



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 800 300
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TANGERUDHAGEN 1
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: Inger Lundanes
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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 585 937	2 092 391
Sum inntekter		2 585 937	2 092 391
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		5 638 317	2 587 806
Sum kostnader		5 752 417	2 701 906
Driftsresultat		-3 166 480	-609 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 817	30 661
Sum finansinntekter		34 817	30 661
Annen finanskostnad		123 510	
Sum finanskostnader		123 510	0
Netto finans		-88 693	30 661
Resultat før skattekostnad		-3 255 173	-578 854
Årsresultat		-3 255 173	-578 854
Totalresultat		-3 255 173	-578 854
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 255 173	-578 854
Sum overføringer og disponeringer		-3 255 173	-578 854



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			
Andre fordringer		109 655	2 906
Sum fordringer		109 655	2 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 030	732 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 030	732 166
Sum omløpsmidler		928 685	735 072
SUM EIENDELER		928 685	735 072

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			500 612
Udekket tap		2 754 561	
Sum opptjent egenkapital		-2 754 561	500 612
Sum egenkapital		-2 754 561	500 612
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 550 025	
Sum annen langsiktig gjeld		3 550 025	0
Sum langsiktig gjeld		3 550 025	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 641	
Leverandørgjeld		41 454	200 193
Annen kortsiktig gjeld		38 126	34 267
Sum kortsiktig gjeld		133 221	234 460
Sum gjeld		3 683 246	234 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 685	735 072



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379482

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 800 300
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TANGERUDHAGEN 1
Forretningsadresse: 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: Inger Lundanes
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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 983 800 300
SAMEIET TANGERUDHAGEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 585 937	2 092 391
Sum inntekter		2 585 937	2 092 391
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		5 638 317	2 587 806
Sum kostnader		5 752 417	2 701 906
Driftsresultat		-3 166 480	-609 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 817	30 661
Sum finansinntekter		34 817	30 661
Annen finanskostnad		123 510	
Sum finanskostnader		123 510	0
Netto finans		-88 693	30 661
Resultat før skattekostnad		-3 255 173	-578 854
Årsresultat		-3 255 173	-578 854
Totalresultat		-3 255 173	-578 854
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 255 173	-578 854
Sum overføringer og disponeringer		-3 255 173	-578 854



Organisasjonsnr: 983 800 300
SAMEIET TANGERUDHAGEN 1

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			
Andre fordringer		109 655	2 906
Sum fordringer		109 655	2 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 030	732 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 030	732 166
Sum omløpsmidler		928 685	735 072
SUM EIENDELER		928 685	735 072
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			500 612
Udekket tap		2 754 561	
Sum opptjent egenkapital		-2 754 561	500 612



Sum egenkapital	-2 754 561	500 612
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 550 025	
Sum annen langsiktig gjeld	3 550 025	0
Sum langsiktig gjeld	3 550 025	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 641	
Leverandørgjeld	41 454	200 193
Annen kortsiktig gjeld	38 126	34 267
Sum kortsiktig gjeld	133 221	234 460
Sum gjeld	3 683 246	234 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	928 685	735 072



Organisasjonsnr: 983 800 300
SAMEIET TANGERUDHAGEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5376

Tangerudhagen Boligsameie 1



Velkommen til årsmøte i Tangerudhagen Boligsameie 1

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Stovner Velhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Tangerudhagen Boligsameie 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges blant de frammøtte.

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

Protokollvitner velger blant de frammøtte

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5376 Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Oppdatering husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler godkjennes

Vedlegg

2. 5376 Husordensregler endringer mars 2024.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Styreleder 1 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Valgkomite 1
- Valgkomite 2



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benthe Kristin Nordby	Idas Vei 85
Styremedlem	Lene E Kongsvik Hernæs	Idas Vei 95
Styremedlem	Heidi Skjelhaug Holtet	Idas Vei 91
Styremedlem	Hans Marius Pedersen	Idas Vei 35
Varamedlem	Alexander Syrrist Andersen	Idas Vei 33

Valgkomiteen

Even Aronsen	Idas Vei 17
Eirik Endresen	Idas Vei 53

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 Tangerudhagen Boligsameie 1

Sameiet består av 54 seksjoner.

Tangerudhagen Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983800300, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 1110

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

Tangerudhagen Boligsameie 1 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

Siden fjorårets sameiemøte har styret gjennomført 10 ordinære styremøter. Styret har behandlet innkomne søknader, sendt ut 8 rundskriv, planlagt og gjennomført 2 dugnader, 2 beboermøter samt budsjett- og regnskapsarbeid. Vi har også hatt ekstraordinært årsmøte digitalt vedrørende individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det store i år har vært gjennomføring og oppfølging av hele maleprosjektet. I tillegg har vi hatt gjentatte vannskade-saker og er derfor i gang med å skaffe tilbud på bytte av varmtvannsberedere. Ellers følger vi vedlikeholdsplanen.

Ladesystemet for elbiler fungerer bra og det er nå 22 ladepunkter.

Kort oppsummert om store og små hendelser i året som har gått:

- Byttet leverandør av måke- og gressklippetjenester
- Markert parkeringsplasser i garasje og carporter
- Revidert husordensreglene
- Arrangert 1.advent med julegrantenning og besøk av nissen

Av planer for 2024 kan vi nevne:

- Forsette å bytte ut ødelagte boddører
- Ha en gjennomgang av takvinduene for å dokumentere stand og evt behov for vedlikehold/bytte



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 795 464.



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 252 000 til drift og vedlikehold.

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 Tangerudhagen Boligsameie 1.

Lån

Tangerudhagen Boligsameie 1 har 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 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TANGERUDHAGEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TANGERUDHAGEN 1.

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,



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GJCDU-V72FC-OPP6S-KACID-ET2UU-WPMOS



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 06:53:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJCDU-V72FC-OPP6S-KACID-ET2UU-WPMOS

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/validator>

12 av 25

5376 Årsrapport med regnskap 2023.pdf



SAMEIET TANGERUDHAGEN 1
ORG.NR. 983 800 300, KUNDENR. 5376

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 585 937	2 092 356	2 315 000	2 775 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 585 937	2 092 391	2 315 000	2 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 313	-8 445	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 950	-111 473	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	6	-37 757	-30 231	-12 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-3 807 147	-985 773	-432 000	-252 000
Forsikringer		-287 713	-241 104	-265 000	-316 000
Kommunale avgifter	8	-658 417	-556 227	-639 000	-760 000
Energi/fyring		-150 466	-150 516	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-384 445	-239 230	-345 000	-404 000
Andre driftskostnader	9	-184 108	-264 808	-200 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 752 417	-2 701 906	-2 294 000	-2 360 000
DRIFTSRESULTAT		-3 166 480	-609 515	21 000	415 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 817	30 661	20 000	25 000
Finanskostnader	11	-123 510	0	0	-251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 693	30 661	20 000	-226 000
ÅRSRESULTAT		-3 255 173	-578 854	41 000	189 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-500 612	-578 854		
Udekket tap		-2 754 561	0		



SAMEIET TANGERUDHAGEN 1
ORG.NR. 983 800 300, KUNDENR. 5376

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 969	2 906
Forskuddsbetalte kostnader		100 686	0
Driftskonto OBOS-banken		759 560	58 973
Sparekonto OBOS-banken		57 040	455 437
Sparekonto OBOS-banken II		2 430	217 756
SUM OMLØPSMIDLER		928 685	735 072
SUM EIENDELER		928 685	735 072
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	500 612
Udekket tap	12	-2 754 561	0
SUM EGENKAPITAL		-2 754 561	500 612
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 550 025	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 550 025	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 126	34 267
Leverandørgjeld		41 454	200 193
Påløpte renter		22 905	0
Påløpte avdrag		30 736	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 221	234 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 685	735 072
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Tangerudhagen 1



Benthe Kristin Nordby

Lene E Kongsvik Hernæs

Heidi Skjelhaug Holtet

Hans Marius Pedersen

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 466 647
A-konto strøm el-bil	81 450
Avregning strøm elbil	37 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 585 937

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 313.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 976
SUM KONSULENTHONORAR	-37 757

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 720 841
Drift/vedlikehold VVS	-15 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 507
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 140
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 807 147

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-370 228
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-286 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-658 417

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-20 619
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 903
Driftsmateriell	-1 426
Lyspærer og sikringer	-1 213
Vaktmestertjenester	-29 475
Renhold ved firmaer	-6 923
Snørydding	-25 842
Gressklipping	-53 294
Andre fremmede tjenester	-953
Trykksaker	-673
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 500
Porto	-520
Kontingenter	-1 000
Gaver	-388
Bank- og kortgebyr	-3 090
Velferdskostnader	-5 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 108

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 339
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 033
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	841
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 604
SUM FINANSINNTEKTER	34 817

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-123 510
SUM FINANSKOSTNADER	-123 510

**NOTE: 12****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 verdøkninger 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,30 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000
Økning 2023	-2 250 000
Nedbetalt i år	199 975
	<u>-3 550 025</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 550 025



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58158453. 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.



S. 5376 Tangerudhagen Boligsameie 1

HUSORDENSREGLER

FOR

TANGERUDHAGEN BOLIGSAMEIE 1

Vedtatt 28.09.2000

Endret på ordinært sameiemøte 08.04.2002

Endret på ordinært sameiemøte 22.04.2004

Endret på ordinært sameiemøte 30.03.2006

Endret på ordinært sameiemøte 05.03.2009

Endret på ordinært sameiermøte 14.03.2011

Endret på ordinært sameiemøte 12.03.2012

Endret på ordinært sameiermøte 18.03.2013

GENERELT

1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med Husordensreglene sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at Husordensreglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
2. Husordensregler er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, skal gjelde på samme måte som Husordensreglene, inntil de blir formelt vedtatt på sameiermøte.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3. Husholdningsavfall sorteres etter gjeldende regler for Oslo kommune.. Alt utover husholdningsavfall som møbler, bygningsrester, isopor ol må beboerne selv levere til gjenbruksstasjoner og skal ikke henges i eller utenfor fellesrom. Container vil være tilgjengelig under vår og høstdugnader. Renhold av søppelrom tilfaller den respektive husrekke.
4. Alle som ferdes på området må behandle boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Ved å holde orden rundt sandkassene, lekeplass, samt de øvrige fellesarealene, vil alle være med å bevare trivselen.
5. Styret tar initiativ til dugnad på sameiets område 2 ganger i året; vår og høst.
6. All bruk av fyrverkeri inne på sameiets område er forbudt.

BRUK AV BOLIGEN



S. 5376 Tangerudhagen Boligsameie 1

7. Boligen må ikke benyttes slik at det sjenerer andre. Bruk av stereoanlegg/radio og musikkinstrumenter må ikke skje i tidsrommet mellom 2300 og 0700 på en slik måte at naboene forstyrres. Boring og hamring og annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 2100 på hverdager og ikke på søn- og helligdager.
8. Fasadeendringer:
Fasadeendringer eller andre utvendige endringer må søkes styret. Det påhviler seksjonseieren å meddele bygningsmyndighetene om endringer på boligen som formelt er godkjent av styret. Det må innhentes samtykke fra berørte naboer. Kopi av godkjenningen må forelegges styret før oppstart av prosjektet og det må foreligge dokumentasjon på at arbeidet er utført av autoriserte fagfolk.
 - a) Varmepumpe:
I alle søknader om endring/påbygninger og montering av varmpumpedel utvendig skal det medfølge samtykke av de berørte naboer i det enkelte hus. Søknader uten nabosamtykke vil ikke bli behandlet av styret.
Varmepumper skal innkasseres og males i husets farger.
 - a. Montering av parabolantennener:
Antennen skal før montering males i husets farge og ha minst mulig diameter, plassering i samråd med styret.
 - b. Markiser og screens:
Kan monteres uten søknad. Fargekode på markise er 986-727 og det foreligger en avtale hos Scandix markiser for bestilling.
 - c. Skillevegg mellom boenheter, hageside:
Skilleveggen skal utføres som de "originale" med liggende bord og males i husets farge. Maks høyde 2,3 m og maks lengde ut fra husvegg 3,0 m.
 - d. Skillevegg mellom boenheter, inngangsside:
Skilleveggen skal utføres som de "originale" med liggende bord og males i husets farge. Maks høyde 1,4 m og maks lengde ut fra husvegg 1,6 m. Avvik fra mål i lengden kan gis for hus nr. 3, gr.betongplate over garasje.
 - e. Utbygging verandaer , stueside 2etg.:
Veranda tillates kun utbygd i samme bredde som den eksisterende og maxs dybde 2,7m. Beskrivelse av utførelse skal vedlegges og skyggeprøve skal utføres og godkjennes av beboer i 1-etg , front og sider som originalt. Utbygging og endringer skal utføres av autoriserte fagfolk.



S. 5376 Tangerudhagen Boligsameie 1

- f. Utbygging "verandaer", inngangsside 2etg.:
Veranda tillates kun utbygd i lengden til soveromsvindus avslutning regnet fra inngangsdør, ikke ut til gavel vegg. Unntak kan gis for en seksjon i hus nr.5 grunnet trappeløsning. Utbygging og endringer skal foretas av autoriserte fagfolk.

- g. Gjerder:
Stående bord maks høyde 90 cm. fra terreng eller som verandafronter skal males i husets farger eller hvitt.

- h. Brysting:
Avslutning av "platting" 1-etg. Skal utføres som verandafronter og males i husets farger.

- i. Piper:
Kan godkjennes etter søknad til styret når godkjenning fra bygningskontroll/brann og feievesen foreligger. Det må i tillegg innhentes samtykke fra berørte naboer.

- j. Fasadeendringer:
Eventuelle ønsker om endring av farge på hus, vinduer eller inngangsdør må fremmes som et forslag til årsmøte.

- k. Busker og hekker:
Busker og hekker skal være maks 1,80 meter høye og 1 meter i dybden,

PARKERING - KJØRING

- 9. Alle beboerne som har bil skal benytte anvist plass i garasjene eller carport. Parkering inne på sameiets område er ikke tillatt. Overtredelse vil medføre borttauing.

- 10. Oppmerkede parkeringsplasser tillates kun benyttet til parkering av biler, ikke til campingvogner, tilhengere e.l. Lastebiler, kassebiler, bobiler og lignende over 3,5 tonn, samt kjøretøy som ikke passer innenfor oppmerkede felter, gis parkeringsforbud. Uregistrerte kjøretøy vil taues bort umiddelbart.

- 11. Bilkjøring på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største hastighet skal være 10 km/t.

- 12. Bileieren sørger for å holde orden på garasjeplassene /carport. Røyking og bruk av åpen ild i garasjen er forbudt. Garasjeplass/carport skal kun brukes til



S. 5376 Tangerudhagen Boligsameie 1

hensetting av bil og eventuell oppbevaring av dekk/hjul. Det er ikke tillatt å bruke plassen til bilreparasjon.

HUSDYRHOLD

13. Dyrehold er tillatt. Dyreeiere forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som vedkommendes dyr måtte etterlate seg på sameiets område.
14. Det er båndtvang på sameiets område. Dyr må ikke luftes rett utenfor inngangene eller på områder hvor det er installert lekeapparater for barn.
15. Dyreeieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som vedkommendes dyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet, f.eks. skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
16. Dersom det kommer klager at et dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, kan dyreeier bli pliktet til å fjerne dyret fra leiligheten.
17. Forøvrig vises til Politivedtektene for Oslo angående dyrehold.

ENDRING AV REGLENE

18. Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGER

19. Klager over brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret. Styret sørger for behandlingen og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klager, kan medføre utkastelse i henhold til Eierseksjonslovens § 26.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 5376 Selskapsnavn: Tangerudhagen Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.