vi vil bruke rettshjelpsforsikringen i sameiets bygningsforsikringsavtale. Sameiets bygningsforsikring dekker utbedring av følgeskaden, dvs. skadene på leilighetene innvendig, men ikke utbedring av årsaken (eksempelvis utettheter i fasaden). Kostnadene til dette vil således måtte bæres av sameiet eller utbygger.

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

forskjellige banker, aksepterte styret et tilbud fra Boligbanken ASA, som hadde det gunstigste og mest fleksible tilbudet.

Utbedringsarbeidene ble igangsatt i mars 2022, og vil pågå uavbrutt frem til arbeidene er ferdige, noe som forventes å skje i løpet av august 2022. Hensett til at sameiets bygningsmasse ble oppført og ferdigstilt i 2008, var den absolutte foreldelsesfrist på 13 år i ferd med å utløpe da styret prosessvarselet utbygger. Styret er derfor svært fornøyd med at man til tross for dette, lyktes å få utbygger til å akseptere å betale en betydelig del av utbedringskostnadene.

Styret mottok i slutten av mars 2021 varsel fra Claims Link i forbindelse med erstatningskrav under en eierskifteforsikring, der kjøper hadde oppdaget betydelige vannskader i leiligheten. Claims Link varslet at sameiet ville bli holdt økonomisk ansvarlig for et nærmere angitt mulig tap. Sameiet avviste gjennom sin advokat at det var grunnlag for ansvar for sameiet. Etter ytterligere dialog mellom partene gjennom 2021, har saken nå blitt forlikt uten ansvar for sameiet. Sameiet varslet også for denne saken Gjensidige Forsikring om at man ville kreve saks kostnader til advokat dekket under rettshjelpsforsikring i sameiets bygningsforsikringsavtale.

For begge de to nevnte lekkasjetvistene, vil utbetalinger fra Gjensidige under rettshjelpsforsikringen bli inntektsført i 2022.

3 VANNLEKKASJER I GARASJEANLEGGET

Tjuvholmen Parkering AS overdro ved årsskiftet 2019/2020 parkeringsplasser i parkeringsanlegget under Odden til brukerne, gjennom etablering av et eierseksjonssameie – Sameiet Tjuvholmen 510-1 (garasjesameiet). Det ble kort etter overtakelsen observert lekkasjer ned i parkeringsanlegget i vesentlig større omfang enn det kjøperne hadde fått opplysning ved overtakelsen. Så vel selger (Tjuvholmen Parkering) som utbygger Tjuvholmen KS (TKS) ble derfor prosessvarselet. Begge bestred ethvert ansvar.

Etter at begge parter hadde engasjert egne sakkyndige, byggfaglige rådgivere og advokater, ble det i desember 2021 inngått forlik der utbygger påtok seg å foreta nærmere undersøkelser på enkelte avtalte områder på bakkenivå og tilsvarende inne i garasjeanlegget, der det var observert lekkasjer og dekke kostnadene ved undersøkelsene og utbedring av evt. funn av lekkasjepunkter.

Det ble i denne forbindelse avdekket at enkelte av lekkasjene kunne komme fra Sameiet 3s tomt, da denne noen steder strakk seg noe ut over bygningskroppenes yttervegger. Også Sameiet 3 ble derfor prosessvarsel av garasjesameiet. Ansvarsspørsmål knyttet til grensesnittet for denne type skader, er et juridisk komplisert og uklart område. Etter å ha innhentet en juridisk vurdering, avviste styret ethvert ansvar for sameiet. Prosessvarselet ble ikke fulgt opp av søksmål, og saken ble forlikt som foran nevnt.

4 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 gjennom 2021 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Totalt dreier det seg om ca. 40 avviksrapporter. Det er imidlertid ikke rapportert om alvorlige hendelser i form av vold eller lignende i vårt sameie, men når det gjelder hele

Tjuvholmen har Securitas loggført flere tusen hendelser på Tjuvholmen i 2021. De fleste av hendelsene gjaldt mindre alvorlige forhold, men den store tilstrømmingen til Tjuvholmen, særlig i sommerhalvåret, innebærer en betydelig utfordring for vakttjenesten. Forsterket vakthold i badesesongen er derfor besluttet av Kontaktutvalget.

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

5 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Styret har gjennom 2021 mottatt et betydelig antall rapporter fra Securitas vedrørende uønskede hendelser i vårt sameie, i det vesentlige knyttet til festbråk kombinert med høy musikk. Vi viser til punkt 4 foran om dette.

Det er også avdekket flere tilfeller av utleie som styret og forretningsfører ikke har blitt varslet om, slik vedtektene krever. Styret har fulgt opp disse sakene, men mistenker at det kan være tale om betydelige mørketall.

6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

7 GASSPEISER

Det er ikke lenger mulig å kjøpe reservedeler til de gasspeisene som er installert i mange av leilighetene i vårt sameie. Styret besluttet derfor i styremøte å innhente tilbud på utskifting av gassregulatorene som sikrer stabilt trykk til peisene, samt gassmålere. Det er i dag forskjellige målesystemer for gassforbruk, dvs. at det i noen leiligheter registreres timeforbruk, mens andre måler kubikkmeter gass forbrukt.

Det er også fra flere seksjonseiere uttrykt ønske om at styret innhenter tilbud på fornyelse av eksisterende peiser. Innhentede tilbud vil bli fremlagt for behandling på ordinært årsmøte 2022.

8 STØYENDE OMBYGGINGSARBEIDER

Det har i løpet av de siste årene blitt gjennomført omfattende ombyggingsarbeider i flere leiligheter. Ombyggingsarbeidene har tidvis vært særdeles støyende, og pågått over flere uker. Styret har derfor besluttet å foreslå overfor sameiet på ordinært årsmøte 2022 at det vedtas regler for denne type arbeider.

9 LØPENDE VEDLIKEHOLD

Bygningsmassen i vårt sameie nærmer seg 15 år, og det er et tydelig økende behov for utskifting og løpende vedlikehold. Styret vil særlig peke på at det har vært behov for utskifting av deler til viftene på taket, og utskifting av deler til heisene. Det er også konstatert problemer med terrassedørene i en del leiligheter, særlig i Strandpromenaden 5. Styret har i samråd med leverandør og Tjuvholmen Drift gjennomført befarings, og vil få tilbud på utbedring. Dette vil bli gjennomført i løpet av 2022.

10 TV AVTALE

I 2016 gjennomførte vårt sameie sammen med sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 forhandlinger med flere tilbydere for leveranse av TV og bredbåndstjenester, der Canal Digital (Telenor) leverte det beste tilbudet. Sameiene erfarte at det tekniske utstyret som ble levert i 2016 ble oppfattet som tregt og umoderne og ikke i tråd med dagens forventninger. Med dette som utgangspunkt valgte vi sammen med Sameiet Lille Stranden 4-10/Bolette Brygge 3-7 gjennomførte vi reforhandlinger med Telenor angående betingelser for eventuell videreføring av TV og bredbåndstjenester.

Telenor tilbød sameiene oppgradering til nyeste TV dekoder som støtter 4K og HDR bildekvalitet samt 100 valgfritt poeng for individuelle program-tjenester som styres fra brukernes egne sider hos Telenor. Vi fikk også tilbudt en ny WiFi ruter som skulle oppgraderes til 100 Mbps.

Videre fikk vi videreført Telenor-fordelene:

- Tilkoblet Norges største fibernett.
- Nettvern – med filteret Telenor har på sin infrastruktur blir kunder beskyttet mot trusler og angrep på nett.
- «Alltid på nett» garanti dersom bredbåndet faller ut.

Unike Telenor-fordeler på underholdning:

- Mest innhold og rettigheter i Norge
- Se hva du vil når du vil: Størst på arkiv og brukerfunksjonalitet på tjenester tilknyttet underholdning.
- Størst fleksibilitet på innhold. Bytt kanaler så ofte du vil. Ingen bindingstid.

Annet:

- Markedsledende tilgjengelighet på kundeservice.
 - Familiebonus i Telenor.
- Fasit på forhandlingene ble at sameiene gikk ned i pris på alle boenheter samtidig som alle beboerne fikk tilbud om nytt utstyr.

11 STYRETS HJEMMESIDE

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

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

12 EKSEMPLER PÅ ANDRE SAKER STYRET HAR VÆRT ENGASJERT IGJENNOM 2021

- Egen avtale om vindusvask for sameiet F3 etter at det firmaet som var engasjert gjennom Tjuvholmen Drift for vindusvask på hele Tjuvholmen ikke leverte i hht. kontrakt
- Lekkasjesaker – bodområdene
- Krav/søknader om å bytte bod
- En rekke forsikringssaker
- Manglende postkasser
- Diverse henvendelser fra Servicesameiets vertskap
- Reseksjonering av leiligheter
- Søknader om kjøp av fellesarealer

- Søknader om installering av diverse hjelpemidler for bevegelseshemmede
- Konflikter som følge av passiv røyking
- Søknader og henvendelser om ulike arrangementer
- Klager over sykkelparkering
- Utsifting av brannmeldere
- Bytting til LED og termostat
- Utsifting og oppgradering av rørføringer og kummer
- Løpende malearbeid (vedlikehold)
- Søknader om kabeltrekninger over sameiets eiendom
- Klager over manglende renhold og tilgrising av fellesarealer
- Klager over hensetting av gjenstander og avfall i fellesområder
- Klager over oppsetting av utvendige salgsboder mv.
- Klager over dårlig bredbåndshastighet og spm. knyttet til Canal Digital/Telenors leveranser
- Klager over manglende skjøtsel av uteområdene og tilgrising utendørs
- Skriftlig og muntlig dialog med styrene i andre sameier om felles saker

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

5. REGNSKAPET FOR 2021

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet for året 2021 viser et underskudd på kr 2 058 584 mot budsjettet kr 359 405.

Årets resultat for sameiet fordeler seg slik:

Boligseksjonene	kr	-2 017 634
Kontorseksjonen	kr	-73 496
Serviceseksjonen	kr	-40 842
Næring/TBRH	kr	73 388

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

Inntektene i 2021 (eks. finansinntekter) var på totalt kr 12 716 412, som er kr 300 589 lavere enn budsjett. (Det var budsjettet med en kapitalinnkalling på 620 000).

Driftskostnadene i 2021 var på totalt kr 14 834 284 som er kr 2 176 688 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet følgende:

- Vedlikehold bygg/tekniske anlegg:
- Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)
- Energi
- Økte administrasjonskostnader hovedsakelig grunnet høyere kostnader enn budsjettet til juridisk honorar

Sameiets kostnader er et resultat av direkte kostnader (forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, styrehonorar etc.) og sameiets andel av drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Tjuvholmen (TI-kostnader). Fordeling av kostnadene internt i sameiet følger

sameiets vedtekter § 3. Fordeling av kostnadene mellom sameiets bolig- og næringsseksjoner er utarbeidet av Tjuvholmen Drift AS jf. sameiets vedtekter. Tjuvholmen Drift AS utfører sameiets tekniske drift og -forvaltning.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

6. BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader for 2022. Budsjettet ligger vedlagt for orientering.

Oversikten er basert på en økning av fellesutgifter for Bolig på 10 %.

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 20.

Den foreløpige oversikten gir et forventet negativt årsresultat på kr 132 984 .
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. 3,4 % i 2022, er det i 2022 budsjettet med ekstra tiltak/vedlikehold i TI på totalt kr 3 445 000 der sameiets andel utgjør kr 152 500. Tiltakene er:

- Vedlikehold VVS:
Montere vaskekar i kjølesentral i F3. Det jobbes mye med kloakk-kummen i dette rommet og faren for å spre smitte er meget stor.
Bytte av kompensatorer på varmeanlegg. Kompensatorer er laget av gummi og har en begrenset levetid. De bør byttes før de får sprekker.
- Vedlikehold Ventilasjon:
Bytte av kompensatorer på varmeanlegg. Kompensatorer er laget av gummi og har en begrenset levetid. De bør byttes før de får sprekker.
- Vedlikehold EL:
Montere lysstyring i trappesjakter – bolig. Etablere bevegestyring for trappesjakter

ENERGI

Som utgangspunkt for budsjett er det lagt til grunn vurderinger basert på fjorårets forbruk og forventet pris. Postene er som følge av sesong- og temperaturvariasjoner forbundet med usikkerhet. Budsjetterte energikostnader i 2022 er basert på kostnadsnivået vi så i 2021 med et tillegg på 20%.

FORSIKRING

Indeksregulering av verdigrunnlaget på bygningsmassen ble justert med bransjens indeks på 4% fra 2022. Denne reguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets

forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Gjensidige varslet i fjor en kraftig prisøkning for sameiene på Tjuvholmen. Forsikringsmegler Marsh forsøkte å reforhandle og satt porteføljen ut på anbud, uten at andre forsikringstilbydere kom med lavere tilbud. Budsjettet for forsikring er, som følge av dette, økt med 25 %.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Renovasjonsavgiften er uendret fra 2021.

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 % fra 1.1.2022.

Oslo, 20.5.2022

**Styret
i
Sameiet Tjuvholmen F3**

Per Arne Damm /s/
Styreleder

Christina Vinje /s/
Styremedlem

Stein-Erik Schønning /s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem

Daniel Rosenberg /s/
Styremedlem

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

2021

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader		11 809 992	11 809 127	11 573 239
Andre inntekter		315 000	620 000	749 975
Kabel-T V, bredbånd		591 420	587 874	506 220
Sum inntekter	1	12 716 412	13 017 001	12 829 434
Driftskostnader inkl mva	2			
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	3	1 825 384	1 137 652	2 124 286
Renovasjon	4	262 392	309 593	232 305
Vaktmester	5	75 281	57 401	54 430
Off. avgifter/vannavgift	6	720 296	704 190	712 148
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	7	1 404 740	1 193 203	1 133 217
Energi	8	3 662 824	3 131 383	1 603 037
Renhold	9	427 870	375 710	415 665
Uteområder	10	325 271	495 088	288 368
Forsikring	11	731 111	681 242	508 130
Kabel-T V og bredbånd	12	566 563	587 874	531 074
Teknisk Drift og -Forvaltning	13	2 570 430	2 495 370	2 498 433
Støttefunksjoner	14	136 385	125 913	133 984
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	15	2 125 737	1 362 977	1 510 061
Sum driftskostnader		14 834 284	12 657 596	11 745 137
Driftsresultat		-2 117 872	359 405	1 084 297
Finansinntekter	16	59 191	0	51 718
Finanskostnader	17	-97	0	338
Sum finansinnt.- og kostnader		59 288	0	51 380
Resultat		-2 058 584	359 405	1 135 676

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		138 138	280 810
TI-avregning, tilgode		145 893	369 257
Andre kortsiktige fordringer		0	6 750
Periodiserte- og forskuddsbet. kostnader	18	797 174	668 032
Bankinnskudd	19	1 815 761	4 458 678
Sum omløpsmidler		2 896 967	5 783 527
Sum eiendeler		2 896 967	5 783 527
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		1 024 270	3 768 620
Sum egenkapital	20	1 024 270	3 768 620
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 687 157	1 366 989
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		185 540	338 630
Annen kortsiktig gjeld		0	309 289
Sum kortsiktig gjeld		1 872 697	2 014 907
Sum gjeld og egenkapital		2 896 967	5 783 527
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		2 896 967	5 783 527
Kortsiktig gjeld		1 872 697	2 014 907
Sum Arbeidskapital		1 024 270	3 768 620

Oslo, 20.05.2022
Styret for SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Per Arne Damm /s/
Styreleder

Christina Vinje /s/
Styremedlem

Stein-Erik Schønning /s/
Styremedlem

John Hilmar Larsen /s/
Styremedlem

Daniel Rosenberg /s/
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 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 forringene.

Ansatte

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

Egenkapital

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

Note 1 Inntekter

Fordeling av sameiets inntekter for Bolig, Kontor, Servicesameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2021 – fordelt».

Note 2 Driftskostnader

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

Fordeling av sameiets driftskostnader for henholdsvis Bolig, Kontor, Servicesameiet og Næring, se vedlagt rapport «Resultatregnskap mot budsjett 2021 – 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	Servicesameiet	Sameiet
Kvm iht tinglyst seksjonsbegjæring	12499	526	1727	347	15099
Kvm i %	82,78 %	3,48 %	11,44 %	2,30 %	100,00 %
Driftskostnad pr kvm/mnd (kr) 2021	79,03	65,82	110,65	65,36	81,87

Note 3 Vedlikehold bygg/tekn.anlegg

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vedlikehold bygninger	543 292	444 156	987 448
Vedlikehold nytt utstyr	0	22 197	22 197
Vedlikehold heis	126 972	3 922	130 894
Vedlikehold VVS	127 982	82 916	210 898
Vedlikehold ventilasjon	289 932	50 135	340 067
Vedlikehold elektrisk anlegg	-170 621	304 503	133 882
Sum Vedlikehold bygg/tekn. anlegg	917 556	907 828	1 825 384

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	262 392	262 392
Sum Renovasjon	0	262 392	262 392

Note 5 Vaktmester

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vaktmestertjeneste	10 952	55 823	66 775
Diverse utstyr	5 375	3 131	8 506
Sum Vaktmester	16 327	58 954	75 281

Tjuvholmen Drift AS leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Note 6 Off. avgifter/vannavgift

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Offentlige avgifter	600 892	119 404	720 296
Sum Off. avgifter/vannavgift Tjuvh.	600 892	119 404	720 296

Note 7 Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Vakthold	0	821 419	821 419
Vedlikehold brannvern anlegg	427 353	66 948	494 301
Drift Alarm	0	89 020	89 020
Sum Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	427 353	977 387	1 404 740

Note 8 Energi

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Strøm/nettleie	825 380	50 722	876 101
Fjernvarme	2 786 723	0	2 786 723

Sum Energi	3 612 102	50 722	3 662 824
-------------------	------------------	---------------	------------------

Note 9 Renhold

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Renhold	380 493	47 376	427 870
Sum Renhold	380 493	47 376	427 870

Note 10 Uteområder

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Snøbrøyting	0	61 842	61 842
Skadedyrkontroll	0	4 719	4 719
Vedlikehold uteanlegg	24 778	233 933	258 711
Sum Uteområder	24 778	300 493	325 271

Note 11 Forsikring

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Forsikringspremie	608 111	22 382	630 492
Forsikringskadeoppgjør	100 619	0	100 619
Sum Forsikring	708 729	22 382	731 111

Note 12 Kabel-tv og bredbånd

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Tv, bredbånd	566 563	0	566 563
Sum Kabel-tv og bredbånd	566 563	0	566 563

Note 13 Teknisk drift og -Forvaltning

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Konsulenthonorar	51 906	26 107	78 013
Driftsavtaler TD og TI	961 008	1 531 408	2 492 416
Sum Teknisk Drift og -Forvaltning	1 012 914	1 557 515	2 570 430

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

Note 14 Støttefunksjoner

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Leie av driftssentral	0	83 561	83 561
Kontor rekvisita fra TI	0	0	0

Tele/Data	0	52 165	52 165
Diverse kostnader	0	659	659
Sum Støttefunksjoner	0	136 385	136 385

Note 15 Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Styrehonorar	300 000	0	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	0	42 300
Forretningsførsel	218 767	101 879	320 646
Forretningsførsel, tilleggstjenester	28 250	0	28 250
Revisjonshonorar	16 500	11 362	27 862
Juridisk honorar	1 338 653	0	1 338 653
Datakostnader	13 342	0	13 342
Porto/kopi/arkiv/matr.	19 205	0	19 205
Styremøter	22 500	0	22 500
Årsmøte	0	0	0
Øreavrunding	0	0	0
Bankgebyr	12 980	0	12 980
Diverse kostnader, adm.	0	0	0
Sum Adm. inkl. forr.førsel og styrehonorar	2 012 496	113 241	2 125 737

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

Note 16 Finansinntekter

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen renteinntekt	3 214	0	3 214
Renteinntekt, bank	2 558	0	2 558
Annen finansinntekt (utbytte	53 670	0	53 670
Annen rentekostnad	-252	0	-252
Sum Finansinntekter	59 191	0	59 191

Note 17 Finanskostnader

	Dir. kostn.	TI-kostn.	Sum kostn.
Annen finanskostnad	-97	0	-97
Sum Finanskostnader	-97	0	-97

Note 18 Forskuddsbet. og periodiserte kostnader

Periodisert forsikring	510 889
Periodiserte kostnader	286 285
Sum forskuddsbet. - og periodiserte kostnader	797 174

Note 19 Bankinnskudd

Driftskonto DnB 1503 08 87791	197 378
Plasseringskonto DnB 1203 01 23857	1 618 384
Sum bankinnskudd	1 815 761

Note 20 Egenkapital

	Bolig	Kontor	Servicesameiet	Næring/TBRH	Sameiet
Annen egenkapital IB	3 082 853	101 290	69 815	514 661	3 768 619
avgang/tilskudd		-101 290	-69 815	-514 661	-685 766
-/+ årets resultat	-2 017 634	-73 496	-40 842	73 388	-2 058 584
Annen egenkapital UB	1 065 219	-73 496	-40 842	73 388	1 024 270

Sameiet vil i 2022 fakturere Kontor, Servicesameiet med hhv. kr 73 496, 40 842 og kreditere kr 73 388 som gjelder for lite/for mye fakturerte felleskostnader i 2021. Dette vil bokføres mot egenkapitalen i 2022.

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Resultatregnskap mot budsjett 2021 - fordelt

Hittil	315			318			ServiceSameiet			Næring/Butikk og restaurant			Sum		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik
Inntekter															
Felleskostnader	8 879 988	8 879 127	861	340 000	340 000	0	230 004	230 000	4	2 360 000	2 360 000	0	11 809 992	11 809 127	865
Andre inntekter	315 000	620 000	-305 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315 000	620 000	-305 000
Kabel-TV, bredbånd, internett	591 420	587 874	3 546	0	0	0	0	0	0	0	0	0	591 420	587 874	3 546
Sum inntekter	9 786 408	10 087 001	-300 593	340 000	340 000	0	230 004	230 000	4	2 360 000	2 360 000	0	12 716 412	13 017 001	-300 589
Driftskostnader inkl mva															
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 506 455	935 424	571 031	60 711	40 913	19 798	38 962	26 989	11 973	219 257	134 326	84 931	1 825 384	1 137 652	687 732
Renovasjon	97 651	123 285	-25 634	7 199	9 708	-2 509	4 749	6 405	-1 656	152 793	170 195	-17 402	262 392	309 593	-47 201
Vaktmester	63 242	47 514	15 728	2 436	2 000	436	1 607	1 320	287	7 997	6 567	1 430	75 281	57 401	17 880
Off. avgifter/vannavgift	632 675	532 219	100 456	15 051	3 594	11 457	9 928	2 371	7 557	62 641	166 006	-103 365	720 296	704 190	16 106
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 179 751	974 754	204 997	46 541	44 194	2 347	29 856	29 155	701	148 592	145 100	3 492	1 404 740	1 193 203	211 537
Energi	2 494 238	1 907 752	586 486	80 455	51 022	29 433	53 076	33 660	19 416	1 035 055	1 138 949	-103 894	3 662 824	3 131 383	531 441
Renhold	419 158	370 852	48 306	1 762	983	779	1 163	648	515	5 787	3 227	2 560	427 870	375 710	52 160
Uteområder	273 521	409 825	-136 304	10 470	17 249	-6 779	6 907	11 379	-4 472	34 375	56 635	-22 260	325 271	495 088	-169 817
Forsikring	613 932	563 920	50 012	23 706	23 735	-29	15 639	15 658	-19	77 834	77 929	-95	731 111	681 242	49 869
Kabel-TV og bredbånd	566 563	587 874	-21 311	0	0	0	0	0	0	0	0	0	566 563	587 874	-21 311
Teknisk Drif og -Forvaltning	2 133 806	2 065 619	68 187	88 332	86 942	1 390	58 272	57 355	917	290 018	285 454	4 564	2 570 430	2 495 370	75 060
Støttefunksjoner	112 897	104 228	8 669	4 752	4 387	365	3 135	2 894	241	15 602	14 404	1 198	136 385	125 913	10 472
Adm inkl. forretningslørsel og styrehonorar	1 759 689	1 128 247	631 442	74 054	47 488	26 566	48 853	31 325	17 528	243 140	155 917	87 223	2 125 737	1 362 977	762 760
Sum driftskostnader	11 853 578	9 751 513	2 102 065	415 469	332 215	83 254	272 147	219 159	52 988	2 293 090	2 354 709	-61 619	14 834 284	12 657 596	2 176 688
Driftsresultat	-2 067 170	335 488	-2 402 658	-75 469	7 785	-83 254	-42 143	10 841	-52 984	66 910	5 291	61 619	-2 117 872	359 405	-2 477 277
Finansinntekter	49 439	0	49 439	1 973	0	1 973	1 302	0	1 302	6 478	0	6 478	59 191	0	59 191
Finanskostnader	-97	0	-97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-97	0	-97
Sum finansinnt.- og kostnader	49 536	0	49 536	1 973	0	1 973	1 302	0	1 302	6 478	0	6 478	59 288	0	59 288
Resultat	-2 017 634	335 488	-2 353 122	-73 496	7 785	-81 281	-40 842	10 841	-51 683	73 388	5 291	68 097	-2 058 584	359 405	-2 417 989

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

SAMEIET: Direkte- og TI-kostnader mot budsjett pr. desember 2021

	Direkte-kostn. Sameiet			TI-kostn. Sameiet			Sum kostnader Sameiet		
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Virkelig	Budsjett	Avvik	Sum Virkelig	Sum Budsjett	Sum Avvik
Kostnader inkl. mva									
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	917 556	235 003	682 553	907 828	902 649	5 179	1 825 384	1 137 652	687 732
Renovasjon	0	0	0	262 392	309 593	-47 201	262 392	309 593	-47 201
Vaktmester	16 327	0	16 327	58 954	57 401	1 553	75 281	57 401	17 880
Off. avgifter/vannavgift	600 892	575 001	25 891	119 404	129 189	-9 785	720 296	704 190	16 106
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	427 353	291 875	135 478	977 387	901 328	76 059	1 404 740	1 193 203	211 537
Energi	3 612 102	3 087 500	524 602	50 722	43 883	6 839	3 662 824	3 131 383	531 441
Renhold	380 493	347 500	32 993	47 376	28 210	19 166	427 870	375 710	52 160
Uteonråder	24 778	0	24 778	300 493	495 088	-194 595	325 271	495 088	-169 817
Forsikring	708 729	664 787	43 942	22 382	16 455	5 927	731 111	681 242	49 869
Kabel-TV og bredbånd	566 563	587 874	-21 311	0	0	0	566 563	587 874	-21 311
Teknisk Drift og -Forvaltning	1 012 914	925 000	87 914	1 557 515	1 570 370	-12 855	2 570 430	2 495 370	75 060
Støttefunksjoner	0	0	0	136 385	125 913	10 472	136 385	125 913	10 472
Adm. inkl. forretningsførsel og styrehonorar	2 012 496	1 243 083	769 413	113 241	119 894	-6 653	2 125 737	1 362 977	762 760
Sum driftskostnader	10 280 205	7 957 623	2 322 582	4 554 079	4 699 973	-145 894	14 834 284	12 657 596	2 176 688

SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter				
Felleskostnader	12 982 040	11 809 992	11 809 127	11 573 239
Andre inntekter	0	315 000	620 000	749 975
Kabel-T V, bredbånd	592 020	591 420	587 874	506 220
Sum inntekter	13 574 060	12 716 412	13 017 001	12 829 434
Driftskostnader inkl. mva				
Vedlikehold bygg/tekn.anlegg	1 168 028	1 825 384	1 137 652	2 124 286
Renovasjon	542 389	262 392	309 593	232 305
Vaktmester	66 803	75 281	57 401	54 430
Off. avgifter/vannavgift	754 080	720 296	704 190	712 148
Sikkerhet og vakthold (inkl. brannvern)	1 266 062	1 404 740	1 193 203	1 133 217
Energi	3 637 650	3 662 824	3 131 383	1 603 037
Renhold	331 365	427 870	375 710	415 665
Uteområder	344 949	325 271	495 088	288 368
Forsikring	675 006	731 111	681 242	508 130
Kabel-T V og bredbånd	588 000	566 563	587 874	531 074
Teknisk Drift og -Forvaltning	2 550 456	2 570 430	2 495 370	2 498 433
Støttefunksjoner	138 937	136 385	125 913	133 984
Adm, inkl. forretningsførsel og styrehonorar	1 643 319	2 125 737	1 362 977	1 510 061
Sum driftskostnader	13 707 044	14 834 284	12 657 596	11 745 137
Driftsresultat	-132 984	-2 117 872	359 405	1 084 297
Finansinntekter	0	59 191	0	51 718
Finanskostnader	0	-97	0	338
Sum finansinnt.- og kostnader	0	59 288	0	51 380
Resultat	-132 984	-2 058 584	359 405	1 135 676

Ta vare på heftet

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