



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 032 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 912032906

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 193 857	5 873 617
Sum inntekter		6 193 857	5 873 617
Kostnader			
Lønnskostnad		287 931	279 545
Annen driftskostnad		6 771 378	6 479 110
Sum kostnader		7 059 309	6 758 655
Driftsresultat		-865 452	-885 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 547	76 736
Sum finansinntekter		91 547	76 736
Annen finanskostnad		1 226	443
Sum finanskostnader		1 226	443
Netto finans		90 321	76 293
Resultat før skattekostnad		-775 131	-808 746
Årsresultat		-775 131	-808 746
Totalresultat		-775 131	-808 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-775 131	-808 746
Sum overføringer og disponeringer		-775 131	-808 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-33 132	-16 226
Sum varige driftsmidler		-33 132	-16 226
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-33 132	-16 226
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		51 001	95 745
Andre fordringer		307 715	307 864
Sum fordringer		358 716	403 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 820	2 962 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 820	2 962 897
Sum omløpsmidler		2 718 536	3 366 506
SUM EIENDELER		2 685 405	3 350 281

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 297 885	3 073 017
Sum opptjent egenkapital		2 297 885	3 073 017
Sum egenkapital		2 297 885	3 073 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		213 285	139 880
Annen kortsiktig gjeld		174 234	137 384
Sum kortsiktig gjeld		387 519	277 264
Sum gjeld		387 519	277 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 685 405	3 350 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 728555

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 032 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Organisasjonsnr: 912 032 906
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 193 857	5 873 617
Sum inntekter		6 193 857	5 873 617
Kostnader			
Lønnskostnad		287 931	279 545
Annen driftskostnad		6 771 378	6 479 110
Sum kostnader		7 059 309	6 758 655
Driftsresultat		-865 452	-885 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 547	76 736
Sum finansinntekter		91 547	76 736
Annen finanskostnad		1 226	443
Sum finanskostnader		1 226	443
Netto finans		90 321	76 293
Resultat før skattekostnad		-775 131	-808 746
Årsresultat		-775 131	-808 746
Totalresultat		-775 131	-808 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-775 131	-808 746
Sum overføringer og disponeringer		-775 131	-808 746



Organisasjonsnr: 912 032 906
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		-33 132	-16 226
Sum varige driftsmidler		-33 132	-16 226
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		-33 132	-16 226
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		51 001	95 745
Andre fordringer		307 715	307 864
Sum fordringer		358 716	403 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 820	2 962 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 359 820	2 962 897
Sum omløpsmidler		2 718 536	3 366 506
SUM EIENDELER		2 685 405	3 350 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 297 885	3 073 017
Sum opptjent egenkapital	2 297 885	3 073 017
Sum egenkapital	2 297 885	3 073 017
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	213 285	139 880
Annen kortsiktig gjeld	174 234	137 384
Sum kortsiktig gjeld	387 519	277 264
Sum gjeld	387 519	277 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 685 405	3 350 281



Organisasjonsnr: 912 032 906
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7145

TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1



Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7145>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørn Amble fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Lars Petter Andersen og Robert Tomter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7145 Revisjonsberetning 2024.pdf

2. 7145 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 260 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Thuv

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Allan Eriksen
- Robert K. Knudsen



Styrets årsrapport

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 1, som har 174 leiligheter og 3 næringsseksjoner, har avholdt 14 (fjorten) styremøter i perioden siden forrige årsmøte (inkludert budsjett- og regnskapsmøter mellom OBOS forvaltningsrådgiver Bjørn Amble og styret).

Styret samarbeider tett med Tiedemannsbyen Hage kvartalet Garasjesameie, Tiedemannsbyen Hagekvartalet Utomhussameie og Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 2 (25 rekkehusleiligheter).

Garasjesameiets drift er driftet i fellesskap mellom sameie 1(blokkene) og sameie2(rekkehusene), basert på prosentueft økonomisk ansvar. Garasjesameiet er hele underetasjen under bakgården og begge sameiene (1 og 2), og inkluderer 160 p-plasser i garasjen, sykkelrom, boder, fellesganger, tekniske rom med elektrisk og alt røropplegg for sprinklersentral samt fjernvarmesentral/varmt og kaldt vann til radiatorer og vanlig tappevann og brannvarsleranlegg og grunnvannspumper. Utgifter relatert til p-plass er en del av dette, men majoriteten av garasjesameiets kostnader er relatert til infrastrukturen. I 2024 har det vært mindre utgifter til rørlegger arbeid med grunnpumper og oppvarming.

Utomhussameiet er i all hovedsak bakgården og er driftet i fellesskap av sameie 1 og 2, basert på prosentueft økonomisk ansvar. Utomhussameiet har også i tillegg økonomisk ansvar for videoovervåking i byggene og renovasjon samt containerservice vår og høst. I 2024 ble det startet å bytte ut alle utelamper til LED. Arbeidet fortsette i 2025. Økonomisk ble dette finansiert som en ekstrapost i 2024 for sameie1 og 2.

Naboer

Styret har godt samarbeid med styrene i nabosameiene Hagekvartalet sameie 2, Petersborg

kvartalet, Tiedemannsfabrikken og Utsiktsparkkvartalet.

Utbygging av nye boliger i området fortsetter og det medfører støyende arbeid. Styret har løpende hatt dialog med ansvarlig for utbyggingen av nærmeste prosjekt, Lumanders Hage i regi av OBOS. Utbyggingen av Lumanders Hage i Ensjøveien 8-12 startet 1. kvartal 2021 og var planlagt ferdig i løpet av utgangen av 2023, men arbeidet fortsetter inn i år 2025.

Intern informasjon

Styret prøver å informere beboere via vår hjemmeside: vibbo.no, eller i tillegg med informasjonsskriv i oppslagstavlene i oppgangene og heisene. Det er fortsatt noen som ikke har åpnet for bruk av vibbo.no og heller ikke har godkjent for digital kommunikasjon. Styret oppfordrer alle eiere til å benytte vibbo.no og dette gjøres ved å åpne www.vibbo.no og starte innlogging med eget mobiltelefonnummer. Mobiltelefon nummeret må være registrert hos OBOS forvalter for sameiet du skal logge inn i. Følg så anvisningene. Vår forvalter i OBOS heter Bjørn Amble og har telefonnummer 22 896284, og epost bjorn.amble@obos.no.

Husk å henvise til din adresse, mobiltelefonnummer og leilighetens H0nr. Slik kan vi informere bedre.

Reklamasjoner

Skanska Bolig holder fortsatt på med noen gamle reklamasjonssaker.

Status i papirrenovasjonen: Skanska Bolig og FERD har arbeidet med å få på plass den presenterte avtalen, dette fortsetter inn i 2025. Styret har purret på ferdigstillelsen. Skanska har arkitekter som arbeider med de formelle krav til avfallsrommet, og deretter med forholdet til krav hos plan og bygning i Oslo kommune.

Heis

OTIS Heis AS har hatt løpende service og reparert alle feil fortløpende på de 10 heisene som er i sameiet. I 2025 er alle 2G løsninger erstattet med 4G. I tillegg ble alle nød batterier i alle heisene byttet samtidig. Det ga bedre



pris å gjøre det samlet. Nød batteriene i alle heisene måtte byttes pga utgått alder, og 2G nettet var meldt skulle stenge i desember 2025. Vi har Telenor som leverandør og de har senere varslet at de utsetter stengingen av 2G nettet med ytterligere 2 år (til desember 2027).

(HUSK! Har man behov av åpen heisdør lenge, ved flytting osv? Når heisdøren blokkeres mer enn 17

sekunder, da stenges driften av heisen automatisk. Heisen må da ha service. Det er slik disse heisene er konstruert og dette kan ikke fjernes. Ønskes det at heisdøren er åpen lengre enn 17 sekunder, ved for eksempel flytting osv, da må den sorte bryteren i heisen aktiveres. Bryteren er sort og er lengst nede på panelet i heisen. Den er aktivert i STOPP modus, når det gule lyset i bryteren lyser.)

Elektrisk åpning av hoveddører

Systemet UNLOC har er endret navn til OBOS Nøkkel. Det er mulig å laste ned en app med

elektronisk nøkkel på telefonen som kan benyttes for å åpne de fleste hoveddørene.

Bestilling av dette kan gjøres på vibbo.no for å åpne slik tilgang til egen hoved oppgang.

Det viser seg at apparatet inne i leiligheten ofte skaper feil hos nærmeste naboer. Årsaken er at apparatene er koblet sammen i flere isolerte puljer i hver oppgang.

Lys

Det er byttet noen lamper i takene til LED panel som test i felles oppganger. Styret har i 2024 kjøpt inn LED paneler som i 2025 vil bli montert i takene i alle oppganger. Haløgen utgår fra produksjonen.

Varmtvann til oppvarming og varmt tappevann

Vannmålere har en levetid på ca 10 år og måtte byttes. I 2023 ble det innhentet tilbud på bytte av vannmålere og på leverandør av avlesning. Alle har 2 vannmålere, en for varmt tappevann og en for varmt vann for radiatoroppvarming. Techem har lest av tidligere år, og Obos har administrert akonto innkreving og hatt årsoppgjør. Avlesning skjedde ved årsskiftet hvert år. Men tallene ble ikke klare før lenge etterpå. I desember 2023 kom avregningen for år 2022. Avregningen for 2023 frem til 1.desember 2023 er fortsatt ikke gjennomført. Tallene fra Brunata og Techem trengs før Obos avregner akonto for 2023. Dette maser styret om til leverandørene slik at det blir gjort snarest, i alle fall innen utløpet av 2025.

Avfallsanlegg for restavfall

Restavfallet fungerer ganske bra, så lenge alle kun kaster poser som ikke er åpne eller overfylte.

Det må ikke det kastes papir, gulvtepper, isoporblokker, juletrær, vedkubber, plastfjoler,

bilderammer osv i nedkastene for restavfall. Alt som kastes i restavfall må være små ting og

alt må pakkes i plastposer som knytes med knute. Ellers er det stor fare for at propper i

rørsystemet oppstår. Når restavfallet tettes må servicefirma tilkalles og kostnadene er

store. Normalt koster det ca kr 12000,- pr stopp. Siste gang var det isopor biter, pappesker, og en lampe som kilte seg fast i røranlegget i tanken.

Noen kaster dessverre restavfall og plast i papircontainere og dette gjør at styret får ekstrajobb med å fjerne dette. Husk at kun papir skal i plastdunkene utendørs, og poser med restavfall og poser med plast skal kastes i nedkastene. Sameiet har også tilbud til eierne om avfalls containere for restavfall og en liten nettingcontainer for småelektrisk avfall årlig. Dette begynner å bli en utfordring da kommunen stiller mange krav til hva som kan kastes i blandet avfall. Sameiet får «bot» fra renholds etaten hvis dette er i containere. For batterier er bøkene



nå kr 10.000,-. Så lever slikt avfall hos el-butikker og hos renholds etaten. Containere står da i bakgården og info om tidspunkt kommer på vibbo.no.

Støy fra leiligheter

Det har dessverre siste år vært klager om støy fra leiligheter, tak-terrasser, felles uteplasser og balkonger. Dette gjelder både på natt- og dagtid. Det er høy musikk, roping og skråling.

Husk at selv lav musikk høres veldig godt og det er heller ikke alle som liker samme musikk.

Noen eiere arbeider skiftarbeid med arbeid natt og helg. Og de må da sove på dagtid og kveldstid. Det er derfor ønskelig at alle sammen tenker over dette når verandadøren er åpen, eller man er

ute på balkongen/terrassen.

Styret viser alltid til vedtekter og husordensregler ved slike tilfeller og oppfordrer alle til å

vise hensyn, hele døgnet. I siste trinn av varsel om støy kan eier i verste fall bli pålagt tvangssalg.

Kameraovervåking

Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie har godkjent på tidligere årsmøte at styret kan bestille og få montert videokameraer med opptak, regulert av strenge regler fra norske myndigheter. Disse er montert slik at det er kameraovervåking i garasjen og i alle felles innganger fra garasjen til heisene samt bodene i sameie 1. Videoovervåkningen lagres slik at alle uregelmessigheter kan avspilles og overleveres politiet.

Styret mener at kameraovervåking medfører bedre sikkerhet og at det er mindre tyveri og

hærverk i sameiet. Husk at det også er kameraer i fellesganger. Dette medfører

også at det er mindre som blir hensatt i gangene i bodområdet.

Ventilasjonsfeil

Det har dessverre vært feil med avtrekk i ventilasjonsanleggene. Årsaken er blant annet at det

er byttet ventilatorhette på kjøkkenet til typen kjøkkenventilator med egen motor. Dette fungerer ikke sammen med balansert ventilasjon. Hvis det byttes ventilator hette på kjøkkenet MÅ det byttes til ventilator hette som er beregnet for balansert ventilasjon. Ventilasjonsanleggene er av typen balansert ventilasjon og det er ett for hver oppgang i byggene. Skal det byttes ventilatoravtrekk på kjøkkenet så må det skiftes til samme system.

Det må ikke monteres vifte med egen avtrekksmotor. Da vil naboene få ødelagt sin ventilasjon og mange vil få matlukten fra andre inn i sine leiligheter. Alle må sette seg inn i boligpermen (FDV). Solland Ventilasjon eller byggevarehus kan kontaktes og har kompetanse på dette. Husk at ventilator med egen motorvifte ødelegger ventilasjonen for øvrige leiligheter i samme oppgang.

Avtale om gartnerarbeid

Utomhussameiet har gartneravtale for bakgården om klipping og stell av gress og hekk, busker og trær.

Felles aktiviteter

Garasjerengjøring ble gjennomført i månedsskiftet april/mai. Dugnad ble gjennomført samme periode og stor takk til alle som bidro med godt arbeid.

Styret har også ryddet og fjernet hensatte møbler og annet fra bodområder, fellesområder

sammen med vaktmester og rengjøringsfirmaet. Husk at dette er eieres ansvar å kaste møbler og annet. Det er ikke anledning å hensette saker i fellesområder. Dette er viktig på grunn av brannsikkerheten.



Det oppfordres til at sykler som ikke skal brukes mere bør fjernes av eier selv, slik at det blir plass til de som bruker sykkelrommene etter intensjonene. Barnevogner, esker, materiale, dukkevogner må flyttes til egen bod. Sykkeltilhengere bør slås sammen og helst plasseres i egen bod, spesielt hvis de ikke benyttes. Sykkelparkering i garasjen mellom oppgang 108 og 110 er prioritert for varesykler.

Forsikring

Hagekvartalet er forsikret i Tryg Forsikring. OBOS har egen forsikringsavdeling som er kontaktleddet vårt for byggets forsikring.

TV og Bredbånd

Hagekvartalet sameie 1 har avtale med Telenor. Avtalen heter FRIHET L og er en fleksibel avtale der alle poeng kan benyttes slik man individuelt ønsker. Det vil si at alle poeng kan benyttes til raskere bredbånd, eller alt til tv kanaler. Eller man kan ha en individuell miks av begge deler. Dette kan endres så ofte man ønsker uten begrensninger.

Dyrehold

Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 1 og 2 har regler som er tilnærmet like om dyrehold. Det er tillatt med husdyr (f eks hund og katt), men det er ikke tillatt å lufte disse i sameiets bakgård. Bakgården er liten og det bor mange små barn i sameiene våre. Avføring fra husdyr i vår lille bakgård er ikke forenlig med små barn som leker her, og HMS hensyn. Det har derfor vært regler om dette i alle år. Styret i sameie 1 og 2 forventer selvfølgelig at dette respekteres av alle.

Parkering

Flere beboere har etterspurt egne p-plasser for handicapkjøretøy osv, men sameiet har dessverre ingen gjesteplasser eller egne slike p-plasser. Det må parkeres på egne oppmerkede p-plasser. Det er ofte p-plasser ledige, og til salgs.

Hilsen Styret

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 1ZEDD-HZZGS-EIF00-XF7JH-J6POP-HP157



TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1 ORG.NR. 912 032 906, KUNDENR. 7145

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 027 991	5 873 617	6 097 000	6 097 000
Andre inntekter	3	165 866	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 193 857	5 873 617	6 097 000	6 097 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 581	-34 545	-34 500	-38 000
Styrehonorar	5	-252 350	-245 000	-252 350	-260 000
Revisjonshonorar	6	-17 070	-17 312	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-278 618	-264 963	-273 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-91 493	-128 175	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 092 086	-1 584 913	-1 095 000	-1 596 000
Forsikringer		-437 160	-383 384	-428 000	-514 000
Kommunale avgifter	9	-1 791 885	-1 505 524	-1 774 600	-2 044 000
Kostnader sameie	13	-562 209	-600 306	-310 000	-345 000
Energi/fyring		0	-507 733	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 119 492	-1 050 203	-1 106 475	-1 151 000
Andre driftskostnader	10	-381 365	-436 597	-405 500	-443 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 059 309	-6 758 655	-6 219 425	-7 219 000
DRIFTSRESULTAT		-865 452	-885 038	-122 425	-1 122 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	91 547	76 736	5 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 226	-443	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		90 321	76 293	5 000	50 000
ÅRSRESULTAT		-775 131	-808 746	-117 425	-1 072 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-775 131	-808 746		



TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1 ORG.NR. 912 032 906, KUNDENR. 7145

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-33 132	-16 226
SUM ANLEGGSMIDLER		-33 132	-16 226
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 001	95 745
Forskuddsbetalte kostnader		291 745	302 180
Andre kortsiktige fordringer	14	15 970	5 683
Driftskonto OBOS-banken		63 696	472 294
Sparekonto OBOS-banken		2 296 125	2 490 603
SUM OMLØPSMIDLER		2 718 536	3 366 506
SUM EIENDELER		2 685 405	3 350 281
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 297 885	3 073 017
SUM EGENKAPITAL		2 297 885	3 073 017
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 590	136 852
Leverandørgjeld		213 285	139 880
Energiavregning	15	86 749	532
Annen kortsiktig gjeld	16	-105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		387 519	277 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 685 405	3 350 281
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	302 215	143 358

Oslo, 23.03.2025

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Rune Thuv

Robert K. Knudsen

Robert Tomter

Bjørn Allan Eriksen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 969 572
Kabel-TV	644 972
Bredbånd	471 888
Felleskostnader næring	36 024
Refusjon a-konto desember 2023	-94 465
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 027 991

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert faktura fra Rørleggersentralen	14 699
Opprydding kundereskontro	1 167
Forliksoppgjør	150 000
SUM ANDRE INNETEKTER	165 866

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 581
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 581

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 252 350.
I tillegg har styret fått dekket bevert til styremøte for kr 3 692, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 070.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-74 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 643
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-91 493

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 670
Drift/vedlikehold VVS	-40 435
Drift/vedlikehold elektro	-191 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-698 680
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-253 349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-833 815
Kostnader dugnader	-620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 092 086

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 431 513
Renovasjonsavgift	-360 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 791 885

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 693
Vaktmestertjenester	-95 625
Renhold ved firmaer	-228 750
Andre fremmede tjenester	-43 658
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 692
Andre kontorkostnader	-2 236
Telefon u/mva	-107
Porto	-425
Bank- og kortgebyr	-5 179
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-381 365

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	88 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 768
Andre renteinntekter	1 201
SUM FINANSINNTEKTER	91 547

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 226
SUM FINANSKOSTNADER	-1 226

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3517/487764 deler av Tiedemannsbyen Hagekvartal Garasjesameie, og 83,25 % av Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ovennevnte selskaper, og garantiansvaret utgjør kr 302 215.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	7 500
Avsatt felleskostnader	8 470
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 970

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 144 539
SUM INNETEKTER	-1 144 539

KOSTNADER

Techem	148 921
Fjernvarme	1 004 247
Oppgjørskonto	-95 378
SUM KOSTNADER	1 057 790

SUM ENERGIAVREGNING -86 749

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger

105

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

105



Resultatanalyse 2024

Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 027 991	6 097 000	69 009	1 %
Andre inntekter	165 866	0	-165 866	100 %
Sum driftsinntekter	6 193 857	6 097 000	-96 857	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 581	-34 500	1 081	-3 %
Styrehonorar	-252 350	-252 350	0	0 %
Revisjonshonorar	-17 070	-20 000	-2 930	15 %
Forretningsførerhonorar	-278 618	-273 000	5 618	-2 %
Konsulenthonorar	-91 493	-20 000	71 493	-357 %
Drift og vedlikehold	-2 092 086	-1 095 000	997 086	-91 %
Forsikringer	-437 160	-428 000	9 160	-2 %
Kommunale avgifter	-1 791 885	-1 774 600	17 285	-1 %
Kostnader sameie	-562 209	-310 000	252 209	-81 %
Energi/fyring	0	-500 000	-500 000	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 119 492	-1 106 475	13 017	-1 %
Andre driftskostnader	-381 365	-405 500	-24 135	6 %
Sum driftskostnader	-7 059 309	-6 219 425	839 884	-14 %
Driftsresultat	-865 452	-122 425	743 027	-607 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	91 547	5 000	-86 547	-1 731 %
Finanskostnader	-1 226	0	1 226	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	90 321	5 000	-85 321	-1 706 %
Årsresultat	-775 131	-117 425	657 706	-560 %



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 7145 Selskapsnavn: TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørn Amble fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars Petter Andersen og Robert Tomter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 260 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Rune Thuv

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bjørn Allan Eriksen

Robert K. Knudsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.