



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 969 163  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 130 437	2 101 630
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 130 437</b>	<b>2 101 630</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 346	229 118
Annen driftskostnad		1 257 401	2 058 026
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 485 746</b>	<b>2 287 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>644 691</b>	<b>-185 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 723	42 955
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 723</b>	<b>42 955</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 723</b>	<b>42 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		694 414	-142 559
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 646	280
Andre fordringer		111 909	124 172
Sum fordringer		137 555	124 452
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 224	1 554 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 224	1 554 690
Sum omløpsmidler		2 318 779	1 679 142
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 114 277	1 419 864
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 114 277</b>	<b>1 419 864</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 114 277</b>	<b>1 419 864</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 315	71 327
Skyldige offentlige avgifter		17 052	17 050
Annen kortsiktig gjeld		164 134	170 901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 501</b>	<b>259 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 501</b>	<b>259 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446714

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 969 163  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 979 969 163  
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 130 437	2 101 630
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 130 437</b>	<b>2 101 630</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 346	229 118
Annen driftskostnad		1 257 401	2 058 026
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 485 746</b>	<b>2 287 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>644 691</b>	<b>-185 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 723	42 955
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 723</b>	<b>42 955</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 723</b>	<b>42 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		694 414	-142 559
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>



Organisasjonsnr: 979 969 163  
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 646	280
Andre fordringer		111 909	124 172
Sum fordringer		137 555	124 452
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 224	1 554 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 224	1 554 690
Sum omløpsmidler		2 318 779	1 679 142
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 114 277	1 419 864
Sum opptjent egenkapital		2 114 277	1 419 864



Sum egenkapital	2 114 277	1 419 864
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	23 315	71 327
Skyldige offentlige avgifter	17 052	17 050
Annen kortsiktig gjeld	164 134	170 901
Sum kortsiktig gjeld	204 501	259 278
Sum gjeld	204 501	259 278
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>



Organisasjonsnr: 979 969 163  
BOLIGSAMEIET TIDEMANDSG 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Boligsameiet Tidemandsg 2

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Tidemandsg 2. Avstemningen åpner 4. mai kl. 12:00 og lukker 7. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5935>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Utskiftning av heiser 2021 - valg av leverandør
5. Utskiftning av heiser 2021 - finansiering
6. Tillatelse til å bruke gass- eller elektrisk grill på balkongene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2**

Arild Harsson

Bjørn Eirik Giske

Per Odmar Jevne

Inger Wætnes



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen sammen med styreleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Knut Herstad er foreslått og valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5935 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arild Harsson	Tidemandsgate 2
Styremedlem	Bjørn Eirik Giske	Tidemandsgate 2
Styremedlem	Per Odmar Jevne	Tidemandsgate 2
Styremedlem	Inger Wætnes	Tidemandsgate 2

Bjørn Eirik Giske har dog måttet trekke seg fra styret fra årsskiftet 2020/2021.

### Valgkomiteen

Anne Dorothea Berg	Tidemandsgate 2
Henry Florus Johansen	Tidemandsgate 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Tidemandsgate 2

Sameiet består av 37 seksjoner.

Boligsameiet Tidemandsgate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979969163, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Tidemandsgate 2

Gårds- og bruksnummer: 212 / 857

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Tidemandsgate 2 har en ansatt i deltidsstilling (vaktmester).

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt totalt 8 styremøter. Av de oppgavene styret har konsentrert seg om i 2020 nevnes særskilt:

### Behovet for å skifte begge heisene.

Begge heiser er fra bygget var nytt i 1979, men det ble foretatt en betydelig oppgradering i nittiårene. Årsmøtet har i flere år besluttet å spare egenkapital med sikte på å anskaffe nye heiser. Alle sameierne har derfor i noen år innbetalt 5 like store terminer istedenfor de vanlige 4 terminene som felleskostnader. Det innebærer at sameiet ved utløpet av 2020 hadde en egenkapital på i overkant av 2 millioner.

Styret har i 2020 kontaktet flere forskjellige firmaer med sikte på å få nødvendig rådgivning ved anskaffelse av nye heiser og kvalitetssikre de forskjellige tilbudene vi etter hvert vil få. Som rådgiver har styret valgt å benytte Steinar Eriksen i Heiskonsulenten AS – dels pga hans lange erfaring som rådgiver ved tilsvarende anskaffelser og dels pga den prisen Heiskonsulenten AS beregner for denne tjenesten. Styret har fått gode råd i forbindelse med utarbeidelsen av et omfattende og grundig anbudsmateriale. Vi har invitert Kone AS, Schindler Heis AS og Thyssen til å komme med anbud på heisskiftet. Heiskonsulenten har også vært rådgiver i vurderingen av de tilbudene vi har mottatt, og Heiskonsulenten vil være byggeleder i prosjektfasen når leverandør er valgt.

Etter en samlet vurdering vil styret anbefale at årsmøtet vedtar å engasjere Kone AS til å skifte begge heiser. Det er også Kone AS som vedlikeholder dagens heiser.

Prosjektperioden vil strekke seg over ca. 10 uker høsten 2021. I de ukene vil heisene ikke kunne benyttes. Det innebærer at man enten må bruke trappen i prosjektperioden eller reise bort. Styret kommer nærmere tilbake med informasjon om når den eksakte prosjektperioden begynner og slutter.

Styret foreslår videre at årsmøtet vedtar fullfinansiering av heisprosjektet slik at sameierne betaler en forholdsmessig andel av de prosjektkostnadene som sameiet ikke klarer å dekke med oppsparte midler. Sameiernes tilleggsregning må betales til sameiets driftskonto innen 1. november 2021.

### Vannskade i 2020

I 2020 har vi hatt en vannskade i en leilighet i 6. etasje fra terrassen i 7. etasje. Saken er meldt vårt forsikringsselskap Gjensidige via OBOS sin forsikringsavdeling. Gjensidige har koblet inn Polygon som prosjektleder. I den forbindelse har styret fått vurdert behovet for å skifte membranen som ligger på hele terrassen i 7. etasje. I den forbindelse har styret kontaktet fire forskjellige firmaer som Polygon mener kan utføre en slik jobb tilfredsstillende. Det har endt med at vi har engasjert A Hansen gruppen v/anleggsleder Igor Kodrjan. De fant at membranen fortsatt er i meget god stand og ikke trenger å skiftes på minst 10 år. A Hansen gruppen har imidlertid gjort en del vedlikeholdsarbeider i tilknytning til et av slukene på terrassen i 7. etasje for noen få tusenlapper. Styret vil vurdere å etterse de andre slukene som finnes i terrassen på 7. etasje.



## **El bil lading i garasjen**

Styret har i 2020 fått en del forespørslers om lading av elbiler i garasjen. Det er tilrettelagt for inntil 6 ladere av elbiler med dagens elektriske system. Disse er nå fordelt på totalt 6 sameiere etter prinsippet «først til mølla». De seks sameierne betaler løpende for sitt strømforbruk knyttet til lading i garasjen. Som nevnt i fjorårets årsrapport antar styret det er behov for mange flere ladestasjoner enn de nevnte 6. I den forbindelse har et arbeidsutvalg bestående av Kjell Flatland, Vidar Michelsen og Raj Narula fått i oppdrag å undersøke alternative løsninger for slik fremtidig lading i garasjen. Det er ønskelig å få til en lademodell etter SMART konseptet (dvs at det tar lang tid å lade bilen på tider av døgnet hvor sameiet for øvrig bruker mye strøm, og kortere tid å lade bilen når sameiet for øvrig bruker lite strøm). Pga det pågående arbeidet med heisene må vi vente noe med nytt ladesystem for elbiler. Styret har som målsetting å fremsette et konkret forslag til fremtidig elbillading til årsmøtet som skal avholdes i 2022.

## **VIBBO**

Hvis man vil sjekke gjeldende vedtekter og/eller husordensregler finner man det på [vibbo.no/Tidemandsgate-2](http://vibbo.no/Tidemandsgate-2). Der finnes også årsmøtepapirer tilbake til 2006 samt en del annen viktig informasjon om sameiet vårt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 130 437.

Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinære terminbetalinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 485 746. Dette er kr 183 228 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 694 414 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 114 278.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2021».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325 000 til løpende vedlikehold. Dette er samme som var budsjettet for 2020.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 antas økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Tidemandsg 2.

### Lån

Boligsameiet Tidemandsgate 2 har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

I tillegg har sameiet en såkalt NIBOR konto der renten avhenger av renteutviklingen på det internasjonale lånemarkedet. Da kontoen ble åpnet gav den sameiet en innskuddsrente på ca. 2,00 % p.a.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Felleskostnadene har vært holdt uendret i mange år fordi vi har beregnet en ekstra termin årlig for å styrke egenkapitalen med sikte på at begge heiser snart må skiftes. En slik ekstra termin ligger også inne i budsjettet for 2021. Dersom årsmøtet slutter seg til styrets forslag til finansiering av heisskiftene vil det imidlertid bli behov for ytterligere tilskudd fra sameierne for å finansiere hele heisprosjektet – se eget notat om finansieringen av heisprosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Boda

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Tidemandsg 2

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Tidemandsg 2 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 15. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Boligsameiet Tidemandsg 2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

12 av 27

2

Pennneo Dokumentnøkkel: WWWV3-ESFJO-SUUZF-VNYG5-ED4QN-MELMG



## BOLIGSAMEIET TIDEMANDSGATE 2 ORG.NR. 979 969 163, KUNDENR. 5935

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 657 576	1 658 701	1 662 000	1 658 000
Andre inntekter	3	472 861	442 929	413 979	413 989
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 130 437</b>	<b>2 101 630</b>	<b>2 075 979</b>	<b>2 071 989</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-228 346	-229 118	-233 700	-232 500
Revisjonshonorar	5	-5 938	-5 000	-5 250	-6 200
Forretningsførerhonorar		-80 880	-78 600	-81 000	-84 000
Konsulenthonorar	6	-8 311	-4 600	-6 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-249 574	-935 133	-325 000	-325 000
Forsikringer		-222 187	-242 737	-197 074	-210 000
Kommunale avgifter	8	-334 436	-300 631	-329 700	-328 800
Energi/fyring		-144 825	-230 406	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 069	-161 949	-150 000	-162 000
Andre driftskostnader	9	-56 181	-98 970	-91 250	-62 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 485 746</b>	<b>-2 287 144</b>	<b>-1 668 974</b>	<b>-1 810 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>644 691</b>	<b>-185 514</b>	<b>407 005</b>	<b>261 189</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	49 723	42 955	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>49 723</b>	<b>42 955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>694 414</b>	<b>-142 559</b>	<b>407 005</b>	<b>261 189</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-142 559		
Til opptjent egenkapital		694 414	0		



Boligsameiet Tidemandsg 2

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		265	260
Kundefordringer		25 646	280
Forskuddsbetalte kostnader		111 644	123 912
Driftskonto OBOS-banken		186 285	280 161
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 715	9 715
Sparekonto OBOS-banken		167 849	463 767
Sparekonto OBOS-banken II		1 817 374	801 046
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 114 277	1 419 864
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 114 277</b>	<b>1 419 864</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		122 498	149 011
Leverandørgjeld		23 315	71 327
Skyldige offentlige avgifter	11	17 052	17 050
Annen kortsiktig gjeld	12	41 636	21 890
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>204 501</b>	<b>259 278</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 318 779</b>	<b>1 679 142</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2021

Styret i Boligsameiet Tidemandsg 2

Arild Harsson/s/ Inger Wætnes/s/ Per Odmar Jevne/s/



**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 655 916
Kabel-tv	1 660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 657 576</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling, Anticimex	21 955
Ekstraordinær termininnbetaling	413 979
Innflyttingsgebyr	3 000
Refusjon fra Gjensidige	27 538
Nettinnbetalinger	1 412
Strøm	4 977
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>472 861</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-170 191
Lønn rengjøringshjelp	-7 701
Påløpte feriepenger	-21 890
Arbeidsgiveravgift	-28 169
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 362
Yrkesskadeforsikring	-1 756

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-228 346**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 938.

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 311
Lys til ditt hus AS	-5 000

**SUM KONSULENTHONORAR** **-8 311**

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 855
Drift/vedlikehold VVS	-24 313
Drift/vedlikehold elektro	-5 904
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 418
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 770
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-8 783
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 235
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 298

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-249 574**

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-130 868
Feieavgift	-7 679
Renovasjonsavgift	-195 889

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-334 436**



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 301
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 313
Driftsmateriell	-658
Vakthold	-15 797
Renhold ved firmaer	-12 531
Andre fremmede tjenester	-499
Trykksaker	-1 400
Andre kontorkostnader	-269
Telefon, annet	-300
Porto	-765
Drivstoff biler, maskiner osv.	-132
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 593
Velferdskostnader	-1 575
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 181</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 410
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	285
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 859
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>49 723</b>

**NOTE: 11**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 715
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 337
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-17 052</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-21 890
Påløpte kostnader	-19 746
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 636</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vaktmester**

Vaktmester Texeira ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Styreleder har løpende kontakt med vaktmester, og han kan derfor kontaktes ved behov. Ved akutt behov kan man ringe vaktmesteren direkte på telefon 922 98 806.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan etterbestilles hos Kjell Flatland (tlf. 924 03 810).

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72717880. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Tidemandsgate 2 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

## Utskiftning av heiser 2021 - valg av leverandør

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har engasjert Heiskonsulenten AS til å gjennomføre en anbudskonkurranse for å finne frem til egnet leverandør av nye heiser. De opprinnelige heisene er fra 1979 når bygget var nytt, men det ble foretatt en betydelig oppgradering på nittitallet. Alle våre nærmeste sameier har gjennomført tilsvarende heisskifter for flere år siden. De seneste årene har det som kjent vært økte kostnader på vedlikeholdet av heisene som følge av jevnlig stopp. På flere årsmøter er det vedtatt ekstraordinære innbetalinger for å spare penger til å skifte begge heiser.

Vi har mottatt anbud fra Kone AS, Schindler Heis AS og Thyssen. Beløpsmessig ligger totalkostnadene forbausende likt. Etter anbefaling fra Heiskonsulenten AS har vi valgt å konsentrere oss om de heistekniske løsningene som tilbys av

Kone og Schindler. Kone er det selskapet som i dag vedlikeholder heisene, og deres anbud gir betraktelig lavere vedlikeholdskostnader de nærmeste fem årene. Etter en totalvurdering, hvor det blant annet er lagt vekt på fremtidige vedlikeholdskostnader, anbefaler styret årsmøtet å vedta at det skal inngås avtale med Kone AS om å skifte dagens heiser med nye, moderne heiser.

### **Forslag til vedtak**

Kone AS får i oppdrag å skifte ut begge heiser i 2021. Styret får fullmakt av årsmøtet til å inngå den konkrete avtalen.



Sak 5

## Utskiftning av heiser 2021 - finansiering

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

De totale kostnadene ved å skifte dagens heiser til moderne heiser blir ca. 4 millioner. Av dette beløpet har sameiet spart ca. to millioner. Det betyr at vi må skaffe ytterligere to millioner kroner. Dette kan enten finansieres ved at sameiet opptar et lån på to millioner eller ved at alle sameiere innbetaler sin forholdsmessige andel. Styret er av den oppfatning at det er dyrt å oppta et lån i sameiets regi. Det har sammenheng med at slike lån er usikrede. Vi har fått indikert at slike banklån idag vil koste enten 3,2 prosent p.a. eller 3,85 prosent p.a. (to forskjellige banker). Dessuten blir alle sameiere solidarisk ansvarlig for lån som sameiet opptar. Styret vil isteden anbefale årsmøtet å vedta at alle sameierne innbetaler sin forholdsmessige andel av de to millionene til sameiets driftskonto. I tilfelle årsmøtet vedtar å følge styrets anbefaling vil de to millionene bli fordelt i samme forhold som felleskostnadene forøvrig. Styrets anbefaling innebærer at:

Eiere av de minste leilighetene innbetaler kr. 24.340 (beregnet ut fra andelen av felleskostnader som er 122/10024 i hht våre vedtekter),

Eiere av de mellomstore leilighetene (inklusive tannlegekontoret) innbetaler kr.61.450 (beregnet ut fra andelen av felleskostnadene som er 308/10024 i hht våre vedtekter)

Eiere av de største leilighetene (de to på toppen samt de to som er slått sammen med en mindre leilighet) innbetaler kr.85.790 (beregnet ut fra andelen av felleskostnadene som er 430/10024 i hht våre vedtekter).

Alle beløp må innbetales til Sameiets driftskonto innen 1. november 2021. OBOS vil sende ut en særskilt innbetalingsblankett for denne betalingen. For ordens skyld presiseres det at denne ekstraordinære innbetalingen kommer i tillegg til de ordinære kvartalsvise innbetalingene av felleskostnader (husleie) som alle sameiere foretar. Det vil ikke blir foreslått endringer i husleien i 2021 og den budsjetterte femte terminen bortfaller dersom styrets anbefaling til finansiering blir vedtatt.

### Forslag til vedtak

To millioner for å fullfinansiere skifte av begge heiser skaffes til veie ved at alle sameierne innbetaler sin forholdsmessige andel (i samsvar med fordelingen av felleskostnadene i hht vedtektene) innen 1. november 2021.



Sak 6

## **Tillatelse til å bruke gass- eller elektrisk grill på balkongene**

**Forslag fremmet av:** Toralv Eide, Kjersti Bye Halvorsen og Vidar Michelsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I dagens Husordensregler lyder pkt 12: "Grilling på terrassene er ikke tillatt."

Vi ønsker at dette forbudet oppheves.

Mange sameier og borettslag i Oslo tillater grilling med elektrisk grill og gassgrill på balkongene idet brannfaren ved moderne grillen er lav.

Ifølge Norges Brannvernforening er elektrisk grill og gassgrill et trygt alternativ til kullgrill på balkong så lenge balkongen har god utlufting langs gulv og tak. Med disse grillene kan man i stor grad kontrollere varmen.

<https://brannvernforeningen.no/gode-rad/fritid-og-reise/grilling/>

Med tanke på sjenerende røyk -og matlukt for naboer, kan dette begrenses ved å bruke grillen med lukket lokk. Vi synes at sigarettøyk, som idag er tillatt på balkongene, er mye mer sjenerende. Så lenge sigarettøyking er lov på balkonger, bør grilling også være lov.

### **Styrets innstilling**

2 av 3 styremedlemmer støtter ikke forslaget. Ett styremedlem støtter forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Husordensreglenes pkt. 12 skal lyde slik:

«Grilling på terrassene er ikke tillatt med mindre det benyttes godkjent elektrisk grill eller gassgrill.»



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

Til årsmøtet 4. mai 2021 i sameiet Tidemandsgate 2.

Innstilling fra Valgkomiteen.

I år er Arild Harsson på valg. Han har vært styreleder i sameiet fra 3. juni 2019. Han er villig til å fortsette som styreleder i ytterligere to år. I tillegg er styremedlemmene Per Jevne og Inger Wætnes på valg. Per Jevne ønsker ikke gjenvalg. Inger Wætnes har imidlertid sagt seg villig til å sitte et år til i styret. Bjørn Eirik Giske har måttet trekke seg av helsemessige grunner. Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Arild Harsson som styreleder i to år og gjenvalg av Inger Wætnes som styremedlem i ett år. I tillegg foreslår valgkomiteen Richard Farnes som nytt styremedlem i ett år (som erstatning for Bjørn Eirik Giske).

Etter våre vedtekter kan som kjent styret bestå av tre til fem medlemmer. Valgkomiteen er av den oppfatning at det for tiden er tilstrekkelig med tre styremedlemmer inklusive styrets leder.

Henry Florus Johansen har bedt om avløsning som medlem i valgkomiteen. Som nytt medlem av valgkomiteen foreslås Aud Bjaanæs. Etter dette foreslås en valgkomite bestående av Anne Berg og Aud Bjaanæs.

Oslo 17. mars 2021

Anne Berg

Henry Florus Johansen

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Arild Harsson**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 1 år

**Inger Wætnes**

**Richard Farnes**



Sak 8

**Valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlemmer** Velges for 1 år

**Anne Berg**

**Aud Bjaanæs**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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