



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 23.05.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 966 890        | 4 966 890        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 966 890</b> | <b>4 966 890</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 270 417          | 253 230          |
| Annen driftskostnad                          |      | 4 442 910        | 4 116 392        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 713 327</b> | <b>4 369 622</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>253 563</b>   | <b>597 268</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 7 225            | 13 819           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>7 225</b>     | <b>13 819</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>7 225</b>     | <b>13 819</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 260 788          | 611 086          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 298 846          | 265 911          |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 298 846          | 265 911          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 298 846          | 265 911          |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 526              | 1 448            |
| Andre fordringer                           |      | 750 956          | 241 202          |
| Sum fordringer                             |      | 751 482          | 242 650          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 3 375 966        | 3 496 728        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 3 375 966        | 3 496 728        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 4 127 448        | 3 739 378        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>4 426 294</b> | <b>4 005 289</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <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                 |      | 3 929 512        | 3 668 724        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>3 929 512</b> | <b>3 668 724</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>3 929 512</b> | <b>3 668 724</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                   |      | 409 376          | 32 268           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 87 406           | 304 297          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>496 782</b>   | <b>336 565</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>496 782</b>   | <b>336 565</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>4 426 294</b> | <b>4 005 289</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 338032

#### 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 912 032 906  
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET  
SAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 4 966 890        | 4 966 890        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>4 966 890</b> | <b>4 966 890</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 270 417          | 253 230          |
| Annen driftskostnad                          |             | 4 442 910        | 4 116 392        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>4 713 327</b> | <b>4 369 622</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>253 563</b>   | <b>597 268</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 7 225            | 13 819           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>7 225</b>     | <b>13 819</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>7 225</b>     | <b>13 819</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 260 788          | 611 086          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>260 788</b>   | <b>611 086</b>   |



Organisasjonsnr: 912 032 906  
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET  
SAMEIE 1

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |             | 298 846          | 265 911          |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 298 846          | 265 911          |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |             | 298 846          | 265 911          |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Kundefordringer                            |             | 526              | 1 448            |
| Andre fordringer                           |             | 750 956          | 241 202          |
| Sum fordringer                             |             | 751 482          | 242 650          |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 3 375 966        | 3 496 728        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 3 375 966        | 3 496 728        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 4 127 448        | 3 739 378        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>4 426 294</b> | <b>4 005 289</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| Innskutt egenkapital                       |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0                | 0                |



|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>          |                  |                  |
| Annen egenkapital                    | 3 929 512        | 3 668 724        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>      | <b>3 929 512</b> | <b>3 668 724</b> |
| <br>                                 |                  |                  |
| <b>Sum egenkapital</b>               | <b>3 929 512</b> | <b>3 668 724</b> |
| <br>                                 |                  |                  |
| <b>Gjeld</b>                         |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>              |                  |                  |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld               |                  |                  |
| Sum annen langsiktig gjeld           | 0                | 0                |
| <br>                                 |                  |                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <br>                                 |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>              |                  |                  |
| Leverandørgjeld                      | 409 376          | 32 268           |
| Annen kortsiktig gjeld               | 87 406           | 304 297          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>          | <b>496 782</b>   | <b>336 565</b>   |
| <br>                                 |                  |                  |
| <b>Sum gjeld</b>                     | <b>496 782</b>   | <b>336 565</b>   |
| <br>                                 |                  |                  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>      | <b>4 426 294</b> | <b>4 005 289</b> |



Organisasjonsnr: 912 032 906  
TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET  
SAMEIE 1

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7145 Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Tiedemannsbyen Hagekvartal SE 1

**Velkommen til årsmøte, torsdag 12. mai 2022 kl. 16.30 på Kampens Bydelshus, Bøgata 21.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tiedemannsbyen Hagekvartal SE 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1  
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 16.30 på Kampens Bydelshus.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Automatiske døråpnere. Forslag fra eier.
- B) Kjøp av 1 eller 2 p-plasser. Forslag fra eier
- C) Frivillig innglassing av balkonger. Forslag fra styret
- D) Bilkjøring i bakgård. Forslag fra eier.
- E) Støtte til nabolagshuset. Forslag fra eier.

For innkomne forslag, se side

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, [Dato ].2022

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Rune Thuv/s/   Bjørn Allan Eriksen/s/   Caroline Baglo/s/

Remi André Kjølraug/s/   Robert Tomter/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                     |                    |
|-------------|---------------------|--------------------|
| Leder       | Rune Thuv           | Valgt<br>2021-2023 |
| Nestleder   | Bjørn Allan Eriksen | 2021-2023          |
| Styremedlem | Caroline Baglo      | 2021-2022          |
| Styremedlem | Remi André Kjørlaug | 2021-2023          |
| Styremedlem | Robert Tomter       | 2020-2022          |
| Varamedlem  | Helge Kulberg       | 2021-2022          |

#### Valgkomiteen

|              |           |
|--------------|-----------|
| Jørgen Bakke | 2021-2022 |
|--------------|-----------|

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Sameiet består av 177 seksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og resten boligseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912 032 906, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adressen til sameiet er Sigurd Hoels Vei 42–44 og 96-110 med gårdsnummer 128 og bruksnummer 149.

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

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1 har ingen ansatte.

### 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 BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt syv styremøter i perioden (to budsjett- og regnskapsmøter med OBOS forvaltningsrådgiver Siren Skallist).

Det ordinære årsmøtet måtte på grunn av koronavirus avholdes digitalt på vibbo.no i perioden 18.mars til 26.mars 2021. De som ikke hadde mulighet for å stemme digitalt, kunne gjøre dette med eget skjema.

Styret samarbeider tett med garasjesameiet, Utomhussameiet og Sameie 2.

### Naboer

Styret har god kontakt med styrene i nabosameiene Hagekvartalet sameie 2, Petersborg kvartalet, Tiedemannsfabrikken og Utsiktskvartalet.

Utbygging av nye boliger i området fortsetter og det medfører mye tungtransport og støyende arbeid med store maskiner. Styret tok opp den langvarige riveprosessen til Lumanders Hage hos Obos med riving, knusing av betong, sortering av jern fra betongen og pigging. Dette medførte, og medfører fortsatt støy, støv og langvarig arbeidsperiode med tiden det tok for rivingen av de gamle byggene, klargjøring av tomten og bygging av nye bygg. Styret sendte tidlig henvendelse til byggherren OBOS om å kjøre bort deler av bygget til et egnet sted der de kunne knuse alt og sortere jern fra betongen, samt å knuse betongen til mindre biter. Dette egner seg ikke å utføre midt i et boligområde over lang tid. Obos svarte at dette ikke lot seg gjøre, da det ikke finnes egnede steder for dette i Oslo-området.

Utbyggingen av Lumanders hage i Ensjøveien 8-12 startet i 1 kvartal 2021 og det vil medføre mye støy og transport, men i tillegg kan trafikken i Sigurd Hoelsvei bli forstyrret i perioder. Det er viktig at innkjøringen til og fra garasjen forblir åpen i sameiet under hele byggeperioden.

FERD har tidligere forespurt om vårt sameie kan støtte driften av Nabolagshuset , det «Gule huset» med ca kr 62-70.000,- pr år. Styret synes det er et godt initiativ med aktiviteter i nrområdet. (Møterommene der er for små til at styret eller sameiet kan benytte deres lokaler til å ha eier- eller årsmøter der.) Samtidig som de spør har vårt sameie juridiske utgifter til reklamasjonssaker mot Tiedemannsbyen DA, som FERD og Skanska Bolig hadde som selskap som bygde og solgte leilighetene i sameiet vårt. Vi har skrevet brev til ledelsen i både Skanska Bolig og FERD og krevd fortløpende i arbeidet for å løse flere veldig kostbare reklamasjoner og har måttet benytte juridisk hjelp til dette. De mener f. eks at de har løst alle feilene med lys og lamper i garasje og utendørs. Men kvaliteten på det de rettet opp var så elendig at vi måtte leie inn egen elektriker til å bytte lamper og finne kabler som kunne gi lys. En ting er arbeidet, men en annen ting er den dårlige kvalitet på lamper og utstyr. Dette koster mye for sameiet. Det antas at søppelanlegget og vannlekkasjer ned i garasjeanlegget også er kostbare å utbedre. Så inntil videre støttes ikke FERD økonomisk.

Oslo kommune som fikk overført eiendomsansvaret for alle gatetunene fikk ansvaret for både grøntareal langs gatetunene og parkering, vedlikehold, skilting, lys, snøbrøyting, strøing og feiing. Klipping av hekker, planter og trær tok det tid å få inn som oppgaver i deres ansvarsområde. Styret har brukt mye tid på BYM i Oslo kommune for å få vedlikeholdt beplantningen. Dialogen pågår fortsatt.

BESKYTTET



## Intern informasjon

Styret har informert beboere via vår nye hjemmeside: [vibbo.no](http://vibbo.no), samt eventuelt også med brev i postkassen, eller med informasjonsskriv i oppslagstavlen i oppgangene og heisene. Det er mye som skjer i vårt nærrområde og styret forsøker å formidle nyheter til våre beboere på ulike plattformer. Styret ønsker også å sende e-post eller sms til beboere med felles informasjon, men pr i dag har ikke alle eiere oppdatert eller har åpnet sin profil for elektronisk kommunikasjon i [vibbo.no](http://vibbo.no). Alle eiere oppfordres til å logge seg inn i [vibbo.no](http://vibbo.no) og registrere seg der og godkjenne for elektronisk kommunikasjon. Ved problemer kan eiere kontakte Obos forvaltning på epostadresse [siren.skallist@obos.no](mailto:siren.skallist@obos.no) eller til styret. Husk å henvise til adresse og leilighetens HONr. Slik kan vi informere bedre.

## Reklamasjoner

Skanska Bolig sier de fortsatt arbeider med flere reklamasjonssaker som enda ikke er ferdige. Det omhandler lekkasjer ned i garasjen og lekkasje fra tak og inn i 7 etg i blokken, papirrenovasjon, restavfallstanker og vannmåler. De erkjenner sitt ansvar fortsatt for deler av dette. Status i papirrenovasjonen er at Skanska Bolig fortsatt arbeider sammen med BYM for å finne en løsning som kan bli permanent og akseptabel. Sted for plassering og løsning er veldig viktig. FERD og Skanska mener de ordnet det elektriske arbeidet akseptabelt. Men lamper og utstyr er for dårlig. Ser ut til at både FERD og Skanska har et ekstremt lavt kvalitetsnivå på arbeid og løsninger inkludert etterarbeid.

## Heis

GM Heis AS gikk dessverre konkurs «over natten» sommeren 2021. Sameiet hadde akkurat betalt for siste halvårsservice da konkursen ble kjent.

Flere heisservice leverandører ble kontaktet og bedt om å gi oss tilbud på løpende heisserviceavtaler. Beste tilbud ga OTIS. Alle 10 heiser ble montert i løpet av byggeperioden årene 2012-2013 av OTIS. OTIS kjenner derfor heisene godt og den nye avtalen er noe dyrere enn selskapet som gikk konkurs hadde, men allikevel økonomisk god sett i relasjon til da de hadde ansvaret forrige gang. De leverte også bedre tilbud enn øvrige tilbydere.

Heisene har hatt flere plutselige stopp også i 2021, men etter ekstra service har de blitt mere stabile. Flere stopp som skyldes «lek» i heisen får man ikke gjort noe med. Heisene er datastyrte og alle bevegelser loggføres av sensorer til heisens computer.

HUSK! Behov av åpen heisdør ved flytting osv? Når heisdøren blokkeres mer enn 17 sekunder, da stenges driften av heisen automatisk. Heisen må da ha service. Ønskes det at heisdøren er åpen lenge ved for eksempel flytting osv, da må den sorte bryteren i heisen aktiveres. Bryteren er lengst ned på panelet i heisen. Den er aktivert som STOPP når lyset i bryteren lyser.

## Vannlekkasjer

Det har også vært takreparasjon på grunn av vannlekkasje fra taket i 7 etasje i oppgang 96 og fra taket i 4 etg i oppgang 110. Ser ut til at dette ble tett. Det kan enkelte ganger være vanskelig med flate tak å finne ut av hvor alle lekkasjene er.

Skanska fikk tettet en lekkasje fra taket i 7 etg i oppgang 100 tidligere, men det er i vinter oppdaget ny lekkasje i samme område som antas er der den tidligere lekkasjen var som Skanska arbeider med. Dette er en reklamasjonssak.

## Elektrisk åpning av hoveddører

Systemet UNLOC har 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](http://vibbo.no) for å åpne slik tilgang til egen hovedoppgang.

BESKYTTET



## Utelys

Det har ofte vært feil med noen spesifikke utelys i bakgården. Sameiets elektriker har funnet flere jordfeil i anlegget, og disse er nå reparert. Noen lamper er blitt ødelagt og skal byttes. Alle lamper som byttes vil bli av LED. Elektriker mener feilene er på grunn av dårlig utført arbeid og dårlige produkter.

## Avfallsproblematikk

Styret har også siste året arbeidet mye med problemene avfallssugeanlegget medfører for sameiet. Det var første halvår utplassert midlertidige containere for papiravfall. Disse sto i veien for byggeprosjektet Lumanders hage og ble erstattet av flere plastcontainere på hjul. De ble plassert langs byggegjerdet i gatetunet. Men de står midlertidig og må flyttes i april 2022, da skal OBOS starte graving i gatetunet i retning mot transformatoren. Styret purrer derfor jevnlig til Skanska Bolig om å finne akseptabel permanent plassering av papiravfallssted.

Papirnedkastene til avfallssugeanlegget er derfor fortsatt helt stengt.

Alle feil med avfallsanlegget er ansett som en utvidet reklamasjonssak overfor Skanska Bolig. Arbeidet med denne reklamasjonen skjer i samarbeid mellom begge sameiene, sameie 1(blokkene) og sameie 2(rekkehusene). Sameiene har også dialog med FERD om denne saken. Styret arbeider også tett med REN som har ansvaret for sugebilene som tømmer avfallstankene.

Restavfallet fungerer nå ganske bra, så lenge alle kun kaster poser som ikke er åpne eller overfylte. Det må ikke det kastes papir, isoporblokker, juletrær, vedkubber, plastfjøl, bilderammer osv i nedkastene for restavfall. Alt som kastes i restavfall må være små ting og alt må pakkes i plastposer som knyttes med knute. Ellers er det stor fare for at propper i rørsystemet oppstår. Når restavfallet tettes må servicefirma tilkalles og ofte er kostnadene høye. Normalt koster det ca kr 12000,- pr stopp eller mere.

Det lukter søppel i garasjen og noen oppganger nå og da og årsaken er at luker i søppeltankene som skal være lukket må stå litt åpne på grunn av tømmesystemet. Da kollapser ikke tankene når de suges tomme. FERD og Skanska er ikke helt enige i at dette er en reklamasjon slik sameiet mener det helt klart er.

## Støy fra leiligheter

Det har dessverre siste år vært flere klager enn normalt om støy fra leiligheter, takterrasser 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 som natt og helg og 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 varslene kan eier i verste fall bli pålagt tvangssalg.



## Kameraovervåking

Det er montert kamera overvåking i garasjen og i alle felles innganger fra garasjen til heisene og bodene. Videoovervåkingen lagres slik at alle uregelmessigheter kan avspilles og overleveres politiet. Siste år har dessverre politiet fått flere opptak. Politiet er ikke alltid glade over å motta overvåkingsvideoer, men stort sett maser styret såpass da at de tar dem imot. Flere er også tatt på grunn av videoer som er levert politiet. Styret mener at kameraovervåking medfører bedre sikkerhet og at det er mindre tyveri og hærverk i garasjen og området. Det er også kameraer i alle underetasjer. Dette medfører også at det er mindre som blir hensatt i gangene i bodområdet.

## Ventilasjonsfeil

Det har dessverre vært meldt feil med avtrekk i ventilasjonsanlegget nylig i en oppgang. Årsaken er at det er byttet ventilatorhette i en leilighet til typen med egen motor. Dette fungerer ikke sammen med ventilasjonsanleggene som er i byggene. Alle ventilasjonsanlegg er av balansert type med motorvifte plassert sentralt i underetasjene i hver oppgang. Alle må stille spørsmål til styret hvis de er usikre på type ventilasjon i byggene og sette seg inn i boligpermen (FDV). Så husk at standard ventilator med egen motorvifte ødelegger ventilasjonen for øvrige leiligheter i samme oppgang. Det er eget ventilasjonsanlegg for hver hovedoppgang og de er helt selvstendige.

## Hagekvartalet

Hagekvartalet er delt i 4 sameier. Sameie 1 er for leilighetene i blokkene, Sameie 2 er for rekkehusene, Garasjesameiet/boder er for sameie 1 og 2, og Utomhussameiet er for sameie 1 og 2.

To fra styret i vårt sameie(sameie 1) er engasjert i Garasjesameiet, og to er engasjert i Utomhussameiet.

## Ny avtale om gartnerarbeid

Utomhussameiet har inngått ny gartneravtale for 2022 da vedkommende kun var innleid ad-hoc i sameiet i 2021.

## Mulig innglassing av balkonger

Forrige årsmøte bestemte at sameiet skulle utrede mulig innglassing av balkonger. Sameiets styre har arbeidet med dette og har kontaktet 2 forskjellige tilbydere som markedet mener har god kvalitet og gode produkter innen balkonginnramming med glass. Selskapene er CB Balkonginnglassing og LUMON. De leverer begge løsninger til gamle borettslag og sameier samt helt nye. Det er fordeler og ulemper. Fordeler er mindre støy, mindre vind og mere bruk av balkongene i all slags vær. Ulemper mener noen er utseende og gardiner som sperrer utsikten. Glass er ganske nøytralt å se på og gardiner eller persiener på endevegger spesielt kan skygge for utsikt for naboer men dette kan det lages regler om når kan benyttes. Det er vurdert at persiener i fronten av balkong kun skygger utsikten fra egen balkong. Det vil komme eksempel på priser, bilder og informasjon om dette på sameiets hjemmeside [vibbo.no](http://vibbo.no). Å kjøpe balkonginnglassing bør være på frivillig basis. Styret vil fremme forslag om å tillate balkonginnglassing på frivillig basis.



## Felles aktiviteter

Det har siste år vært utplassert 2 store containere for avfall noen dager, både om våren og om høsten. Samtidig med dette har det vært utplassert en småcontainer for småelektrisk avfall. De store containere er primært for kasting av møbler og lignende avfall, i det lille containerburet småelektriske artikler.

Garasjerengjøring ble gjennomført i månedsskiftet april/mai.

Styret har ryddet og fjernet hensatte møbler og annet fra bodområder, fellesområder sammen med vaktmester og rengjøringsfirmaet. Det ble 2 store tilhengerlass som ble kastet i containeren både i vår og i høst. Husk at dette er eieres ansvar, å kaste møbler og annet.

Noen fra styret malte skadde vegger som var skrevet og tegnet på, og oppskrapet, i oppgang 96. Denne oppgangen var «verst» av alle 10 oppgangene og denne trengte mest slik «dugnad».

Styret i garasjesameiet har våren 2022 rydding av sykkelrom på agendaen, uten at beslutning ennå er tatt. Alle oppfordres til å fjerne alt som ikke er sykler fra sykkelrommene. Sykler som ikke skal brukes mere bør eier selv fjerne 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.

Styret planlegger containere i april 2022 også. Der kan sykler osv som ikke skal brukes mere kastes. Info om containere blir annonsert på [vibbo.no](http://vibbo.no).

## Forsikring

Hagekvartalet er forsikret i Tryg Forsikring. OBOS har egen forsikringsavdeling som er kontakleddet vårt.

## Ny vaktmesteravtale fra 1.april 2022

Det forhandlet med flere vaktmesterfirmaer og utførelse av vaktmesteroppgaver med sikte å få på plass en god vaktmesteravtale for alle 3 sameiene(sameie1/utomhus/garasje). Info om ny vaktmester kommer på [vibbo.no](http://vibbo.no) innen 1.april.

## TV og Bredbånd

Hagekvartalet sameie 1 har avtale med Telenor. Avtalen heter FRIHET L. Planen var at avtalen endres fra gammel til ny versjon når software og hardware i fellesanlegget ble utført. Dette tok lengre tid enn antatt, men nå skal alle ha FRIHET L.

## Økonomi

Hagekvartalet sameie 1 har en god økonomi og styret jobber målbevisst for at våre beboere skal få mest mulig igjen for sine felleskostnader. Det er besluttet en økning av felleskostnadene med 4% for kommende år. Unntatt er justeringer av akonto delen for fjernvarmen som alltid kan bli justert noe ned eller opp. På grunn av energiprisene er høyere nå vil akonto øke i år. Prisen på fjernvarme følger som kjent strømprisene. Justering skjer også basert på tidligere års forbruk av varmtvann til spring eller oppvarming.

## Dører/ringeapparater

Det har blitt startet et arbeid i styret for å vurdere kost/nytte av nytt ringeklokkesystem, automatiserte dørpumper, porttelefon og låser. Dette er omfattende systemer som er kostnadskreven ved installasjon og muligens faste årlige servicekostnader.

BESKYTTET



## **Parkering**

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

Hilsen Styret

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 966 890.

Dette er ca kr 215 000 lavere enn budsjettet og skyldes feil i budsjett, bredbånd lå for høyt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 713 327 i henhold til budsjett.

Det positive avviket for energi knytter seg til at avregningen for 2021 ikke var klar før regnskapet ble produsert, mens budsjettet tar høyde for de økte energikostnadene. Utover dette har sameiet hatt en økning i abonnementet for TV/bredbånd som ikke var hensyntatt i budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 260 788 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 630 666 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med ordinært vedlikehold av sameiet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader mot 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke med ca kr 17 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1.

### Lån

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1 har ikke lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A1GM3-DGHB7-EIOX2-UEYME-2JTGZ-0NXTW



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-17 20:25:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ATGM3-DGHBZ-EIOX2-UEYME-2JTGZ-6NXTW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 4 966 890         | 4 966 890         | 5 182 000         | 5 314 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>4 966 890</b>  | <b>4 966 890</b>  | <b>5 182 000</b>  | <b>5 314 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -33 417           | -23 230           | -33 500           | -35 500           |
| Styrehonorar                       | 4    | -237 000          | -230 000          | -237 000          | -245 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -14 406           | -15 198           | -16 000           | -16 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -247 553          | -240 695          | -248 000          | -255 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -20 724           | -16 971           | -15 000           | -60 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -807 150          | -725 748          | -750 000          | -839 000          |
| Forsikringer                       |      | -332 342          | -309 274          | -340 000          | -349 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 190 469        | -1 175 035        | -1 190 000        | -1 231 000        |
| Kostnader sameie                   | 14   | -367 212          | -344 769          | -400 000          | -400 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -197 133          | -189 528          | -350 000          | -300 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -970 256          | -805 253          | -812 000          | -1 034 000        |
| Andre driftskostnader              | 10   | -295 664          | -293 923          | -309 000          | -390 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 713 327</b> | <b>-4 369 622</b> | <b>-4 700 500</b> | <b>-5 154 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>253 563</b>    | <b>597 268</b>    | <b>481 500</b>    | <b>159 500</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 7 225             | 13 819            | 0                 | 5 000             |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>7 225</b>      | <b>13 819</b>     | <b>0</b>          | <b>5 000</b>      |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>260 788</b>    | <b>611 086</b>    | <b>481 500</b>    | <b>164 500</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 260 788           | 611 086           |                   |                   |

BESKYTTET



## BALANSE

|                                  | Note | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 14   | 298 846          | 265 911          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>298 846</b>   | <b>265 911</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 3 909            | 11 505           |
| Kundefordringer                  |      | 526              | 1 448            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 288 788          | 229 697          |
| Andre kortsiktige fordringer     | 12   | 2 024            | 0                |
| Energiavregning                  | 13   | 456 235          | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 549 535          | 476 606          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 2 826 432        | 3 020 122        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>4 127 448</b> | <b>3 739 378</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>4 426 294</b> | <b>4 005 289</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 3 929 512        | 3 668 724        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>3 929 512</b> | <b>3 668 724</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 87 406           | 39 891           |
| Leverandørgjeld                  |      | 409 376          | 32 268           |
| Energiavregning                  |      | 0                | 151 016          |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                | 113 390          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>496 782</b>   | <b>336 565</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>4 426 294</b> | <b>4 005 289</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    | 14   | 150 093          | 304 817          |

Oslo, 15.02.2022

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Rune Thuv/s/    Caroline Baglo/s/    Remi André Kjølraug/s/

Robert Tomter/s/    Bjørn Allan Eriksen/s/

BESKYTTET

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 4 099 899        |
| Kabel-tv                             | 549 147          |
| Bredbånd                             | 288 144          |
| Felleskostnader næring               | 29 700           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 966 890</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -33 417        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-33 417</b> |

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.

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 237 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 744, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 406.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -4 500         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 224        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-20 724</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -56 448         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -3 891          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -3 719          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -289 749        |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -6 063          |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -11 948         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -204 392        |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -230 940        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-807 150</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -900 786          |
| Renovasjonsavgift             | -289 684          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 190 469</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Fjernvarme                 | -197 133        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-197 133</b> |

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Kontormaskiner (printer)                     | -4 033          |
| Driftsmateriell                              | -913            |
| Lyspærer og sikringer                        | -11 506         |
| Renhold ved firmaer                          | -235 000        |
| Andre fremmede tjenester (h.sak OBOS nøkkel) | -29 659         |
| Trykksaker                                   | -1 480          |
| Andre kostnader tillitsvalgte                | -1 744          |
| Andre kontorkostnader                        | -1 304          |
| Porto  | -4 768          |
| Bankgebyr                                    | -5 258          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>             | <b>-295 664</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 6 310        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 660          |
| Andre renteinntekter                          | 255          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>7 225</b> |

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Startkapital                            | 5 000        |
| Andre fordringer                        | 2 024        |
| Avsetning tap på fordringer             | -5 000       |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>2 024</b> |

BESKYTTET

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 013 671        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>            | <b>-1 013 671</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Techem               | 139 060          |
| Fjernvarme           | 1 330 846        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 469 906</b> |

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **456 235**

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.

Ettersom 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: 14****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 selskap, og garantiansvaret utgjør kr. 150 093.

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.

BESKYTTET



## TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE ORG.NR. 912 155 978, KUNDENR. 7218

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 487 988          | 487 988          | 488 000          | 488 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 2 530            | 0                | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>490 518</b>   | <b>487 988</b>   | <b>488 000</b>   | <b>488 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -2 820           | -2 820           | -3 000           | -3 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -20 000          | -20 000          | -20 000          | -20 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 549          | -13 465          | -13 000          | -13 500          |
| Forretningsførerhonorar            |      | -71 183          | -69 213          | -71 000          | -73 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -15 012          | -15 880          | -12 000          | -15 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -160 253         | -164 934         | -100 000         | -130 000         |
| Forsikringer                       |      | -71 986          | -66 794          | -70 000          | -80 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -266 967         | -56 559          | -110 000         | -160 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -48 841          | -65 862          | -60 000          | -60 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-670 609</b>  | <b>-475 527</b>  | <b>-459 000</b>  | <b>-554 500</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-180 091</b>  | <b>12 461</b>    | <b>29 000</b>    | <b>-66 500</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 439              | 232              | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>439</b>       | <b>232</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-179 652</b>  | <b>12 693</b>    | <b>29 000</b>    | <b>-66 500</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                | 12 693           |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -179 652         | 0                |                  |                  |

BESKYTTET



**TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTALET GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 912 155 978, KUNDENR. 7218**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2021           | 2020           |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                |                |
| Restanser på felleskostnader     |      | 1              | 36             |
| Kundefordringer                  |      | 35             | 0              |
| Energiavregning                  | 12   | 50 701         | 0              |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 27 187         | 240 530        |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 208            | 208            |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 202 770        | 202 331        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>280 901</b> | <b>443 105</b> |
| <hr/>                            |      |                |                |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>280 901</b> | <b>443 105</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                |                |
| Opptjent egenkapital             |      | 168 615        | 348 267        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>168 615</b> | <b>348 267</b> |
| <hr/>                            |      |                |                |
| <b>GJELD</b>                     |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                |                |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 11 730         | 9 660          |
| Leverandørgjeld                  |      | 52 624         | 8 676          |
| Energiavregning                  | 12   | 0              | 37 469         |
| Annen kortsiktig gjeld           | 13   | 47 932         | 39 032         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>112 287</b> | <b>94 838</b>  |
| <hr/>                            |      |                |                |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>280 901</b> | <b>443 105</b> |
| <hr/>                            |      |                |                |
| Pantstillelse                    |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                    |      | 0              | 0              |

BESKYTTET



## TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTAL UTOMHUSSAMEIE ORG.NR. 916 562 977, KUNDENR. 7622

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 449 640          | 490 140          | 450 000          | 450 000          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>449 640</b>   | <b>490 140</b>   | <b>450 000</b>   | <b>450 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Forretningsførerhonorar            |      | -39 195          | -38 110          | -41 000          | -41 000          |
| Konsulenthonorar                   | 3    | -20 208          | -17 010          | -15 000          | -18 000          |
| Drift og vedlikehold               | 4    | -64 888          | -60 752          | -125 000         | -86 000          |
| Andre driftskostnader              | 5    | -339 824         | -333 778         | -336 000         | -335 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-464 115</b>  | <b>-449 650</b>  | <b>-517 000</b>  | <b>-480 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-14 475</b>   | <b>40 490</b>    | <b>-67 000</b>   | <b>-30 000</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    |      | 0                | 286              | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>0</b>         | <b>286</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-14 475</b>   | <b>40 776</b>    | <b>-67 000</b>   | <b>-30 000</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                | 40 776           |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -14 475          | 0                |                  |                  |

\*Budsjettet for 2022 er i skrivende stund ikke vedtatt av styret og her kan det komme endringer.

BESKYTTET



**TIEDEMANNSBYEN HAGEKVARTAL UTOMHUSSAMEIE**  
**ORG.NR. 916 562 977, KUNDENR. 7622**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2021           | 2020           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                |                |
| Restanser på felleskostnader    |      | 0              | 90             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 365 199        | 403 768        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>365 199</b> | <b>403 858</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>365 199</b> | <b>403 858</b> |
| <br>                            |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                |                |
| Opptjent egenkapital            |      | 334 128        | 348 603        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>334 128</b> | <b>348 603</b> |
| <br>                            |      |                |                |
| <b>GJELD</b>                    |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 31 071         | 100 780        |
| Energiavregning                 | 6    | 0              | -159 724       |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0              | 114 198        |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>31 071</b>  | <b>55 255</b>  |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>365 199</b> | <b>403 858</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| Pantstillelse                   |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                   |      | 0              | 0              |

BESKYTTET



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Automatiske døråpnere. Forslag fra Maria Holm Pedersen

Automatiske døråpnere ved innganger som er ment tilgjengelig for rullestolbrukere og vogn, dvs. f.eks på innganger fra bakgårdssiden, samt innganger fra garasje til heisene i bygget. Det er i dag direkte klønete å komme seg gjennom disse dørene. Foreslår at borettslaget stiller med økonomien og installering av dette.

#### Styrets innstilling

Styret har allerede satt i gang arbeidet med dette, men ønsker å se det i sammenheng med blant annet bytte av porttelefoner. Et slikt prosjekt er temmelig omfattende og kostbart, og samtidig må dette sees i sammenheng med garasjesameiet og sameie 2 sine budsjetter. Skisserte tilbud ligger rundt 2 millioner kroner.

På bakgrunn av dette støtter ikke styret forslaget, men ønsker å diskutere saken på et senere tidspunkt når konkrete tilbud og kostnadsoverslag foreligger.

#### Forslag til votering:

Sameiet installerer døråpnere som beskrevet i forslaget.

### B) Kjøp av 1 eller 2 p-plasser. Forslag fra Maria Holm Pedersen

Det er mange ledige parkeringsplasser i garasjeanlegget som aldri benyttes. Samtidig er det svært begrenset med parkering i området. Foreslår at borettslaget kjøper 1 eller 2 parkeringsplasser som kan leies ut/disponeres som gjesteparkering for borettslaget. Dette vet jeg andre borettslag har. De aller fleste ville nok vært villig til å betale en grei sum for å la f.eks besteforeldre parkere i parkeringshus. Eller boligeiere som ikke har bil til vanlig, men kanskje disponerer leiebil en helg. Det er også hensiktsmessig mtp miljøet i nærområdet. Færrest mulig biler i gatene rundt. Jeg vil tro det også kan øke verdien av eller interessen av boliger i sameiet totalt sett, da jeg har oppfattet boligkjøpere positive til muligheter for gjesteparkering. Dette har jeg ikke tall på, er bare en oppfatning etter visningsrunder.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. De siste p-plassene har gått for mellom kr 250 000 til kr 275 000. Sett ut fra et kost/nytte perspektiv så er ikke dette en investering styret kan stille seg bak. Videre er det ikke ønskelig for styret å administrere en utleievirksomhet som dette vil medføre.

Styret minner om muligheten til å låne p-plasser via Facebook gruppen på korttidsbasis internt i sameie.

#### Forslag til votering:

Sameiet kjøper 1 eller 2 p-plasser til felles bruk.

BESKYTTET

### C) Frivilling innglassing av balkonger. Forslag fra styret

Sakens flertallskrav: 2/3

På forrige årsmøte ble det fattet vedtak om utredning av balkonginnglassing som fremlegges til avstemning på dette årsmøtet. Vedtak i favør av innglassing vil kreve 2/3 flertall. Utredningen ligger på Vibbo - se <https://vibbo.no/tiedemannsbyen-hagekvart-se-1/nyheter/2022-2-13-mgrmmt>.

Balkonginnglassing gir en rekke fordeler, blant annet høyere utnyttelsesgrad (forlenget sesong), beskyttelse mot vær og vind (ingen snømåking), redusert slitasje, støyskjerming, beskyttelse mot støv/pollen, bedre arealutnyttelse/større bruksverdi, lavere energiforbruk, økt sikkerhet, hevet boligstandard og dermed grunnlag for verdøkning av boligen.

Innsigelser har i hovedsak vært at innglassing vil endre det arkitektoniske særpreget til Hagekvartalet, påvirke fasade og utsikt, overskride sameiets godkjente arealutnyttelse og stille nye krav til brannsikkerhet/rømningsveier.

Moderne balkonginnglassing består av rammeløse glass. Etter styrets vurdering, viser utredningen at slik innglassing vil påvirke Hagekvartalets fasade og arkitektoniske uttrykk i liten grad. Styret har i tillegg foreslått retningslinjer for blant annet montering av innvendig solskjerming slik at naboenes utsikt ikke hindres vesentlig (se utredning). Ett-lags glass, som er aktuelt for vår del, påvirker ikke godkjent arealutnyttelse og utløser ingen nye krav til brannsikkerhet/rømningsveier. Innglassing krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten.

Styret har innhentet informasjon, mottatt prisoverslag og er fortsatt i forhandlinger med to leverandører. Prisene oppgitt i utredningen, er derfor ikke endelige, men gir et tilnærmet riktig bilde av prisnivået. Siden hver innglassing kan skreddersys etter kundens ønsker/behov, blir endelig pris til syvende og sist en sak mellom leverandøren og den enkelte beboer. Selve utredningen har ikke påført sameiet kostnader.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på at det gis tillatelse til balkonginnglassing i samsvar med foreslåtte retningslinjer (se utredning). Balkonginnglassing vil være basert på frivillighet.

#### Forslag til votering:

Styret ber årsmøtet vedta tillatelse til frivillig balkonginnglassing. Når forhandlinger er avsluttet, vil styret velge leverandør for gjennomføring og orientere om dette.

Se vedlegg



*Bilder inn her*

BESKYTTET



**D) Bilkjøring i bakgård.** Forslag fra Anne Karine Nymoen og Anders Rundgren  
Ifølge skilt satt opp ved portalen mot Tiedemannsfabrikken er det ikke tillatt å kjøre bil i bakgården til Hagekvartalet. Dette overholdes ikke, og det er et daglig problem med kjøring i bakgården, spesielt i forbindelse med varelevering. Dette problemet er økende ettersom hjemlevering av varer øker og budfirmaene erfarer at de kan parkere i bakgården. Bilkjøringen er først og fremst uheldig fordi den utgjør en fare for barn som leker i bakgården, og spesielt for barn som kommer ut i bakgården fra terrassene fra leilighetene i første etasje.

Vi ønsker at det utredes en måte å sperre portalen mot Tiedemannsfabrikken for bilkjøring, men som samtidig ivaretar passasjen for syklister og fotgjengere.

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget og er i skrivende stund i gang med å se på mulige løsninger for å begrense bilkjøringen i bakgård.

#### **E) Støtte til nabolagshuset.**

Forslag fra Anne Karine Nymoen og Anders Rundgren

Nabolagshuset, Petersborg er et samarbeidsprosjekt mellom Ferd Eiendom og et utvalg sameier på Ensjø. Prosjektet finansieres delvis av at nærliggende sameier bidrar med et tilskudd som tilsvarer kr 30 per boenhet i måneden. Nabolagshuset, Petersborg har en rekke aktiviteter og tilbud til lokalbefolkningen på hele Ensjø, og særlig rettet mot barn og ungdom.

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet SE 1 har valgt at vi ikke skal bidra med midler til dette prosjektet. Vi mener at det er viktig at også vårt sameie støtter opp om et tilbud som er viktig for nærområdet.

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget på dette tidspunktet. Sameiet har kostbare reklamasjonssaker mot utbygger Skanska/Ferd som fortsatt ikke er lukket, og inntil disse er løst ønsker ikke styret å inngå en slik ordning. Den største av disse sakene er søppelanlegget og det er 10 år til sommeren siden den saken ble meldt.

**Forslag til votering:** Sameiet velger å bidra med midler i prosjektet Nabolagshuset, Petersborg.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Caroline Baglo

Robert Tomter

**B. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

Robert Knudsen

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Jørgen Bakke

I valgkomiteen for Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Jørgen Bakke

BESKYTTET



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Henvendelser til styret gjøres på e-post til: [tiedemannsbyen1@styrommet.no](mailto:tiedemannsbyen1@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Styret i Utomhussameie har inngått ny vaktmesteravtale med Drive Inn v/ Jan-Ole Myhra. Vaktmester utfører sitt oppdrag i sameiene iht. rutinebeskrivelse angitt i kontrakt.

### Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler gjøres via skjema som ligger på [vibbo.no](http://vibbo.no)

### Parkering

Det er parkering i garasjeanlegget under bebyggelsen. Beboere som ikke har kjøpt og eier parkeringsplass, har ikke rett til å benytte garasjeplassene i anlegget.

Åpning av garasjeport kan være via nøkkel, fjernkontroll eller mobiltelefonen (GSM key). Styret registrer inntil 2 mobilnummer pr p-plass. Se [vibbo.no](http://vibbo.no) for mer informasjon om registrering av nummer.

Du kan også bestille fjernkontroll for åpning av port. Dette koster kr. 550,- inkl. mva og bestilles på [vibbo.no](http://vibbo.no)

Ønske om utleie/utlån av parkeringsplass for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

### Sykkelparkering

Det er sykkelparkering i egne avlåste rom i garasjeanlegget.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597178. 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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 energiservice**

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Avregningen skjer en gang per år og oppgjøret foretas over felleskostnadene.

### **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.

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



7145 Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET