



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 208 015
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 610 518	15 280 158
Sum inntekter		13 610 518	15 280 158
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		7 536 245	6 347 879
Sum kostnader		7 878 545	6 690 179
Driftsresultat		5 731 973	8 589 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 801	20 157
Sum finansinntekter		69 801	20 157
Annen finanskostnad		929 163	733 837
Sum finanskostnader		929 163	733 837
Netto finans		-859 362	-713 680
Resultat før skattekostnad		4 872 611	7 876 299
Årsresultat		4 872 611	7 876 299
Totalresultat		4 872 611	7 876 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 872 611	7 876 299
Sum overføringer og disponeringer		4 872 611	7 876 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	15 855
Andre fordringer		386 220	922 915
Sum fordringer		396 290	938 770
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 190 528	709 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 190 528	709 157
Sum omløpsmidler		5 586 818	1 647 927
SUM EIENDELER		5 586 818	1 647 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 059 634	15 932 245
Sum opptjent egenkapital		-11 059 634	-15 932 245
Sum egenkapital		-11 059 634	-15 932 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 520 980	16 342 546
Sum annen langsiktig gjeld		14 520 980	16 342 546
Sum langsiktig gjeld		14 520 980	16 342 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		134 032	4 563
Leverandørgjeld		523 358	1 146 023
Annen kortsiktig gjeld		1 468 082	87 040
Sum kortsiktig gjeld		2 125 472	1 237 626
Sum gjeld		16 646 452	17 580 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 586 818	1 647 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398402

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 208 015
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 992 208 015
EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 610 518	15 280 158
Sum inntekter		13 610 518	15 280 158
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		7 536 245	6 347 879
Sum kostnader		7 878 545	6 690 179
Driftsresultat		5 731 973	8 589 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 801	20 157
Sum finansinntekter		69 801	20 157
Annen finanskostnad		929 163	733 837
Sum finanskostnader		929 163	733 837
Netto finans		-859 362	-713 680
Resultat før skattekostnad		4 872 611	7 876 299
Årsresultat		4 872 611	7 876 299
Totalresultat		4 872 611	7 876 299
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 872 611	7 876 299
Sum overføringer og disponeringer		4 872 611	7 876 299



Organisasjonsnr: 992 208 015
EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	15 855
Andre fordringer		386 220	922 915
Sum fordringer		396 290	938 770
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 190 528	709 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 190 528	709 157
Sum omløpsmidler		5 586 818	1 647 927
SUM EIENDELER		5 586 818	1 647 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 059 634	15 932 245



Sum opptjent egenkapital	-11 059 634	-15 932 245
Sum egenkapital	-11 059 634	-15 932 245
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 520 980	16 342 546
Sum annen langsiktig gjeld	14 520 980	16 342 546
Sum langsiktig gjeld	14 520 980	16 342 546
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	134 032	4 563
Leverandørgjeld	523 358	1 146 023
Annen kortsiktig gjeld	1 468 082	87 040
Sum kortsiktig gjeld	2 125 472	1 237 626
Sum gjeld	16 646 452	17 580 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 586 818	1 647 927



Organisasjonsnr: 992 208 015
EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5685

E/S Tiedemannsjordet



Velkommen til årsmøte i E/S Tiedemannsjordet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5685>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i E/S Tiedemannsjordet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Marius Hatle og Tone Innerdal velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5685 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Aida Kapic Lunder og Nils Ole Hernes tar ikke gjenvalg og to nye styremedlemmer må velges

Innstilling

Styret ønsker begge kandidater hjertelig velkommen i styret!

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harvinderjit Vicky Singh
- Marius Hatle



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten M. Ræder	Bertrand Narvesens Vei 5
Styremedlem	Tove Kristin Flølo	Bertrand Narvesens Vei 29
Styremedlem	Nils Ole Hernes	Bertrand Narvesens Vei 49
Styremedlem	Aida Kapic Lunder	Bertrand Narvesens Vei 11
Styremedlem	Morten N Ottosen	Bertrand Narvesens Vei 45

Kontaktinformasjon

Styret kontaktes på e-post: styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser havner i sameiets saksbehandlingssystem, hvor innkomne saker fordeles mellom styrets medlemmer avhengig av tema. Det er også mulig å ringe styret for å legge igjen talemelding på telefon 916 455 07.

Vi oppfordrer alle beboere til å jevnlig sjekke sameiets hjemmeside www.tiedemannsjordet.no som kontinuerlig holdes oppdatert med nyheter og informasjon om sameiet og boforholdene hos oss. Det finnes svar på veldig mange spørsmål under «info» og «hva gjør jeg hvis...?» sidene. Man finner også mye nyttig informasjon om sin leilighet, fakturakopier, innkallinger og protokoller fra årsmøter med mere på Vibbo

Hjemmeside

Sameiets hjemmeside er www.tiedemannsjordet.no, og all informasjon er offentlig tilgjengelig. Her legger styret fortløpende ut informasjon av nytte for beboere. Dette er sameiets offisielle informasjonskanal. På hjemmesiden ligger det nå svært mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, og som i mange tilfeller svarer på de spørsmål man måtte ha til styret.

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.

Generelle opplysninger om E/S Tiedemannsjordet

Sameiet består av 187 seksjoner. E/S Tiedemannsjordet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992208015, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128 5

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. E/S Tiedemannsjordet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2023 har vært et relativt rolig år i sameiet, og driften har vært preget av ordinær drift og vedlikehold.

I løpet av året er det avholdt 11 styremøter. Saker som er behandlet er alt fra løpende drift og ulike henvendelser fra beboere til økonomi og kartlegging av energieffektiviserende tiltak.

I 2023 mottok og behandlet styret ca. 630 henvendelser.

AVFALL

Det er fremdeles et problem at folk hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne, i trappeoppgangene og fellesareal i garasjen. Dette tar tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver, og arbeidet med å fjerne hensatte gjenstander påfører sameiet unødvendige ekstrakostnader. Vi har gjennomført flere runder med fjerning av gjenstander, og vil regelmessig fortsette med dette.

Avfall som ikke hører hjemme i restavfall/papircontainer må leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud/Brobekk, mini- miljøstasjonen på Løren eller miljøstasjonen Kampen. Sistnevnte tar kun imot avfall inntil 1/2 m³.

I 2023 ble det to ganger leid inn containere eller komprimeringsbil til restavfall fra beboere. Vi vil i 2024 fortsette med komprimeringsbil for større restavfall for beboere.

BRANNVERN

Styret har avtale med Branntek AS, som i august gjennomførte brannvernrunde med kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og av brannslukningsapparater i de seksjoner som stilte disse til rådighet. Alle fellesanlegg er funnet i orden. Beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av brannslukningsutstyr i den enkelte seksjon, herunder også fastmonterte slanger.

Rapporten fra brannvernrunnen bemerker at enkelte beboere frakopler dørpumper på branndører i brannsluser. Styret minner om at branndører til enhver tid skal stå åpne og være festet på magnet. Brannvernrunde og internkontroller avdekker også jevnlig tilfeller av oppbevaring av eiendeler (som sykler, ski, akebrett, mv.) i fellesarealer. Det minnes om at det ikke er lov å benytte fellesarealer og især ikke brannsluser til oppbevaring av eiendeler. Styret har likevel tillatt noe småoppbevaring som skohyller (se veileder for uterom og fellesareal), men det er ekstremt viktig at dette ikke er til hinder for fremkomst og branndører.

Dessverre er det et tilbakevendende problem i sameiet at detektorer demonteres eller vandaliseres. Det minnes om at detektorer i de enkelte seksjoner ikke under noen omstendighet skal fjernes eller på annen måte tukles med. Seksjonseiere vil selv være ansvarlig for utbedringskostnader i tilfeller hvor detektorer er demontert eller beskadiget (jf. vedtektenes § 11-1). Alle detektorer er koblet til brannsentral. Ved unødige alarmer skal avstillingsfunksjonalitet på brannpanelet brukes for å forekomme utrykning fra brannvesen. Kostnader knyttet til utrykning ved unødig alarm vil faktureres pågjeldende seksjon. Avstillingsfunksjonalitet ved unødig alarm er beskrevet nærmere på oppslag ved betjeningspaneler i oppgangene, som beboere oppfordres til å gjøre seg nøye kjent med. Byhusene har egne betjeningspaneler.



BREDBÅND/INTERNETT

Styret har inngått ny avtale med GlobalConnect for levering av bredbånd. Avtalen har en varighet på 36 måneder, og gjelder fra 1.1.2024. Den nye avtalen vil i praksis være en videreføring av eksisterende avtale, og medførte at vi beholder dagens utstyr. Månedsprisen ble redusert med 80 kroner pr seksjon.

Leverandørbytte/oppgradering ville medført et større prosjekt for å bytte ut infrastruktur, samt mottakere i alle seksjoner. Utstyret som da hadde blitt erstattet, ville blitt til avfall. Nå unngår vi begge deler, og samtidig sparer vi penger.

Samtidig er vi kjent med at bredbåndsruteren vi fikk utlevert (for 5 år siden) ikke leverer tilfredsstillende trådløs dekning hos alle. Beboere med slike utfordringer kan ta kontakt med GlobalConnects kundeservice. Om de ikke klarer å løse utfordringen, så er det mulig å bestille mesh-nettverk til 50kr/mnd. Alternativt kan man kjøpe en ny trådløs-router.

BYDELSHUS

Sameiet har inngått avtale med Petersborghuset som medfører at beboere kan leie lokaler til rabattert pris. Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene. Seniorklubben avholder tirsdagskafeer der (kl 12-14; Velkommen!). Det er mange tilbud til bydelens beboere på Petersborghuset (se facebook: nabolagshusetpetersborg).

BYGNINGSMESSIG

Det har ikke vært større bygningsmessige saker i 2023, men det har blitt justert enkelte vinduer og dører gjennom året. Det har samtidig bygget seg opp noe etterslep på saker grunnet kapasitetsutfordringer etter sommeren hos entreprenør.

DUGNAD

Det ble i 2023 gjennomført to dugnader. I tillegg til ordinære oppgaver som vasking, rydding, lusing, raking, merking av sykler, så fikk vi også beiset benker og organisert utstyrsboden.

Hver måned betaler hver seksjon NOK 50 via husleien for å dekke inn kostnader ved dugnad. Om man deltar på dugnad, så vil man få tilbakebetalt NOK 300 per dugnad.

EL-ANLEGG

Sameiet har serviceavtale med Elektro Nettverk Service for alle felles el-installasjoner. Vi gjør oppmerksom på at alle elektriske installasjoner i fellesareal må gå gjennom styret, som også beskrevet i vedtektene.

Gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2023 av elektriker, og alle funn og avvik utbedret i desember 2023.

Elektro Nettverk Service har også avtale med sameiet om montering av ladeboks for beboere – se mer informasjon under Ladeanlegg



ENERGIREGNSKAP

Tiedemannsjordet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Dette ble gjennomført for perioden 01.10.22 - 30.09.23. Neste periode er 01.10.23 – 30.09.24. Regnskapet ble også i år forsinket, denne gangen på grunn av oppdaget feil på en måler.

Regnskapet finner du på istaonline.no, og kostnader trekkes eller tilbakebetales over fellesutgiftene.

Forbruk måles ved hjelp av sensorer som måler forbruk av varmtvann i fordelerskap sammen med sensorer som måler avgitt varme fra hver enkelt radiator / konvektor. Data avleses trådløst og er underlag for fordeling i energiregnskapet.

Det er ikke anledning til å endre verken plassering eller type sensorer som er montert.

HEIS

Det utføres årlige kontroller og service på heiser. I 2023 har det vært få problemer og kun mindre vedlikehold knyttet til drift av heiser.

Alle beboere har ved driftsstans mulighet til å bestille service fra Kone innen normal arbeidstid mandag-fredag 09-15 på telefon 909 22 909

Ved driftsstans på kveldstid, i helger og offentlige fridager er det kun styret som har anledning til å bestille service.

HJEMMESIDE

Sameiets hjemmeside er www.tiedemannsjordet.no. Her legger styret fortløpende ut informasjon av nytte for beboere. Dette er sameiets offisielle informasjonskanal, i tillegg til SMS-varslinger. På hjemmesiden ligger det nå svært mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, og som i mange tilfeller svarer på de spørsmål man måtte ha til styret.

For å komme i kontakt med styret ber vi om at den offisielle e-postadressen primært benyttes – styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser hit havner i vårt saksoppfølgingssystem og muliggjør den beste oppfølgingen og delegering av oppgaver mellom styremedlemmene.

KABEL-TV

Sameiet avviklet kollektiv avtale om kabel-TV fra september 2022, og er nå opp til beboerne selv å tegne de avtaler de selv ønsker.

Det er mulig å tegne abonnement på kanalpakker hos RiksTV til rabatterte priser for beboere i sameiet.

KJØREBOM

Sameiet bruker elektronisk nøkkel for å åpne kjørebommen. Denne kan bestilles via hjemmesidene (<https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokkel-til-bom/>). Denne skal kun brukes ifm leveringer/flytting osv, ikke for å parkere inne på området). Vær oppmerksom på vektbegrensning for kjøretøyer i bakgården.

LADEANLEGG

Alle parkeringsplasser er forberedt med felles infrastruktur for lading av elektrisk kjøretøy. Drift av ladeanlegget utføres av Charge365. For førstegangs tilkobling til anlegget må styret varsles på mail. For mer informasjon om anlegget og bestilling av ladeboks, se sameiets hjemmeside <https://www.tiedemannsjordet.no/info/ladeanlegg/>

Pris for lading justeres halvårlig etter gjennomsnittlig strømpris. I 2023 ble prisene holdt noe høyere for å dekke tap som følge av ekstraordinært høye strømpriser i 2022.

NØKLER, KOPIERING

Styret håndterer bestilling av systemnøkler (ikke leilighetsnøklerne - disse er private). Det er kun eiere av leilighetene som kan bestille. Se "oppskrift" her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokler/>

PARKERING / GJESTEPARKERING

ESS Tiedemannsjordet eier Bertrand Narvesens vei sammen med sameiene i Marienfryd gjennom et veilag. Bygårdsservice står for brøyting og vedlikehold av veien, mens Aker P-drift håndhever parkeringsbestemmelser. Brukere av gateparkeringen må følge skilting og innrette seg etter bestemmelser som fremgår av skiltene. Vær oppmerksom på at også nederste del av veien ved bommen mot Tiedemannsparken nå er skiltet med all stans forbudt. Veilaget har bemerket økende trafikk av uvedkommende kjøretøyer i Bertrand Narvesens vei, ofte ganger med høy fart. Det planlegges derfor montering av fartsdempere, ventelig i løpet av våren 2024. Veilaget har også vært i kontakt med Oslo kommune for å få bedre regulering av tilkomst for kjøretøyer inn i Tiedemannsparken fra Bertrand Narvesens vei, men dessverre uten tilfredsstillende resultat.

Tiedemannsjordet har flere gjesteparkeringsplasser i garasjen. Disse er forbeholdt gjester av beboere, og vilkår fremgår av oppslag på søylene ved plassene. Merk at gjesteparkeringen i garasjen kun kan benyttes én gang (inntil 24 timer) *pr. uke pr. kjøretøy*. Bestemmelser fremgår av skilting på stedet. Parkeringslapp tydelig merket med vertskap, kontaktnummer (telefon) og dato+klokkeslett for parkeringen skal ligge godt synlig i kjøretøyet. Benytt helst parkeringslapper som kan lastes ned og skrives ut fra sameiets nettside for å være sikker på å få med all relevant informasjon. Kjøretøyer uten eller med mangelfullt utfylt parkeringslapp, samt kjøretøyer registrert på beboere, fjernes for eiers regning og risiko. Det utføres jevnlig kontroll, og kjøretøyer parkert i strid med parkeringsbestemmelsene fjernes for eiers regning og risiko.

Styret minner om at parkeringsplasser i garasjeanlegget (tilleggsdeler til den enkelte seksjon) kun kan omsettes mellom eller leies ut til andre seksjonseiere i Tiedemannsjordet (jf. vedtektenes §§ 4-2 og 4-3). Ved overdragelse av parkeringsplasser må tilleggsdelen reseksjoneres.

POSTKASSESKILT

Alle postkasseskilt i sameiet skal være sorte. Nye postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Mal og oppskrift finnes her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/bestille-postkasseskilt/>. De tilhørende sorte "nei til reklame"-skiltene kan bestilles ved å sende mail til styret (felles@tiedemannsjordet.no)



RENHOLD

I 2023 avviklet vi samarbeidet med Vaktmester Andersen, som hadde ansvar for vaktmestertjenester, uteområder og renhold. PBT Eiendomsdrift Øst AS ble nye leverandør for dette.

Imidlertid er vi ikke fornøyde med kvalitet og oppfølging renhold, og vi vil i 2024 inngå avtale med ny leverandør for dette.

Oppgangene vaskes en gang pr. uke. Mattene byttes to ganger per måned i vinterhalvåret, og en gang per måned i sommerhalvåret. Sjøppelrom vaskes to ganger per år, mens søppelkassene vaskes annenhver måned. Øvrig ved behov.

RINGEKLOKKESKILT

Styret håndterer bestilling av ringeklokkeskilt. Se "oppskrift" her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/ringeklokke-postkasse/>

SKADEDYR

Oslo Veggdyrkontroll AS utførte rutinemessig inspeksjon og kontroll av åtestasjoner mot gnagere den 14.03.23 og 14.11.23. Aktiviteten i stasjonene i mars var middels/lav. Ved besøket i november 2023 hadde aktiviteten tatt seg opp til meget høy, men uten skader eller uønskede hendelser. Stasjonene ble etterfylt med bekjempelsesmiddel. Anbefalte forebyggende tiltak er å unngå mating av fugler og søl av frø på bakken.

UTEOMRÅDE

Vår hovedleverandør av driftstjenester til sameiet er PBT Eiendomsdrift Øst AS. De har knyttet til seg Skandinavisk Utemiljø AS som leverandør av utomhustjenester. De har ansvar for klipping av gresset hver 10. dag i vekstperioden, kantklipping mot vegger og kantstein fire ganger per sesong, lusing av bed i sameiet, klipp av hekker og beskjæring av busker på området. Dette er første året vi har avtale med Skandinavisk Utemiljø, og vi hadde derfor en større befaring med dem før oppstart av sommersesongen. Ikke alt har gått på skinner dette første året, men vi har god dialog med firmaet og vi opplever at de følger opp feil og mangler som blir påpekt.

Skandinavisk Utemiljø har også ansvar for brøyting og strøing i vintersesongen. I henhold til avtalen skal det brøytes etter hvert snøfall dersom det overstiger 5 cm. Ved kontinuerlig snøfall gjennomføres brøyting en gang per døgn. De har hatt et uhell ved et av byhusene i forbindelse med brøyting. Dette har blitt reparert.

Vi har hatt en vinter med mye snø, noe som har vært krevende for både beboere og de som skal brøyte. Underveis i sesongen har vi hatt dialog med Skandinavisk Utemiljø og påpekt manglende brøyting flere steder. Dette har blitt fulgt opp. Styret har også kjøpt inn skuffer, koster og strøutstyr slik at beboere selv kan bistå med snørydding og strøing i den mest hektiske vinterperioden.



VAKTMESTER

Sameiet har avtale med PBT Eiendomsdrift Øst AS. Vår faste vaktmester besøker sameiet ukentlig. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke VVS anlegg, inspeksjon av hovedtavle m.m. Vaktmester sjekker også jevnlig tak og sluk. Vaktmester melder ifra til styret dersom han ser saker som må utbedres, så som dører og låser.

Alle saker der beboere ser behov for utbedring av vaktmester skal gå gjennom styret. Vaktmester har kun ansvar for drift- og vedlikehold i fellesareal.

VEDTEKTER OG HUSORDEN

Gjeldende vedtekter og husordensregler finner man på Vibbo - <https://vibbo.no/es-tiedemannsjordet>. Generelt behandler styret veldig få saker knyttet til brudd på disse, men de fleste er knyttet til røyking, støy eller orden i fellesareal. Generelt oppfordres beboerne til å ta hensyn til hverandre og være løsningsorienterte dersom naboer melder om sjenerende forhold.

VENTILASJON

Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I ytterveggene på soverom og i stue, er det montert ventil. Disse sikrer en minimums friskluftsventilering av leiligheten, og alle ventilene skal i utgangspunktet stå åpne. Via kjøkkenhette og avtrekk på bad trekkes "brukt" luft ut. På kjøkken innebærer dette også matos. På badet skal mest mulig av fuktigheten ut av leiligheten.

Avtrekket fra kjøkken og bad føres i separat kanal for leiligheten opp til felles vifte for flere leiligheter plassert på tak. Viften er trykkstyrt slik at kapasiteten justeres automatisk ved behov. Merk at det ikke under noen omstendighet skal monteres motoriserte kjøkkenhetter tilkoblet felles avtrekk, da det fører til at matos kommer over i andres leiligheter påkøbt samme kanal.

Sameiet har serviceavtale med Ing. S. D. Baastad AS om vedlikehold av ventilasjonsanlegg, som i 2023 gjennomført løpende vedlikehold og enkelte reparasjoner.

VVS

Alle leiligheter har avstengningskran for forbruksvann eller radiatorer i fordelingskap plassert enten på bad eller i gangen. Alle leiligheter må årlig skru stoppekranen mellom åpen og lukket posisjon noen ganger for å hindre avleiringer og minimere risiko for lekkasjer. Det er tilbakeslagsventil for kaldtvann i fordelskap for forbruksvann, så om man opplever problem med varmt vann i leiligheten uten at naboer med bad over eller under plages av det samme, så skyldes dette feil på blandebatteri i egen leilighet.

Avstengning av oppvaskmaskin er integrert i blandebatteri, eller med kran under oppvaskkum.

Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmefordelskap.

Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som gjør fortløpende vedlikehold og service.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av anleggsmidler.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak differanse i budsjetterte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 461 346.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 635 000 til større vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E/S Tiedemannsjordet.

Lån

E/S Tiedemannsjordet har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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,



BDO

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IWZ03-BZBC4-38KIB-ESOHQ-EEIK5-OG0JD



EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 566 671	8 673 704	9 313 000	9 554 984
Ladeinntekter EL-bil		200 361	132 655	100 000	130 000
Salg anleggsmidler		2 548 395	0	0	0
Andre inntekter	3	53 417	76 808	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 368 845	8 883 166	9 488 000	9 759 984
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-20 295	-21 517	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-240 490	-231 208	-241 000	-254 000
Konsulenthonorar	7	-292 697	-129 749	-90 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-2 524 533	-2 325 676	-7 535 000	-2 635 000
Forsikringer		-446 468	-410 855	-452 000	-491 000
Kommunale avgifter	9	-1 998 924	-614 037	-1 932 000	-2 313 000
Kostnader til fordeling		-18 340	-68 305	-60 000	-70 000
Energi/fyring	10	-768 387	-891 659	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-581 529	-942 371	-543 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-644 580	-712 504	-842 500	-764 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 878 545	-6 690 179	-12 857 800	-8 351 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 490 300	2 192 987	-3 369 800	1 408 684
Innbetalt andel fellesgjeld		1 241 673	6 396 992	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 731 973	8 589 979	-3 369 800	1 408 684
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 801	20 157	0	0
Finanskostnader	13	-929 163	-733 837	-1 043 000	-1 061 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-859 362	-713 680	-1 043 000	-1 061 000
ÅRSRESULTAT		4 872 611	7 876 299	-4 412 800	347 684
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 872 611	7 876 299		



EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 462	25 559
Kundefordringer		10 070	15 855
Forskuddsbetalte kostnader		281 911	270 595
Andre kortsiktige fordringer	14	65 847	57 885
Energiavregning	18	0	568 876
Driftskonto OBOS-banken		1 320 176	142 922
Sparekonto OBOS-banken		613 785	102 153
Sparekonto OBOS-banken II		3 256 567	464 082
SUM OMLØPSMIDLER		5 586 818	1 647 927
SUM EIENDELER		5 586 818	1 647 927

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Annen egenkapital	16	-11 059 634	-15 932 245
SUM EGENKAPITAL		-11 059 634	-15 932 245

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 520 980	16 342 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 520 980	16 342 546

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		149 224	81 321
Leverandørgjeld		523 358	1 146 023
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 000 000)		0	0
Påløpte renter		87 423	4 563
Påløpte avdrag		46 609	0
Energiavregning	18	1 318 858	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 719

SUM KORTSIKTIG GJELD 2 125 472 1 237 626

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 5 586 818 1 647 927

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder /s/
Aida Kapic Lunder /s/

Tove Kristin Flølo /s/
Morten N Ottosen /s/

Nils Ole Hernes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader

7 236 571



Internett	536 555
Kabel-TV	65 105
Avregning kabel-tv	-15 000
Garasje	306 150
Dugnad	112 250
Vedlikeholdsfond	198 242
Lånekostnad, lån med administrasjonsavtale	1 091 513
Regulering lånekostnad, lån med administrasjonsavtale	35 285
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 566 671

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert ande kostnader veilag, 2022	52 417
Portåpner	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	53 417

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 362, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 295.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-16 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
OBOS Prosjekt AS	-78 100
Asplan Viak AS	-194 128
SUM KONSULENTHONORAR	-292 697

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-889 350
Drift/vedlikehold VVS	-87 967
Drift/vedlikehold elektro	-158 279
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-352 879



Drift/vedlikehold fellesanlegg	-68 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 609
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 519
Drift/vedlikehold brannsikring	-333 518
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-172 202
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 363
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-162 643
Egenandel forsikring	-37 000
Kostnader dugnader	-39 948
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 524 533

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 206 725
Renovasjonsavgift	-792 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 998 924

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-489 160
Andre fyringskostnader	-279 228
SUM ENERGI / FYRING	-768 387

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 152
Container	-30 281
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 004
Verktøy og redskaper	-8 181
Lyspærer og sikringer	-835
Vaktmestertjenester	-140 256
Renhold ved firmaer	-198 292
Snørydding	-31 250
Gressklipping	-71 515
Andre fremmede tjenester	-59 171
Kontor- og datarekvisita	-8 056
Trykksaker	-24 358
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 362
Andre kontorkostnader	-21 818
Telefon, annet	-268
Porto	-1 000
Gaver	-1 085
Bank- og kortgebyr	-4 929
Velferdskostnader	-26 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-644 580

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 355
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 176
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNETEKTER	69 801

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-69 774
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-847 441
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-641
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 307
SUM FINANSKOSTNADER	-929 163

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, lån med administrasjonsavtale	5 339
Avsatt viderfakturering andel kostnader veilag, 2023	60 508
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 847

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-18 698 299
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	6 396 992
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	1 241 673
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 059 634

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 616 895
Nedbetalt tidligere	300 802
Nedbetalt i år	300 536
	-1 015 557

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-21 860 270
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	436 825
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	279 357
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	6 396 992
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 241 673
	-13 505 423

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 520 980**

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -895 909

SUM INNTEKTER **-895 909**

KOSTNADER

Administrasjon -128 383

Fjernvarme 649 091

SUM KOSTNADER **520 708**

Uoppgjorte avregninger, avregningsperiode okt. 2022 - sept. 2023 -943 657

SUM ENERGIAVREGNING **-1 318 858**

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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7881285. 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. 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 5685 Selskapsnavn: E/S Tiedemannsjordet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla fra OBOS foreslås.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marius Hatle og Tone Innerdal velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Harvinderjit Vicky Singh

Marius Hatle



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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