



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 979 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 21.06.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	6 798 074	2 328 590
Annen driftsinntekt	3	100 028	136 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 898 102</b>	<b>2 465 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	203 732	202 680
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	6 482 361	2 664 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 686 094</b>	<b>2 867 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>212 009</b>	<b>-401 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	43 163	24 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	12 615	13 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 548</b>	<b>10 403</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>242 557</b>	<b>-391 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>242 557</b>	<b>-391 403</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	455 492	310 087
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	417 768	320 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 768	320 703
Sum omløpsmidler		873 260	630 790
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>873 260</b>	<b>630 790</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		93 748	93 748
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 748</b>	<b>93 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>	17	<b>54 085</b>	<b>-188 471</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	213 737	222 815
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>213 737</b>	<b>222 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		436 729	315 121
Annen kortsiktig gjeld	19	168 709	281 325
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>605 438</b>	<b>596 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>819 175</b>	<b>819 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>873 261</b>	<b>630 790</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 439214

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 979 226  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42  
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	6 798 074	2 328 590
Annen driftsinntekt	3	100 028	136 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 898 102</b>	<b>2 465 507</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	203 732	202 680
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	6 482 361	2 664 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 686 094</b>	<b>2 867 314</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>212 009</b>	<b>-401 807</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	43 163	24 161
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	12 615	13 757
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 548</b>	<b>10 403</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>242 557</b>	<b>-391 403</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>242 557</b>	<b>-391 403</b>



Organisasjonsnr: 982 979 226  
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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	455 492	310 087
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	417 768	320 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 768	320 703
Sum omløpsmidler		873 260	630 790
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>873 260</b>	<b>630 790</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		93 748	93 748
Sum opptjent egenkapital		93 748	93 748



Sum egenkapital	17	54 085	-188 471
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	18	213 737	222 815
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>213 737</b>	<b>222 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		436 729	315 121
Annen kortsiktig gjeld	19	168 709	281 325
Sum kortsiktig gjeld		<b>605 438</b>	<b>596 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>819 175</b>	<b>819 262</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>873 261</b>	<b>630 790</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**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

**Sameiet Tidemandsgate 40/42**

Tid: 23.05.2023, kl. 18:00

Sted: Bordtennisrom

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Tidemandsgate 40/42

**Tid: Tirsdag 23.05.2023**

**Sted: Bordtennisrommet**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

## SAKSLISTE

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

5.1 Diverse saker fra seksjonseier Sverre Evensen

Sak 1. Forslag om at det utarbeides Rullerende Årsplan for tiltak, som er til beste for de fleste i Sameiet.

Sak 2. Det finnes problemer, som rammer enkelte sameiere. Sameiet kan løse problemet i fellesskap ifølge Eierskapslovens bestemmelser.

Sak 3. Det finnes spesielle saksforhold i Sameiet Tidemands Gate 40-42 – bl.a. 1-ett pga. historiske årsaker.

5.2 Forslag om bytte ut tepper i trapper/reposer i T42. -Innsendt av Gunn Wærsted og Knut Balchen

5.3 Forslag om El bil lading. -Innsendt fra styret.

5.4 Forslag om salg av bordtennisrom. - innsendt av styret.

**6. Valg**

6.1 valg av styremedlem

6.2 valg av varamedlem

6.3 valg av medlem til valgkomiten.



Oslo, 15.05.2023  
Sameiet Tidemandsgate 40/42

## 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: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

#### 3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 100.00 + AGA til fordeling.

### Sak 5: Andre saker

#### Sak 5. Saker innkommet fra seksjonseiere

##### 5.1 Diverse saker fra seksjonseier Sverre Evensen

Styret har mottatt henvendelser fra seksjonseier Sverre Evensen. Vi viser til vedlegg..

#### Styrets innstilling:

Sak 1 – Avholde beboermøte etter ordinært Sameiermøte anbefales ikke

Sak 2 – Påminnelse til Sameiet. Styret mener herunder at denne ikke har et konkret vedtak og at Styret tar dette til etterretning da dette er sendt tidligere styrer og behandlet deretter.

Sak 3 – Styret viser til at denne saken favner flere saker. Styret har i sak 3 valgt å ikke mene noe om en byggesak fra 1972.



## 5.2 Sak fra seksjonseier Gunn Wærsted og Knut Balchen

Styret har mottatt sak til ordinært Sameiermøte, følger vedlagt.

Sak omhandler bytte ut tepper i trapper/reposer i T42.

**Styrets innstilling:** Avvente denne kostnaden i påvente av et eventuelt salg av bordtennisrom

Dette er en kostnad av estetisk karakter

## Sak 5.3 Sak fra styret

Sak omhandler el bil lading og kostnader forbundet med dette. Se ytterligere forklaring i saksfremstilling nedenfor.

**Styrets innstilling:** Styret tror Sameiet er tjent med en slik permanent løsning.

## Sak 5.4 Sak fra styret

**Sak omhandler salg av bordtennisrom.**

**Styrets innstilling:** Styret mener et salg av bordtennisrommet på det åpne marked vil gi Sameiet et stort handlingsrom når det kommer til likviditet. Sameiet har en streng likviditet og det vil gi muligheter for å gjøre noen vesentlige utbedringer, som eiendommen T40/42 har behov for.

## Sak 6: Valg

6.1 valg av styremedlem

6.2 valg av varamedlem

6.3 valg av medlem til valgkomiten.

Innstilling fra valgkomiten:

Viser til samtale om valg av styrerepresentanter på Sameiets årsmøte 23.05 2023.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder: Lillian Krogh (Ekstern. ikke på valg- ett år igjen av perioden)

Styremedlem: Dag A Kaare (Nr 40, ikke på valg-ett år igjen av perioden)

Styremedlem: Kjell Beite (Nr40 velges for 2 år)

Varamedlem: Karoline Storbråten (Nr42 velges for 2 År)



Videre bør det velges en valgkomite.

Undertegnede og Dag Kaare sitter i valgkomiteen. Men da Dag sitter i styret bør det velges et nytt medlem. Undertegnede er villig til å fortsette i valgkomiteen.

Mvh

Knut Balchen



## Vedlegg:

### El bil lading

Sameiet har bekostet et Zaptec-ladeopplegg for El-biler i garasjen. Den enkelte sameier som ønsker det har bekostet etablering av ladestasjon ved sin garasje plass. Strømmen som brukes til El-bil-lading blir fakturert sameiet som så vil søke refusjon hos den enkelte sameier.

Dagens ordning: Ved kalenderårets utgang avleses den enkeltes strømforbruk. Styret søker etter beste evne å fastsette årets gjennomsnittlige pris pr kwh som grunnlag for fakturering av den enkelte sameier. For 2022 har man i tillegg til det reelle forbruk lagt på 5% + et fastbeløp på kr. 100,- som et bidrag til å dekke de utgiftene sameiet har til drift av anlegget. Dette er utgifter som innbefatter rentetap, vedlikehold og drift av anlegget, administrasjon/fakturering og nettverksdrift. Dagens ordning omfatter en del manuell arbeide fra styrets side. Strømprisen varierer nå betydelig gjennom døgnet, og regningen som den enkelte ladestasjonseier får tar ikke hensyn til hva den reelle strømprisen var ved lading.

Sameiet har mottatt et tilbud fra Elaway (en satsing av Hafslund og Eviny) i samarbeid med Helset elektro AS om drift av ladeanlegget i Tidemands gate 40/42. Tilbudet omfatter

- a) Overvåking og teknologisk oppdatering av anlegget
- b) Dynamisk pris på ladestrøm for den enkelte
- c) Betaling kun for faktisk forbruk

Ved å inngå denne avtalen må den enkelte ladestasjonseier betale en fast abonnementspris på kr. 59,- pr. måned. I tillegg kommer pris for ladeforbruk som vil omfatte områdepris kraft (spotpris) + 1 øre/kWh til å dekke lovpålagte elsertifikater, estimert nettleie og beregnet strømstøtte. I tillegg må ladestasjonseieren betale administrasjonskostnader og vedlikeholdskostnader av selve ladestasjonen.

For kommende styret i sameiet innebærer en slik avtale mindre arbeide.

**Forslag til vedtak:** Under forutsetning av at ikke sameiet blir belastet med ytterligere investeringer til oppdatering av anlegget vedtar Sameiet Tidemands gate 40/42 å inngå avtale med Elaway om drift av ladeanlegget i Tidemands gate 40/42 der den enkelte stasjonseier må betale kr. 59,- pr. måned i abonnementspris.



***På bakgrunn av korrespondanse før- og etter at du ble uavhengig styreleder, sender jeg en sammenfatning av 3-tre saker med begrunnelser:***

***Sak 1: Den har et forslag om vedtak.***

***Sak 2 er en generell påminnelse til Sameiet.***

***Sak 3: Den kan løses midlertidig - ved et forslag om vedtak.***

**Sak 1: Det bør utarbeides Rullerende Årsplan for tiltak, som er til beste for de fleste i Sameiet.**

Jeg ønsker at dette forslaget; nemlig, en rullerende Årsplan, skal diskuteres etter det formelle Årsmøtet på et eget eier-/bruker-møte – og at et slikt møte skal skje hvert år.

*Som eksempel vedlegges 1-en side m/skisse til forbedringer 2007-11. Særinteresser overtok Sameiet etter 2011. i dag har Sameiet en uavhengig styreleder, riktignok innstilt av særinteresser.*

**Sak 2: Det finnes problemer, som rammer enkelte sameiere. Sameiet kan løse problemet i fellesskap ifølge Eierskapslovens bestemmelser.**

Dette gjelder bl.a. utvendig vedlikehold. F.eks. vinduer, som ikke har en korrekt ENØK-/miljø standard, bør skiftes for å beskytte mot gatestøy og hindre kald-ras pga. lav temperatur.

*En løsning av Sak 3 nedenfor vil bety nye vinduer mot gaten som ledd i en ny yttervegg mot gaten med korrekt teknisk standard.*

**Sak 3: Det finnes spesielle saksforhold i Sameiet Tidemands Gate 40-42 – bl.a. 1-ett pga. historiske årsaker**

Sameier(e) har blitt offer for en helsefarlig bygge-løsning – pålagt av PBE.oslo.kommune.no uten korrekt, historisk hjemmel. Det krever at Sameiet bidrar til en korrekt teknisk standard. PBE-pålegget om en «avtrapping» i 4. etasje – 2-to etasjer under mønet på bygningen – fikk negative konsekvenser, som 1-en sameier (*undertegnede*) har vært- og er særlig rammet av.



*Merk: Nabo-seksjonen ble total-rehabilitert innenfra av tidl. eier Neslein c/o Pecunia AS.*

**Sameiet v/Styret bidro 12-2022 med å fjerne skadet asbest i himlingen over kulverten i 4. etasje - 15-femten år etter første varsling. Se vedlegget.**

Himlingen over- og kulverten i 4. etasje var begge resultater av PBE-pålegget om «avtrapping».

**Fortsatt gjenstår tiltak\* for å avvikle den helse-farlig bygge-løsningen i 4. etasje.**

Tiltakene må planlegges (eventuelt utarbeidet av arkitekt hos PBE) og budsjetteres v/utligning av kostnader mellom Sameiet og seksjonseier ifølge Eierseksjonslovens bestemmelser. Deretter fremlegges tiltakene for Sameiet - før gjennomføring.

*\* Korrekt nedløp av regn- og smeltevann til gateplan for midtdelen av bygningen - samt avvikling av overdimensjonert kulvert i 4. etasje, som følge av PBE-pålegget om avtrapping; Yttervegg med kobber-kledning og dårlig isolasjon gis korrekt teknisk standard; Støy fra vannspeil-pumpe i kjeller avvikles. Pumpen «luftes» utenfor soverom i 4. etasje; Videreføring av rør for «lufting» skal skje «over tak», dvs. i 5.-/6. etasje; Dessuten finnes latent årsak til lekkasjer pga. innebygget, frostskaadet takrenne i taket (himlingen) mellom 4. og 5. etasje. Med økende nedbør er dagens løsning uholdbar. Se tidl. e-poster om tiltakene for å takle konsekvenser av det historiske PBE-pålegget.*

**Forslag om vedtak:**

**Sameiet v/Styret vender seg til [PBE.oslo.kommune.no](https://pbe.oslo.kommune.no) m/krav om en løsning, som bygningens arkitekt, Birger Lamberts Nilsen, kunne ha tatt ansvar for i 1972\*\*, dvs. avvikling av avtrappingen i bygningens 4. etasje v/ny yttervegg mot gaten – bl.a. for å forenkle og redusere risiko.**

*\*\* Bygge-løsningen ble gjennomført av disponenten for Eiendomssanering AS (prosjektansvarlig i 1972). Det bekreftet og dokumenterte siv.ark. Birger Lamberts Nilsen på befaringsundersøking hos undertegnede.*



**Med vennlig hilsen,**

**Sverre T. Evensen, # 47 909 26 704**

**Fra:** Knut Balchen <[balchen@balchen.com](mailto:balchen@balchen.com)>

**Sendt:** torsdag 13. april 2023 21.15

**Til:** Andreas Flataker <[flataker@hbef.no](mailto:flataker@hbef.no)>

**Emne:** RE: Varsel årsmøte Tidemandsgt. 40/42

Hei

Sak til behandling på sameiermøte 23.05.2023.

Bolon teppene i trappeoppgangene ble vasket/renset 14. mars i år. Rensingen hadde en positiv effekt, men dessverre ble teppene i de nedre etasjene langt fra bra nok. Det ble snakket om at det skulle gjøres et nytt forsøk men pt har dette ikke blitt gjennomført. Slik teppene fremstår nå er de etter vår mening ikke tilfredsstillende. Både er det klare mørke/møkkete flekker på dem, spesielt i de lavere etasjer, samtidige som slitasjen på fronten av trappetrinnene begynner å bli godt synlige enkelte steder.

Vårt forslag er derfor:

Teppene skiftes ut sin helhet i alle etasjer. I oppgang fra første til andre etasjer legges det fliser tilsvarende fliser i inngangsparti. (Eller så like som mulig i farge) Øvrige trapper og reposer skiftes ut med nye tepper. Et alternativ kan vurderes av styret dersom det kostnadmessig kommer bedre ut, ved at trappene og reposene tom 3. etasje flislegges, og at teppene i trappen fra tredje til fjerde etasje og videre oppover beholdes som i dag evt med nesar på utsatte trappetrinn.

Dersom det ikke finnes midler i sameiet til å gjennomføre et slikt vedlikehold, foreslås det at arbeidene finansieres helt eller delvis ved innkalling av nødvendig kapital.

Med vennlig hilsen

Gunn Wærsted og Knut Balchen



SEM  
&  
JOHNSEN  
EIENDOMSMEGLING

Tidemand's gate 42

---



Hei Lillian,

Takk for hyggelig befaring i Tidemands gate 40/42 😊.

Vi har nå utarbeidet en vurdering basert på at leiligheten er 55 m2. Det virker som om du har god kontroll på det tekniske ifm. seksjoneringen, men si ifra så bistår vi gjerne der.

Vi har vurdert leiligheten til tre nivåer: lav, sannsynlig og høy.

	Sannsynlig	Høy
	4 750 000	5 000 000
		5 250 000

Rommet bygget om til leilighet har vi vurdert til ca. kr. 7,25 MNOK +/- I vurderingen har vi lagt til grunn god standard. Vi har regnet med at det vil koste kr. 1,5 MNOK avhengig av standardvalg. I tillegg skal de som påtar seg prosjektet ha en gevinst. Vi regner med at den vil ligge omkring kr. 500 K +.

Leiligheten med sine kvaliteter vil treffe en kjøpegruppe med høy betalingsvillighet og -vilje. Ca. 62 % av kjøperne i Munthes gate 29, Fuglehauggata 4 og Tidemands gate 40/42 er 55 +, og 55 % av boligene er eid av 1 person.

I forbindelse med at man forsøkte salg i 2022 vil mange av de samme argumenter ligge til grunn.

#### **FOR SALG:**

Bedre likviditeten til Sameiet for å finansiere nødvendig vedlikeholdsarbeid.

På det åpne markedet vil salgssummen være av en slik størrelse at det bør være av interesse.

Da vil innkallinger av midler de nærmeste årene være historie.

Sameiet vil ha midler til å leie seg inn på møtelokaler i nærheten. Dette er ikke store kostnader contra inntekten man får ved salg.

#### **MOT SALG:**

Bordtennisrommet brukes som festlokale til barnebursdager. Til styremøter og årsmøter samt annen møtevirksomhet.

#### **Forslag til vedtak:**

Et fremtidig salg av bordtennisrommet skjer bare ved 2/3 flertall. Styret foreslår derfor at vi først stemmer over dette.

Dersom årsmøtet beslutter salg foreslår styret at utredningen anses vedtatt hvor sameiet ber styret utrede salg av bordtennisrommet. Sameiet ber styret utrede estimater for kostnader utover gebyret til Oslo kommune som er på 36.000.



## Styrets årsmelding 2022

### Styret

Frem til ordinært årsmøte 27. april 2022 hadde styret følgende sammensetning:

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

På årsmøte 27. april 2022 ble følgende styret valgt:

Lillian Krogh	styreleder	Ekstern
Ane-Louise Svele	styremedlem	Tidemands gate 42
Dag Kaare	styremedlem	Tidemands gate 40
Karl Arne Wærnhus	varamedlem	Tidemands gate 42

Til ekstraordinært årsmøte 6.9.2022 valgte Ane-Louise Svele å trekke seg fra styret og følgende ny styresammensetning ble valgt:

Lillian Krogh	styreleder	Ekstern
Dag Kaare	styremedlem	Tidemands gate 40
Kjell Beite	styremedlem	Tidemands gate 40
Magnhild Wie	styremedlem	Tidemands gate
Karl Arne Wærnhus	varamedlem	Tidemands gate 42

Imidlertid valgte Magnhild Wie å trekke seg umiddelbart etter ekstraordinært årsmøte 6.9.22 slik at fungerende styre har vært:

Lillian Krogh	styreleder	Ekstern
Dag Kaare	styremedlem	Tidemands gate 40
Kjell Beite	styremedlem	Tidemands gate 40
Karl Arne Wærnhus	varamedlem	Tidemands gate 42

### Ansatte/arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har en deltidsansatt renholder, Jonathan Aguilar. 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 plass, 0129 Oslo. Revisor har vært BDO AS etter valg på ordinært årsmøte 2022.

## **Forsikring**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige.

## **Møtevirksomhet**

Det sittende styret har avholdt 12 styremøter og behandlet relevante saker. I tillegg har styreleder, Ivar Lykke, til Kjell Beite og vaktmester deltatt på BH møter i forbindelse med bassengarbeidene, som endte i 19 møter samt noen sær møter med BH og innleid prosjektleder Knut Arild Teigum.

Styret har løpende kontakt med sameiets forvalter og vaktmester.

## **Godtgjørelse**

Styret mottar godtgjørelse vedtatt av årsmøte etter periodens slutt og fordeler dette honoraret internt. Dog har styreleder en kontrakt for sitt honorar. Ut over dette har styret fått dekket reelle utlegg mot kvittering i forbindelse med styrearbeidet.

## **Salg av leiligheter**

I løpet av inneværende periode er 1 leilighet solgt.

## **Utleie av leiligheter**

6 leiligheter 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 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 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 beste 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 administrative oppgavene blant annet arbeidet med følgende saker/oppgaver i perioden:

1. Ekstraordinært sameiemøte avholdt 8. juni 2022 med innkalling av kr 4 mill til å dekke bassengarbeider på fast kontrakt kr 3.5 mill + herregarderobe kr 106.250. Totalt 3.606.250
2. Rehabilitering av basseng og garderober ble et omfattende prosjekt, som har generert 19 BH møter samt et antall befaringer og møter med prosjektleder.
3. Utskifting av rør i kjeller.
4. Fjernet asbest plater på fasade 4 etg.
5. Utbedring av inngangsparti i oppgang 42 etter påført vannlekkasje.
6. Ekstraordinært sameiemøte avholdt 6. september 2022 med innkalling av kr 500.000 til dekning av nødvendig rehabilitering av heis i T42.
7. Rehabilitering av heis i oppgang 42
8. Malt opp vegger og dører i kjellergang
9. Utført diverse utbedringer i hovedtavle og underfordelinger
10. Fjernet villvin

Videre planer for reparasjonen, vedlikehold og oppgraderinger:

1. Skifte defekte peisvifter kr 360.000 ex mva
2. Total makeover i garasjen vask, maling og merking kr 1.5 mill
3. Skifte wire, montere fotoceller og skifte overruller og styresko kr 320.000
4. Oppussing av oppganger, med lys, gulv, maling og nye spiletak 1.5 mill
5. Fasadevask kr 300.000
6. Fjerne resterende asbestplater og montere nye fasadeplater kr 100.000 pr leilighet

## Innleide tjenester

Sameiets vaktmestertjeneste utføres av firma COOR AS. Styret samarbeider godt med vaktmester Tom Erik Salicath i perioden.

Sameiet har innleiet ekstern Styreleder.

## Dugnad/Container

Det har ikke vært gjennomført dugnad i perioden.

## 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 2022 er medtatt i regnskapet.

Oslo,

Lillian Krogh/sign

Styreleder

Kjell Beite/sign

Styremedlem

Dag A. Kaare/sign

Styremedlem



---

**Årsoppgjør**

---

**Sameiet Tidemandsgate 40/42  
2022**

---

Sameiet Tidemandsgate 40/42 Org.nr. 982979226

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	6 798 074	2 328 590	2 156 000	2 537 000
Andre leieinntekter	3	14 344	7 099	15 000	15 000
Avdrag IN lån		9 071	116 624	14 000	14 000
Renter IN lån		11 715	13 194	15 000	15 000
Andre inntekter		64 898	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 898 102</b>	<b>2 465 507</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 581 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	4	203 732	202 680	214 000	224 000
Revisjonshonorar	5	0	7 650	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		103 870	93 483	98 000	104 000
Andre honorarer	6	778 164	20 711	0	0
Forsikringspremier		205 999	189 376	205 000	236 000
Energikostnader	7	457 737	503 143	350 000	392 000
Kommunale avgifter	8	417 542	400 402	412 000	469 000
Festeavgift/andre leiekostnader		28 860	28 860	0	0
Andre driftskostn. eiendom	9	400 561	387 752	368 000	391 000
Driftskostnader administrasjon	10	16 295	15 439	24 000	19 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	4 055 928	1 011 101	605 000	710 000
Andre kostnader	12	17 405	6 716	6 000	6 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 686 094</b>	<b>2 867 314</b>	<b>2 289 000</b>	<b>2 558 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>212 009</b>	<b>-401 807</b>	<b>-89 000</b>	<b>23 000</b>
Finansinntekter	13	43 163	24 161	21 000	21 000
Finanskostnader	14	12 615	13 757	16 000	16 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>30 548</b>	<b>10 403</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>242 557</b>	<b>-391 404</b>	<b>-84 000</b>	<b>28 000</b>
<b>Årsresultat ekskl.innbetalt IN lån</b>		<b>233 486</b>	<b>-508 028</b>	<b>-98 000</b>	<b>14 000</b>

Resultatrapport 2022 for Sameiet Tidemandsgate 40/42

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2022

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

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	15	455 492	310 087
Bankinnskudd og kontanter	16	417 768	320 703
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>873 261</b>	<b>630 790</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>873 261</b>	<b>630 790</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond		93 748	93 748
Annen egenkapital		682 263	682 263
Udekket tap		-964 482	-964 482
Årets resultat		242 557	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 17</b>		<b>54 085</b>	<b>-188 471</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	18	213 737	222 815
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>213 737</b>	<b>222 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		51 827	67 472
Påløpte rentekostnader		77	49
Leverandørgjeld		436 729	315 121
Annen kortsiktig gjeld	19	116 805	213 804
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>605 438</b>	<b>596 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>819 175</b>	<b>819 262</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>873 261</b>	<b>630 790</b>

OSLO,  
Styret for Sameiet Tidemandsgate 40/42

Lillian Krogh  
Styrets leder

Dag Anthony Kaare  
Styremedlem

Kjell Beite  
Styremedlem

Balanserapport 2022 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 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 verdikoningen 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 sameiere 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 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.

### 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

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	2 346 469	2 210 064
Innkrevning av kapital	4 451 605	118 526
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>6 798 074</b>	<b>2 328 590</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Ekstrafakturering Strøm el-bil	14 344	1 038
Innflytningsgebyr	0	6 061
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>14 344</b>	<b>7 099</b>

Dokumentet er elektronisk signert



#### Note 4 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	24 151	9 933
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 025	1 013
Avsatt styrehonorar m/aga	0	114 100
Lønn til fast ansatte	71 285	70 448
Påløpte feriepenger	7 271	7 186
Styre- og møtehonorer	100 000	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>203 732</b>	<b>202 680</b>

Selskapet 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.

#### Note 5 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	7 650
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>0</b>	<b>7 650</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar bli kostnadsført i 2023.

#### Note 6 Andre honorar

	2022	2021
Andre tjenester/honorarer	778 164	0
Teknisk honorar	0	20 711
<b>Sum andre honorar</b>	<b>778 164</b>	<b>20 711</b>

#### Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Andre energikostnader	2 409	1 617
Ladestrøm elbil	44 144	22 952
Oppgangs, vei- og gårdslys	227 306	327 042
Strøm Heis	13 179	12 183
Strøm varmtvann	170 699	139 351
<b>Sum energikostnader</b>	<b>457 737</b>	<b>503 143</b>

#### Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	128 135	120 342
Feieavgift	7 268	7 268
Renovasjonsavgift	153 475	151 955
Vannavgift	128 664	120 838
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>417 542</b>	<b>400 403</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Annet renhold	749	18 185
Driftsmateriell	0	999
Heis alarm	0	16 500
Kabel-tv/internett	181 661	167 817
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 834	1 941
Møbler og utstyr til fellesrom	3 409	3 809
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	3 803	1 543
Skadedyrutryddelse	18 674	10 181
Tilleggsjenester vaktmester	23 982	7 672
Vaktmestertjeneste, fast	165 450	159 105
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>400 561</b>	<b>387 752</b>

## Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Andre kontingenter	990	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 554	5 365
IT kostnader	4 031	4 432
Kontingent HL	2 650	2 050
Porto	3 070	2 962
Trykksaker, kopiering	0	630
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>16 295</b>	<b>15 439</b>

## Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet rep. og vedlikehold	48 550	2 295
Brannvernustyr	17 018	0
Egenandel forsikring	10 000	20 000
Elektrikerarbeid	24 914	0
Garasjeport/inngangsdører	27 013	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	33 978	26 989
Heiser	389 329	4 543
Porttelefon	0	2 800
Rørleggerarbeid	0	46 408
Svømmebasseng / Trimrom	0	53 846
Takarbeid	0	514 206
Vedlikehold og rep. bygning	3 458 583	277 133
Ventilasjonsanlegg	46 543	62 883
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>4 055 928</b>	<b>1 011 101</b>

## Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	6 691	380
Bank og kortgebyr	6 331	6 336
Kostnader gen.fors/årsmøter	4 375	0
Øre-/kroneavrunding	8	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>17 405</b>	<b>6 716</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 13 Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	21 946	23 904
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	19 092	216
Renter kundefordringer	2 125	41
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>43 163</b>	<b>24 161</b>

<b>Note 14 Finanskostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Morarenter	760	564
Rentekostnader lån Sparebanken Øst 52206	11 855	13 193
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>12 615</b>	<b>13 757</b>

<b>Note 15 Kortsiktige fordringer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	48 858	-62 625
Kunderestanse	51 827	67 472
<b>Kundefordringer</b>	<b>100 685</b>	<b>4 847</b>
Andre forskuddsbetalte kostnader	2 006	164
Andre periodiseringer	12 935	12 207
Periodisering forsikring	237 958	205 999
Periodisering kabel TV	101 909	86 871
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>354 808</b>	<b>305 240</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>455 492</b>	<b>310 087</b>

<b>Note 16 Kontanter og bankinnskudd</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankinnskudd DNB 33202	1 181	1 173
Bankinnskudd Nordea 38315	412 756	315 699
Bankinnskudd skattetrekk Nordea 01490	3 831	3 831
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>417 768</b>	<b>320 703</b>

<b>Note 17 Egenkapital</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vedlikeholdsfond	93 748	93 748
Udekket tap	-964 482	-964 482
Individuell nedbetaling IN lån, tidligere år	682 263	682 263
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-188 471</b>	<b>-188 471</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	233 486	0
Egen kapital fra IN, i år ordinært	9 071	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>54 085</b>	<b>-188 471</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Ref. Note 1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Totalt er det, pr. 31.12.2022, nedbetalt kr 682 263 i individuelle nedbetalinger på nevnte lån.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 18 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Sparebanken Øst 52206	213 737	222 815
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>213 737</b>	<b>222 815</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 166 366, 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. 05.01.2023 er 6,9 % p.a. Lånet løper til 30.05.2038.

Det ble ikke foretatt noen individuell nedbetaling på lånet i 2022.

Opprinnelig lånebeløp, i 2018	990 000,00
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-84 922
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-9 078
Nedbetalt tidligere år, individuelt	-682 263
Nedbetalt i år, individuelt	0
Saldo 31.12.	213 737

Fordeling pr. seksjon 31.12.2022:

Eiendomskode	Andelsbeløp
047-1-07	66 940
047-1-20	79 857
047-1-23	66 940
	213 737

## Note 19 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	103 004	86 001
Forskuddstrekk	3 831	3 831
Påløpt aga av ferielønn	1 025	1 013
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 674	1 673
Skyldig lønn/styrehonorar	0	114 100
Skyldige feriepenger	7 271	7 186
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>116 805</b>	<b>213 804</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## 2022 Årsoppgjør...

Name Date  
**Beite, Kjell Steinar** 2023-05-15

Identification

 bankID Beite, Kjell Steinar


Name Date  
**Krogh, Lillian** 2023-05-15

Identification

 bankID Krogh, Lillian

Name Date  
**Kaare, Dag Anthony** 2023-05-11

Identification

 bankID Kaare, Dag Anthony



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



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Tidemandsgate 40/42

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Tidemandsgate 40/42.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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. 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. 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: N00A1-3828L-010d1-M1MMOE-218K4-01VNG



## 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."

### Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-15 15:50:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N00A1-3828L-0104I-MWMOE-218K4-01VNG

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>



Styret kan deretter fremlegge disse kostnader og inntekter i et ekstraordinært møte.

## 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