



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 979 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42  
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### 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, 14.06.2023



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 982979226

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 328 590	4 124 880
Annen driftsinntekt	3	136 917	71 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 465 507</b>	<b>4 196 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	202 680	196 460
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	2 664 634	3 832 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 867 314</b>	<b>4 028 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 807</b>	<b>167 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	24 161	24 964
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	13 757	23 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 403</b>	<b>1 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-391 403</b>	<b>169 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-391 403</b>	<b>169 156</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>			
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>			
Andre fordringer	15	310 087	297 677
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	320 703	626 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 703	626 622
Sum omløpsmidler		630 790	924 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>-188 471</b>	<b>202 932</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	222 815	339 439
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 815</b>	<b>339 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 121	202 292
Annen kortsiktig gjeld	19	281 325	179 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>596 446</b>	<b>381 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>819 262</b>	<b>721 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 892929

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 979 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42  
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**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, 25.08.2022



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 328 590	4 124 880
Annen driftsinntekt	3	136 917	71 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 465 507</b>	<b>4 196 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	202 680	196 460
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	2 664 634	3 832 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 867 314</b>	<b>4 028 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 807</b>	<b>167 532</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	24 161	24 964
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	13 757	23 340
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 403</b>	<b>1 625</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-391 403</b>	<b>169 156</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-391 403</b>	<b>169 156</b>



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer	15	310 087	297 677
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	320 703	626 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		320 703	626 622
Sum omløpsmidler		630 790	924 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	-188 471	202 932
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	222 815	339 439
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 815</b>	<b>339 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		315 121	202 292
Annen kortsiktig gjeld	19	281 325	179 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>596 446</b>	<b>381 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>819 262</b>	<b>721 367</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameierne side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note



Antall årsverk i regnskapsåret  
0.20

## Note

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Lønn	76342.00	76893.00
Folketrygdavgift	20118.00	22827.00
Andre ytelser	100000.00	85000.00
Sum lønnskostnader	196460.00	184720.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

#### Konsernregnskap

##### Morselskapet sitt navn

##### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

##### Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte Sameie Tidemands gate 40/42.

**Tid: Onsdag 27. april kl. 18.00**

**Sted: Bordtennisrommet, Tidemands gate 42**

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til et av styrets medlemmer, eller en annen seksjonseier.

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Årsmelding fra styret

### 3. Årsoppgjøret

### 4. Eventuell godtgjørelse til styret

### 5. Valg av revisor

### 6. Konstituering

- 6.1 Diverse saker fra seksjonseier Sverre Evensen
- 6.2 Forespørsel fra seksjonseier Inger Rustung om påminnelse til sameiet om oppbevaring av personlige eiendeler i trappeoppgang og oppheng på ytterdører
- 6.3 Forespørsel fra seksjonseier Inger Rustung om å bygge om kjølerommet til vanlige boder
- 6.4 Forespørsel fra seksjonseier Karl Arne Wærnhus og seksjonseier Morten Østbye om peisvifter
- 6.5 Forespørsel fra seksjonseier Karoline Storbråten om vedtektsendring til å tillate grilling ved bruk av gassgrill og elektrisk grill i hage og på balkonger
- 6.6 Forespørsel fra seksjonseier Karl Arne Wærnhus om å fjerne reservering av svømmebasseng og trimrom
- 6.7 Forespørsel fra seksjonseier Gunn Wærsted om utbedring av inngangspartiene
- 6.8 Forespørsel fra seksjonseier Pål Rochette om å kle stolpene i garasjen med et tynt materiale for å forhindre skader på bilene
- 6.9 Forespørsel fra seksjonseier Morten Østbye om innkjøp av feiemaskin slik at vaktmester kan feie garasjenedkjørselen jevnlig
- 6.10 Kjøpstilbud på "bordtennisrommet", 1. etg. Tidemands gate 42 fra seksjonseier Alexander H. Thoresen

### 7. Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av to styremedlemmer
- 7.3 Valg av et varamedlem

BESKYTTET



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte

### Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent

### Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

#### 3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering

### Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 100.000,- + AGA til fordeling.

### Sak 5: Valg av revisor

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

### Sak 6: Andre saker

#### 6.1 Diverse saker fra seksjonseier Sverre Evensen

Styret har fått henvendelse fra seksjonseier Sverre Evensen. Vise til vedlegg – brev fra Evensen, datert 15.03.2022

Styrets innstilling: Styret viser til at sakene allerede er behandlet tidligere, og senest i styrets svar til Evensen på e-post datert 23.08.2021.

#### 6.2 Forespørsel fra seksjonseier Inger Rustung om påminnelse til sameiet om oppbevaring av personlige eiendeler i trappeoppgang og oppheng på ytterdører

Styret har mottatt henvendelse fra seksjonseier Inger Rustung om at flere andre sameiere oppbevarer personlige eiendeler i trappeoppgangen og har oppheng på dørene, i nr. 40.

Styrets innstilling: Det er iht. vedtekter lov å oppbevare én barnevogn per etasje. Utenom dette skal det ikke oppbevares personlige eiendeler i trappeoppgang.

#### 6.3 Forespørsel fra seksjonseier Inger Rustung om å bygge om kjølerommet til vanlige boder

Styret har mottatt forespørsel fra seksjonseier Inger Rustung om å bygge om kjølerommet til vanlige boder, tatt i betraktning at dette er noe som trekker mye strøm og er en kostnad for sameiet.

BESKYTTET



Styrets innstilling: Styret anbefaler å beholde matbodene/kjølerommet slik det er i dag, men sette ned effekten på kjøleapparatet, slik at vi oppnår en temperatur på ca. 10-12 grader i stedet for ca. 4 grader. Dette er en fin lagringstemperatur for bl.a. vin, men også vann og hermetikk (i disse beredskapstider). Dette vil også bidra til å spare strøm.

#### **6.4 Forespørsel fra seksjonseier Karl Arne Wærnhus og seksjonseier Morten Østbye om peisvifter**

Styret har mottatt forespørsel fra seksjonseier Karl Arne Wærnhus om (1) vurdere styrken å det sentrale avtrekket i fyringssesongen og (2) vurdere om det kan monteres nye vifter på toppen av de pipene som tilhører leilighet med åpen peis.

Styrets innstilling: Se anbefaling under.

Styret har mottatt forespørsel fra Morten Østbye om en redegjørelse for status og fremdrift av peisvifter i perioden 2021/22.

Styrets innstilling: Ved ordinært årsmøte 2021 ble det vedtatt at styret ville engasjere A-Team for å fastslå behov og foreta utbedringer/utskiftninger av peisviftene på taket.

Styret har ved flere anledninger i perioden engasjert Dag Lange ved A-Team for å identifisere årsak til inntak av røyk i noen leiligheter og utbedring av feilen. For å utbedre mest kostnadmessig og innenfor de finansielle rammene som sameiet har uten å innhente ekstra kapital ble det i først omgang bestemt å bytte en defekt peisvifte. Den defekte peisviften ble byttet i desember 2021, dessverre uten at dette bedret situasjonen for seksjonseier Østbye.

Anbefaling fra styret er å først prøve å justere viftene for å se om dette kan ha positiv effekt, men samtidig inkludere kostnader for utskiftning av alle peisviftene som er i dårlig stand i investeringsbudsjettet til neste periodes rehabiliteringsprosjekter.

#### **6.5 Forespørsel fra seksjonseier Karoline Storbråten om vedtektsendring til å tillate grilling ved bruk av gassgrill og elektrisk grill i hage og på balkonger**

Styret har mottatt forespørsel om vedtektsendring til å tillate grilling ved bruk av gassgrill og elektrisk grill i hage og på balkonger

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at dagens vedtekter skal opprettholdes med forbud mot grilling.

#### **6.6 Forespørsel fra seksjonseier Karl Arne Wærnhus om å fjerne reservering av svømmebasseng og trimrom**

Styret har mottatt en forespørsel fra seksjonseier Karl Arne Wærnhus om at når vi nå nærmer oss *normal* tilværelse kan fjerne reservering i svømmebasseng og trimrom. Det er også observert at *populære* tidspunkter blir reservert for flere uker framover som blokkerer for andre.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å beholde reserveringen, men begrenser antall dager som samme seksjonseier kan reservere etter hverandre til tre dager.

Anbefaler videre at for svømmebasseng så kan det åpnes opp for at flere sameiere kan melde seg på samme tidspunkt hvis det kun er en person registrert. Det betyr da at alle må registrere hvor mange personer fra de ulike sameierne som skal benytte svømmebassenget.

BESKYTTET



## 6.7 Forespørsel fra seksjonseier Gunn Wærsted om utbedring av inngangspartiene

Styret har mottatt forespørsel fra Gunn Wærsted om utbedring av inngangspartiene som kan bestå av tre del-elementer som kan gjøres samlet eller kun enkeltvis;

1. Blomsteroppsats med kunstige blomster i de to krukkene i ytterste rom ved inngangsdørene. En for vinterhalvåret og en for sommerhalvåret
2. Oppussing av inngangsparti. Herunder vurdere takbelysning, postkasser (skifte til kobberkasser) oppslagstavle for et mer tidsriktig utseende
3. Skifte av teppene i trappeoppgangene Med tanke på søle og støvler/hunder som trekker mye skitt, så kan det være en god ide å legge fliser tom 2. etasje og tepper i de øvre.

### Styrets innstilling:

1. Styret stiller seg positive til blomster, men ønsker en ordening med levende blomster ved inngangspartiene. Styret foreslår å etablere en «blomstergruppe» med ansvar for blomsterplanting og vanning. .
2. Styret anbefaler at det føyer seg inn i en prioriteringsrekkefølge for det som er viktig av rehabiliteringsprosjektene som er nå.
3. Styret stiller seg positive til dette og mener at dette er en jobb som er lettere å prioritere i sameiet finansielle situasjon og kan mest sannsynlig tas over et normalt driftsår.

## 6.8 Forespørsel fra seksjonseier Pål Rochette om å kle stolpene i garasjen med et tynt materiale for å forhindre skader på bilene

Styret har mottatt forespørsel fra seksjonseier Pål Rochette om å kle stolpene i garasjen med et tynt materiale for å forhindre skader på bilene.

Styrets innstilling: Først, ønsker styret å oppfordre seksjonseiere til å parkere bilene sine innenfor sin egen plass, slik at det blir enklere for de som har parkeringsplass innerst å manøvrere seg frem. Videre anbefaler styret at dette tas inn i prioriteringsrekkefølgen av rehabiliteringsprosjekter. Henstiller til Rochette om å komme med konkrete forslag til løsning til styret.

## 6.9 Forespørsel fra seksjonseier Morten Østbye om innkjøp av feiemaskin slik at vaktmester kan feie garasjenedkjørselen jevnlig

Styret har mottatt forespørsel fra seksjonseier Morten Østbye om å gå til innkjøp av feiemaskin slik at vaktmester kan feie garasjenedkjørselen jevnlig (f.eks. hver 14. dag).

Styrets innstilling: Styret anser den årlige garasjevasken for å være tilstrekkelig.

## 6.10 Kjøpstilbud på "bordtennisrommet", 1. etg. Tidemands gate 42 fra seksjonseier Alexander H. Thoresen

Det er mottatt et kjøpstilbud fra seksjonseier Alexander og Maren Høiland Thoresen på "bordtennisrommet", 1. etg. Tidemands gate 42. på NOK 2.500.000. Dersom Sameiet ønsker å benytte seg av tilbudet, vil kjøperne stå for alle kostnader vedrørende re-seksjonering og tinglysning.

Vedlegg – Kjøpstilbud og verddivurdering fra Eiendomsmegler Nordvik & Partner.

Styrets innstilling:

BESKYTTET



Styreleder Alexander Thoresen har ikke deltatt i det resterende styrets behandling av denne saken. Det resterende styret har bestått av Ane-Louise Svele og Ivar Lykke, som har følgende innstilling:

Vi viser til at saken, om salg av «bordtennisrommet» var til avstemning på ordinært årsmøte den 25. februar 2020, på prinsipielt grunnlag, uten at det var en kjøper inne i bildet. Da var det 23 som stemte mot salg og 7 sameiere som stemte for salg.

Det kreves 2/3 flertall for å selge «bordtennisrommet».

Nå har Sameiet et tilbud fra en av våre seksjonseiere og situasjonen er med dette noe endret.

Et eventuelt salg vil gi penger inn til sameiet og samtidig vil det utløse utgifter i forbindelse med byggesaken som må behandles og godkjennes, reseksjoneringen av arealet og skatten seksjonseierne må betale på kapitalgevinsten. Dette regnestykket vil se noe ulikt ut avhengig av om vi eventuelt selger til Alexander og Maren Thoresen, som tilbyr seg å dekke alle disse kostnadene, eller om vi selger rommet på det åpne markedet, hvor sameiet må dekke disse kostnadene (bortsett fra skatten på kapitalgevinsten som hver sameier må betale selv). Det er også noe risiko med hensyn til hva det er mulig å få tillatelse til, hvor lang tid det tar og hva det til syvende og sist vil koste.

Dersom sameiet skal selge rommet må vi kunne presentere en oversikt over mulig pris og kostnader ved de to alternativene. Før vi eventuelt innhenter denne informasjonen og pådrar sameiet de kostnadene dette medfører, anbefaler vi derfor at vi tar en totrinnsavstemning i denne saken.

Styret anbefaler at vi først stemmer over om sameiet ønsker å selge rommet eller ikke på det ordinære årsmøtet.

Dersom sameiet ønsker å selge, tar styret saken videre og får tallfestet de alternativene vi har ved et salg slik at sameierne har tilstrekkelig informasjon til å ta et informert valg. Dette valget foreslår vi at vi tar på et ekstraordinært sameiermøtet etter årsmøtet, når tallene er klare.

Styret har satt opp følgende argumenter FOR og MOT salg av fellesarealet vårt:

Følgende argumenter kan tale FOR å selge:

- Skaffe penger til Sameiet for å finansiere kommende utgifter til svømmebasseng, rør-reparasjon, heisreparasjon, peisvifter, etc.
- En fordel ved å selge til Alexander og Maren Thoresener at arealet slås sammen med en eksisterende seksjon, da slipper vi eventuelle ønsker om P-plass og kjellerbod og vi antar det blir mindre omfattende arbeider med nye påkoblinger til rør, strøm og ventilasjon.
- Ved å legge arealet ut på det åpne marked kan det være mulig å oppnå en høyere pris enn det som er tilbudt av Alexander og Maren Thoresen.
- Rommet er på 50 kvm og kan antakelig selges av sameiet som en toromsleilighet med tilgang på treningsrom og svømmebasseng. Antakeligvis et attraktivt kjøp på det åpne markedet.

Følgende argumenter kan tale MOT å selge:

- Flere benytter bordtennisrommet til festlokale, barnebursdager, lek, bordtennis, m.m.
- Rommet brukes til styremøter, sameiermøter og kontorarbeidsplass.
- Ved arbeider i Sameiet er rommet i bruk som spiserom, WC og vaskerom (rigg).

BESKYTTET



- Robotgressklipper, vanning, hageredskaper, m.m. har base ved bordtennisrommet
- Rommet er eneste direkte utgang til vårt felles uteområde i bakhagen, der nye bruksområder og ønsker kan bli aktuelle.
- Rommet kan øke i bruksverdi ved å avdele et eget rom til gjesterom ved overnatting ved kortvarige besøk
- Selv om et salg langt på vei vil finansiere våre nære, kortsiktige utgifter, vil det fortsatt komme vedlikeholdsutgifter framover. Sameiet vil da ha frasagt seg alle dagens fordeler ved bordtennisrommet.

Siden styret er delt i synet på om vi bør selge fellesarealet vårt, har vi ingen innstilling i en eller annen retning i denne saken.

#### Forslag til vedtak:

Et fremtidig salg av bordtennisrommet kan bare skje dersom årsmøtet med 2/3-flertall vedtar dette. Det har ingen hensikt å utrede et salg dersom det ikke er 2/3-flertall for å selge. Styret foreslår derfor at vi først stemmer over salg av bordtennisrommet på årsmøtet.

Dersom årsmøtet beslutter dette med 2/3-flertall foreslår styret at også utredningen anses vedtatt hvor Sameiet ber styret utrede et mulig salg av «bordtennisrommet». Sameiet ber styret utrede estimer for kostnader, inntekter og andre fordeler og ulemper ved et salg til en eksisterende seksjon sammenliknet med å etablere en ny seksjon og selge denne i markedet. Sameiet ber styret fremlegge utredningen til avgjørelse på et ekstraordinært møte etter årsmøtet.

#### **Sak 7: Valg**

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av to styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlem

BESKYTTET



## Styrets årsmelding 2021

### Styret

#### 1. Frem til ordinært årsmøte 22.3

2021 hadde styret følgende sammensetning:

Ivar Lykke	styreleder	Tidemands Gate 40
Gjermund Bråten	styremedlem	Tidemands gate 40
Ane-Louise Svele	styremedlem	Tidemands gate 42
Alexander Thoresen	styremedlem	Tidemands gate 42

På årsmøte den 22.3.2021 ble Alexander Thoresen valgt til styreleder og Ivar Lykke ble sittende som styremedlem i en periode til. Styret hadde deretter følgende sammensetning:

Alexander Thoresen	styreleder	Tidemands gate 42
Gjermund Bråten	styremedlem	Tidemands gate 40
Ane-Louise Svele	styremedlem	Tidemands gate 42
Ivar Lykke	styremedlem	Tidemands gate 40

Gjermund Bråten solgte sin leilighet og flyttet ut av i november, og gikk dermed også ut av styret med virkning fra 1. november. Fra 1.11.2021 til årsmøtet har styret hatt følgende sammensetning:

Alexander Thoresen	styreleder	Tidemands gate 42
Ane-Louise Svele	styremedlem	Tidemands gate 42
Ivar Lykke	styremedlem	Tidemands gate 40

### Ansatte/arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har deltidsansatt renholder, Jonathan Aguilar. Han har vært ansatt i over 20 år. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet. Arbeidsmiljøet vurderes som godt for styret og renholder.

### Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 3, Postboks 6666 St Olavs pl., 0129 Oslo. Vår eiendomsforvalter og regnskapsfører vil forbli i sine jobber i det nye selskapet. Sameiets revisor er RSM Norge AS.

### Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Møtevirksomhet

Det sittende styre har i 2021/2022 hatt 10 styremøter og behandlet relevante saker. Likeledes har styret hatt løpende kontakt med sameiets forretningsfører og vaktmester.

## Godtgjørelse

Styret mottar godtgjørelse vedtatt av årsmøte etter periodens slutt og fordeler dette honoraret internt. Ut over dette har styremedlemmer via forretningsfører kun fått dekket reelle utlegg mot kvittering i forbindelse med styrearbeidet.

## Salg av leiligheter

I løpet av inneværende periode er 2 leiligheter solgt.

## Utleie av leiligheter

6 leiligheter i Sameiet er for tiden utleid.

Styret minner om at all utleie skal meldes til styret/forretningsfører slik at man av sikkerhetsmessige årsaker kjenner til hvem som bebor den enkelte leilighet og at man kan nå den enkelte beboer/sameier ved behov. Sameiere som leier ut sin leilighet plikter å gjøre leietaker kjent med boligsameiets regler og bestemmelser. Det gjøres også oppmerksom på vedtektenes § 3, andre avsnitt, der det heter at ved enhver inn- og utflytting av leilighet skal seksjonseier betale et bidrag til sameiet tilsvarende 30% av seksjonens månedsleie. Dette gjelder både ved salg/kjøp og utleie av leilighet.

## Juridiske sameiere

Hverken kommune eller stat eier eller disponerer leiligheter i Sameiet.

## Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Boligsameiet ligger i Oslo kommune.

## Styrets virksomhet

Styret har i tillegg til de rent administrative oppgavene blant annet arbeidet med følgende saker/oppgaver i perioden:

1. Gjort utbedring og skifte av 1 defekt peisvifte som planlagt
2. Gjennomført reparasjon av membraner i 5. etasje mot vest. (Lagt nye tremmegulv betalt av seksjonseierne).
3. Etablert vanningsanlegg i forhagene.
4. Reparasjon av matboder etter innbrudd
5. Engasjert Anticimex for å bli kvitt rotteplagen
6. Arbeidet mye med svømmebasseng og himling i kjeller. Engasjert fagfolk, trykktestet rør og undersøkt rør med fjernkamera. Startet arbeid med reparasjon av svømmebasseng.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Videre planer for reparasjoner, vedlikehold og oppgraderinger

Styret opererer med følgende liste over kommende tiltak:

2. Skifte av alle dårlige peisvifter (Tilbud 360.000,-)
3. Reparasjon av heisdører, begge oppganger (må få nytt tilbud, anslag 100.000,-)
4. Fortsettelse av reparasjon av bassengområdet og rør-anlegg og himling/belysning i kjeller (Beløp er usikkert, må ha EO Sameiermøte for å behandle dette i beg. av mai 2022)
5. Reparere nedre fuge-parti i yttervegg mot Fuglehauggata samt male skadet bod.

## Innleide tjenester

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av firma COOR AS. Det har vært et godt samarbeid med vaktmester Tom Erik Salicath i perioden

## Dugnad/containerer

Det har ikke vært gjennomført dugnad i perioden, men det har vært gjennomført vask av garasjeanlegg.

## Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø ut over det som anses vanlig for et boligselskap.

## Forskning og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FOU.

## Økonomi

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede i forbindelse med avleggelse av regnskapet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle kjente inntekter og utgifter Sameiet har hatt i 2021 er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Oslo, 19.04.2022

Alexander Thoresen/sign.

Styreleder

Ane-Louise Svele/sign.

Styremedlem.

Ivar Lykke/sign.

Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*




## Styrets årsmeld...

Name  
**Bråten, Gjermund**

Date  
**2022-04-19**

Identification

 **Bråten, Gjermund**

Name  
**Thoresen, Alexander**

Date  
**2022-04-19**

Identification

 **Thoresen, Alexander**

Name  
**Svele, Ane-Louise Gro-Randi**

Date  
**2022-04-20**

Identification

 **Svele, Ane-Louise Gro-Randi**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Sameiet Tidemandsgate 40/42  
2021**

---

Sameiet Tidemandsgate 40/42 Org.nr. 982979226

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2021

Sameiet Tidemandsgate 40/42  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	2 328 590	4 124 880	2 230 000	2 297 000
Andre leieinntekter	3	7 099	22 021	15 000	15 000
Avdrag IN lån		116 624	22 334	22 000	14 000
Renter IN lån		13 194	23 506	23 000	15 000
Andre inntekter		0	3 443	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 465 507</b>	<b>4 196 184</b>	<b>2 290 000</b>	<b>2 341 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	4	202 680	196 460	208 000	214 000
Revisjonshonorar	5	7 650	7 389	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		93 483	100 007	95 000	98 000
Andre honorarer	6	20 711	10 550	0	0
Forsikringspremier		189 376	185 778	186 000	205 000
Energikostnader	7	503 143	196 000	284 000	350 000
Kommunale avgifter	8	400 402	395 697	399 000	412 000
Festeavgift/andre leiekostnader		28 860	29 464	0	0
Andre driftskostn. eiendom	9	387 752	417 352	360 000	368 000
Driftskostnader administrasjon	10	15 439	12 845	24 000	24 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	1 011 101	2 469 984	655 000	605 000
Andre kostnader	12	6 716	7 126	6 000	6 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 867 314</b>	<b>4 028 652</b>	<b>2 224 000</b>	<b>2 289 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 807</b>	<b>167 532</b>	<b>66 000</b>	<b>52 000</b>
Finansinntekter	13	24 161	24 964	21 000	21 000
Finanskostnader	14	13 757	23 340	22 000	16 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 403</b>	<b>1 625</b>	<b>-1 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-391 404</b>	<b>169 156</b>	<b>65 000</b>	<b>57 000</b>
<b>Årsresultat ekskl.innbetalt IN lån</b>		<b>-508 028</b>	<b>146 822</b>	<b>43 000</b>	<b>43 000</b>

Resultatrapport 2021 for Sameiet Tidemandsgate 40/42

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Tidemandsgate 40/42  
av Hammersborg Eiendomforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	15	310 087	297 677
Bankinnskudd og kontanter	16	320 703	626 622
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		324 310	324 310
Udekket tap		-121 378	-121 378
Årets resultat		-391 404	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 17</b>		<b>-188 471</b>	<b>202 932</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	18	222 815	339 439
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>222 815</b>	<b>339 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		67 472	122 315
Påløpte rentekostnader		49	0
Leverandørgjeld		315 121	202 292
Annen kortsiktig gjeld	19	213 804	57 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>596 446</b>	<b>381 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>819 262</b>	<b>721 367</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>630 790</b>	<b>924 299</b>

OSLO,  
Styret for Sameiet Tidemandsgate 40/42

Alexander Høiland Thoresen  
Styrets leder

Gjermund Bråten  
Styremedlem

Ane-Louise Gro-Randi Svele Spørck-Sem  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Sameiet Tidemandsgate 40/42

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligger på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet.

Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	2 210 064	2 124 876
Innkrevning av kapital	118 526	2 000 004
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 328 590</b>	<b>4 124 880</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 3 Andre leieinntekter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekstrafakturering Strøm el-bil	1 038	13 470
Innflyttingsgebyr	6 061	8 551
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>7 099</b>	<b>22 021</b>

<b>Note 4 Lønnskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Arbeidsgiveravgift	9 933	23 868
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 013	996
Avsatt styrehonorar m/aga	114 100	0
Lønn til fast ansatte	70 448	69 276
Påløpte feriepenger	7 186	7 066
Redusert sats 3.termin 2020	0	-4 747
Styre- og møtehonorerar	0	100 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>202 680</b>	<b>196 460</b>

Sameiet har 1 ansatt, stillingens størrelse medfører ingen forpliktelser til obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

<b>Note 5 Revisjonshonorar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjonshonorar	7 650	7 389
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>7 650</b>	<b>7 389</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

<b>Note 6 Andre honorar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Juridisk honorar	0	5 550
Teknisk honorar	20 711	5 000
<b>Sum andre honorar</b>	<b>20 711</b>	<b>10 550</b>

<b>Note 7 Energikostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre energikostnader	1 617	1 296
Ladestrøm elbil	22 952	10 879
Oppgangs, vei- og gårdslys	327 042	115 295
Strøm Heis	12 183	5 973
Strøm varmtvann	139 351	62 557
<b>Sum energikostnader</b>	<b>503 143</b>	<b>196 000</b>

<b>Note 8 Kommunale avgifter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avløps-, kloakkavgift	120 342	142 271
Feieavgift	7 268	7 665
Renovasjonsavgift	151 955	150 450
Vannavgift	120 838	95 310
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>400 402</b>	<b>395 697</b>

Dokumentet er elektronisk signert



	2021	2020
<b>Note 9 Andre driftskostnader</b>		
Annet renhold	18 185	21 125
Containerleie/-tømming	0	1 844
Driftsmateriell	999	2 101
Dugnad, kostnader	0	900
Heis alarm	16 500	0
Kabel-tv/internett	167 817	165 013
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 941	9 667
Møbler og utstyr til fellesrom	3 809	9 080
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	1 543	5 775
Skadedyrutryddelse	10 181	0
Tilleggstjenester vaktmester	7 672	16 383
Vakthold/overvåking	0	29 003
Vaktmestertjeneste, fast	159 105	155 523
Verktøy og redskaper	0	938
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>387 752</b>	<b>417 352</b>
<b>Note 10 Driftskostnader administrasjon</b>		
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 365	5 274
IT kostnader	4 432	2 609
Kontingent HL	2 050	2 050
Porto	2 962	2 912
Trykksaker, kopiering	630	0
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>15 439</b>	<b>12 845</b>
<b>Note 11 Reparasjon og vedlikehold</b>		
Annet rep. og vedlikehold	2 295	202 420
Brannvernustyr	0	12 942
Egenandel forsikring	20 000	0
Garasjeport/inngangsdører	0	9 029
Gartnerarbeid - grøntanlegg	26 989	18 610
Helser	4 543	38 935
Malerarbeid	0	14 640
Porttelefon	2 800	143 801
Rørleggerarbeid	46 408	556 971
Svømmebasseng / Trimrom	53 846	301 497
Takarbeid	514 206	0
Vedlikehold og rep. bygning	277 133	1 104 485
Ventilasjonsanlegg	62 883	66 655
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>1 011 101</b>	<b>2 469 984</b>
<b>Note 12 Andre kostnader</b>		
Andre kostnader	380	140
Bank og kortgebyr	6 336	6 982
Øre-/kroneavrunding	0	4
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>6 716</b>	<b>7 126</b>
<b>Note 13 Finansinntekter</b>		
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	23 904	21 973
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	216	823
Renter kundefordringer	41	2 168
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>24 161</b>	<b>24 964</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 14 Finanskostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Morarenter	564	97
Rentekostnader Sparebanken Øst 52206	13 193	23 243
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>13 757</b>	<b>23 340</b>

<b>Note 15 Kortsiktige fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	-62 625	-119 944
Kunderestanse	67 472	122 315
<b>Kundefordringer</b>	<b>4 847</b>	<b>2 371</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader	164	1 008
Andre periodiseringer	12 207	0
Leverandører - til gode	0	12 500
Periodisering forsikring	205 999	189 376
Periodisering helskostnader	0	8 250
Periodisering kabel TV	86 871	83 908
Påløpt renteinntekt	0	263
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>305 240</b>	<b>295 305</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>310 087</b>	<b>297 677</b>

<b>Note 16 Kontanter og bankinnskudd</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankinnskudd DNB 33202	1 173	1 171
Bankinnskudd Nordea 38315	315 699	621 728
Bankinnskudd skattetrekk Nordea 01490	3 831	3 723
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>320 703</b>	<b>626 622</b>

<b>Note 17 Egenkapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikeholdsfond	93 748	93 748
Udekket tap	-121 378	-121 378
Individuell nedbetaling IN lån, tidligere år	230 563	0
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>202 932</b>	<b>-27 631</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	-508 028	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	102 306	230 563
Egen kapital fra IN, i år ordinært	14 318	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-188 471</b>	<b>202 932</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Note 18 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån Sparebanken Øst 52206	222 815	339 439
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>222 815</b>	<b>339 439</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 169 771,13, pluss renter og omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt. Långiver er Sparebanken Øst. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet betales over 12 terminer i året, rentesatsen pr. 05.01.2022 er 4,3% p.a. Lånet løper til 30.05.2038.

I 2021 ble det innbetalt kr. 102 306,24,- i individuell nedbetaling på lånet. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2018	990 000,00
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-70 604
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-14 318
Nedbetalt tidligere år, individuelt	-579 957
Nedbetalt i år, individuelt	-102 306
Saldo 31.12.	222 815

## Fordeling pr. seksjon 31.12.2021

Eiendomskode	Andelsbeløp
047-1-07	69 783
047-1-20	83 249
047-1-23	69 783
	<u>222 815</u>

## Note 19 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	86 001	31 406
Forskuddstrekk	3 831	3 723
Leverandører motkonto til gode	0	12 500
Påløpt aga av ferielønn	1 013	996
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 673	1 628
Skyldig lønn/styrehonorar	114 100	0
Skyldige feriepenger	7 186	7 066
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>213 804</b>	<b>57 320</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## 2021 Årsoppgjør...

Name  
**Thoresen, Alexander**

Date  
**2022-04-19**

Identification

 bankID™ Thoresen, Alexander

Name  
**Svele, Ane-Louise Gro-Randi**

Date  
**2022-04-20**

Identification

 bankID™ Svele, Ane-Louise Gro-Randi

Name  
**Bråten, Gjermund**

Date  
**2022-04-19**

Identification

 bankID™  
PA MOBIL Bråten, Gjermund



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til årsmøtet i Sameiet Tidemandsgate 40/42

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Tidemandsgate 40/42s årsregnskap som viser et underskudd på kr 391 404. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: PX74Z-F34PX-000Z4-T35FD-10034-2TH8M



Revisors beretning 2021 for Sameiet Tidemandsgate 40/42

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 20. april 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PX74Z-F34PX-OQ0Z4-T35FD-IQ034-2TH8M



## 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."

### Cecilie Tronstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 12:03:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: PX74Z-F34PX-QQZ4-T35FD-IQ034-2TH8M

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>



Til: Sameiet Tidemands Gate 40/42 v/ styret  
Kopi: Forretningsfører, Espen Holter Pedersen v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Fra: Alexander og Maren Høiland Thoresen (eier av seksjon 35)

## Kjøpstilbud "Bordtennisrommet", 1. etg. Tidemands Gate 42

Vi gir med dette vårt kjøpstilbud på rommet i 1. etg i Tidemands Gate 42, det som i dag omtales som «bordtennisrommet», for sum **2.500.000kr (TO MILLIONER OG FEM HUNDRETUSEN)**. Dette er 25% premium over den verdivurderingen vi har fått fra megler - se vedlagt verdivurdering fra Eiendomsmegler Nordvik AS. Verdivurderingen er fra mars 2022.

Årsak for kjøpstilbudet er at vi ønsker å integrere dette rommet med vår leilighet.

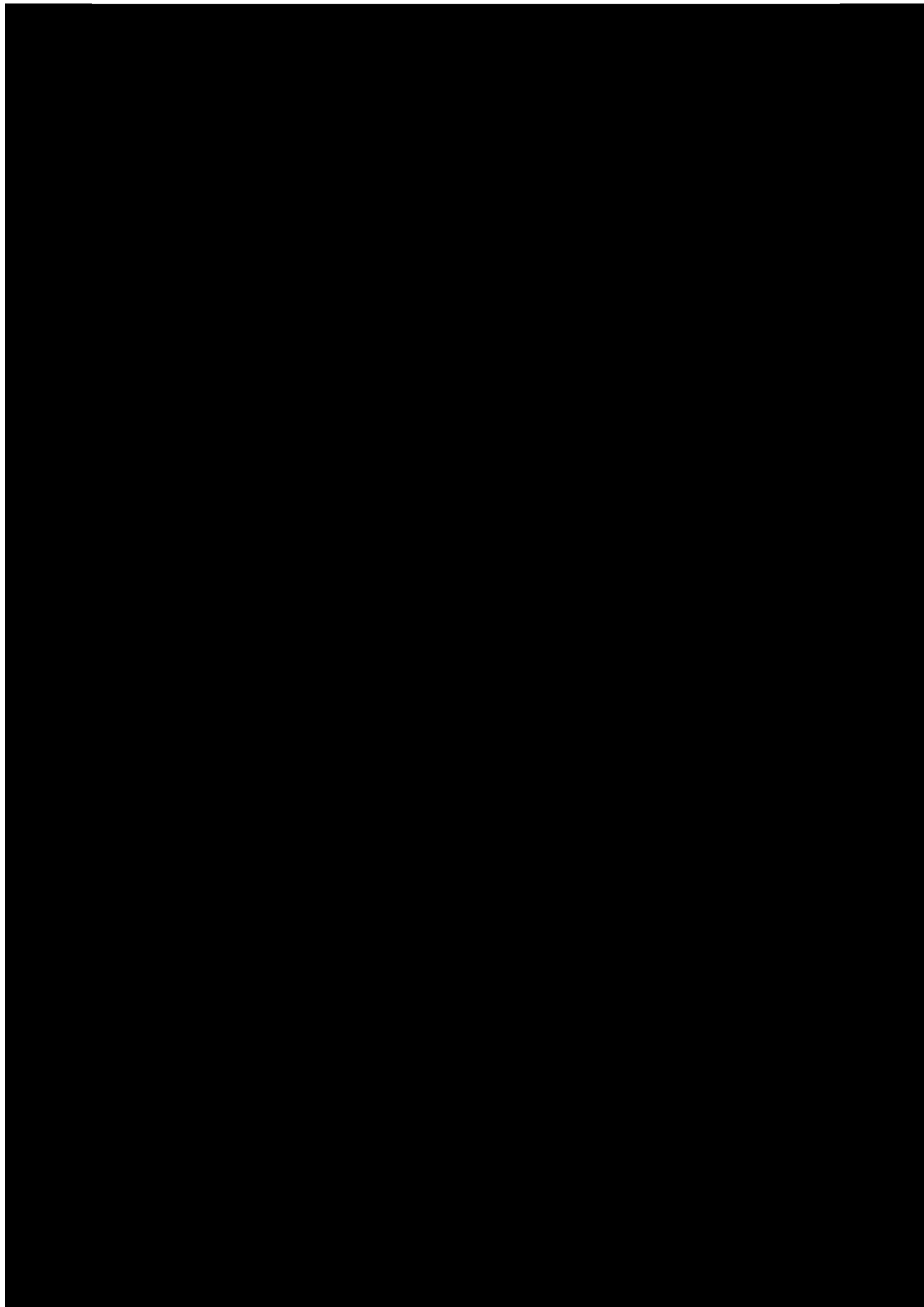
Salgsproveny kan inngå som kapital til sameiet i forbindelse med vedlikeholdsinvesteringer sameiet står ovenfor og redusere kapitalinnhenting fra øvrige sameiere i sameiet Tidemands Gate 40/42 med totalt 2.500.000kr. For øvrig kan det være et bidrag for å skape finansiell fleksibilitet i sameiet.

Vi ønsker at vårt kjøpstilbud og realisasjon av rommet i sameiet tas opp og følgelig stemmes over på sameiets årsmøte den 26. april 2022.

Tilbudet gis med forbehold om at vi får all nødvendig godkjenning og reseksjonert den delen av fellesarealet til vår leilighet (f.eks. fra PBE).

Med vennlig hilsen

Alexander og Maren Høiland Thoresen





# Verdivurdering

Tidemands gate 40, 0262 Oslo

**Oppdragsgiver:** Alexander Thorsen

**Matrikkel:** gnr. 212, bnr. 877 Oslo kommune

**Dato:** 18.03.2022

Viser til hyggelig befaring i Tidemands gate. På bakgrunn av opplysninger fra befaringen, egne observasjoner, informasjon tilgjengelig i offentlige register og sammenliknbare omsetninger, har vi gjort en grundig analyse av markedsverdien for din bolig. Prisvurderingen er hensyntatt dagens eiendomsmarked, våre salgsstatistikker og den brede kompetansen vi har om eiendomsmarkedet for området.

<b>Eiendomstype:</b>	<b>Usikkert/ Eierseksjon</b>	<b>Etasje:</b>	<b>1</b>
<b>Eieform:</b>	<b>Sameie</b>	<b>Standard:</b>	<b>Lav</b>
<b>Andel fellesgjeld:</b>	<b>0,-</b>	<b>Bruksareal/P-rom:</b>	<b>Ca 55/55</b>

Boligen har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø. Området rundt er rolig og populært.

Det forbindes stor risiko ved kjøp av loft, kjeller, styrerom eller lignende fra sameier/borettslag pga seksjonering, brannsikring, godkjent areal m.m.

Vi er flere megler hos oss som har sett på caset, samt en annen som også har vært i lokalet tidligere. Spriket ligger på 30-40.000,- pr kvm. Det er i realiteten bare en kjøper da den andre tilstøtende leiligheten har takket nei tidligere. Skal det selges på det åpne markedet er du avhengig av å få tak i en entreprenør som gjør slike caser, og de skal ofte has or oppside.

Ved verdivurderingen legges til grunn dagens standard på boligen, potensiale, risiko, lys, sol, privat uteplass/parkering, heis m.m.

Vi har således vurdert salgsprisen i dagens marked til 35.000,- pr kvm +/- kr. 2.000.000,-





## Viktig informasjon

Megler har befart boligen, men kun gjort en overflatisk gjennomgang av objektet. Teknisk gjennomgang ligger ikke i meglers mandat. Det forutsettes at oppdragsgiver har gitt alle relevante opplysninger som man har kjennskap til eller burde ha kjennskap til. Det forutsettes at alle opplysninger oppdragsgiver har gitt megler i forbindelse med prisvurderingen er korrekte. Skjønnsvurderinger foretatt av megler vedrørende oppgraderinger og bruksslitasje/tilstandsreduksjon må sees som grove anslag. Meglers anslag representerer antatt markedsverdi og representerer ikke nødvendig eiers kostnad/brukstid. Det må gjøres oppmerksom på at markedsutvikling kommer til syne i tilgjengelig statistikk noe tid etter sanntid. I de tilfeller prisvurderingen ikke sammenfaller med markedsutvikling, kan dette forholdet være medvirkende. En korrekt, statistisk prisutvikling forutsetter at prisen ved forrige omsetning var i tråd med markedet. I enkelte tilfeller kan inngangsprisen være lavere eller høyere enn hva som kan vurderes normal markedspris. Dette kan påvirke meglers totalvurdering/konklusjon. Oppdragstaker har taushetsplikt.

Dersom du ønsker mer informasjon om salgsprosessen rundt et eventuelt salg og tilbud knyttet til dette, bistår vi deg gjerne.

Med vennlig hilsen

**Vemund V. Thorkildsen**

**Eiendomsmegler MNEF / Partner**

v.thorkildsen@nordvikbolig.no

454 74 565

P33 Eiendomsmegling AS





## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift

BESKYTTET