



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 032 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSSBYEN HAGEKVARTALET
SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 966 890	4 846 808
Sum inntekter		4 966 890	4 846 808
Kostnader			
Lønnskostnad		253 230	262 430
Annen driftskostnad		4 116 392	4 552 888
Sum kostnader		4 369 622	4 815 318
Driftsresultat		597 268	31 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 819	19 438
Sum finansinntekter		13 819	19 438
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 819	19 438
Ordinært resultat før skattekostnad		611 086	50 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		611 086	50 927
Årsresultat		611 086	50 927
Totalresultat		611 086	50 927
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 086	50 927
Sum overføringer og disponeringer		611 086	50 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		265 911	176 413
Sum varige driftsmidler		265 911	176 413
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		265 911	176 413
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 448	140
Andre fordringer		241 202	545 748
Sum fordringer		242 650	545 889
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 496 728	2 604 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 496 728	2 604 997
Sum omløpsmidler		3 739 378	3 150 886
SUM EIENDELER		4 005 289	3 327 299

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 668 724	3 057 638
Sum opptjent egenkapital		3 668 724	3 057 638
Sum egenkapital		3 668 724	3 057 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 268	229 596
Annen kortsiktig gjeld		304 297	40 065
Sum kortsiktig gjeld		336 565	269 661
Sum gjeld		336 565	269 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 005 289	3 327 299



Årsmøte 2021

Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Digitalt årsmøte avholdes 18. mars - 26. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt.

Møtet åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 16:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7145/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utredning av balkonginnglassing
6. Valg av valgkomite for 1 år
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

Rune Thuv

Bjørn Allan Eriksen

Remi André Kjørlaus

Fabiana Silva De Souza

Robert Tomter



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Lars Petter Andersen og Lillian Andersen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Lars Petter Andersen og Lillian Andersen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7145 Årsrapport digital.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Thuv	2019-2021
Styremedlem	Bjørn Allan Eriksen	2019-2021
Styremedlem	Remi André Kjølraug	2019-2021
Styremedlem	Fabiana Silva De Souza	2020-2022
Styremedlem	Robert Tomter	2020-2022
Varamedlem	Dimitri Kayiambakis	2020-2021
Varamedlem	Helge Kulberg	2020-2021

Valgkomiteen

Jørgen Bakke	2020-2021
--------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Hagekvart. SE 1

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

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

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

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tiedemannsbyen Hagekvartal SE 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt ni styremøter i perioden samt to budsjett- og regnskapsmøter med OBOS forvaltningsrådgiver Siren Skallist.

Det ordinære årsmøtet måtte på grunn av koronavirus avholdes digitalt på vibbo.no i perioden 24.april til 2.mai 2020. De som ikke hadde mulighet for å stemme digitalt kunne gjøre dette med eget skjema.

Styret samarbeider tett med garasjesameiet, Utomhussameiet og Sameie 2.

Naboer

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

Utbygging av nye boliger i området fortsetter og det medfører mye tungtransport og støy. OBOS vil starte utbyggingen av Lumanders hage i Ensjøveien 8-12 i 1 kvartal 2021 og det vil medføre mye støy og transport. Styret har bedt Plan og Bygningsetaten og OBOS om at det er et trangt lite gatetun fra Sigurd Hoelsvei og inn til garasjeporten under Sigurd Hoelsvei 42. Det er viktig at innkjøringen forblir åpen til og fra garasjen i hele byggeperioden.

FERD Eiendom overførte i 1 kvartal 2020 grunneiendommene rundt sameiet som består av gatetunene på sør- og nordsiden av Tiedemannsbyen Hagekvartalet sameie 1 til Oslo kommune. Oslo kommune har derfor overtatt ansvaret for alle regler og oppmerking for ferdsel i gatetunene. Oslo kommune har derfor ansvaret for både grøntareal langs gatetunene og parkering, vedlikehold, lys, snøbrøyting og strøing samt feiing i begge gatetunene.

Intern informasjon

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

Klagebrev

Styret har sendt klagebrev til Skanska Bolig og til ledelsen i FERD. Årsaken er elendig service på flere reklamasjoner, som vannlekkasjer, lys og søppelanlegg for både papir og restavfall. Disse er primære ting som Skanska vedkjenner reklamasjonsansvar på fortsatt. Men de må rettes opp.

I tillegg har vi klaget på dårlig kvalitet og dårlig arbeid på montering og service av blant annet vinduer, balkongdører, blikkenslagerarbeid og lamper ute og i garasjen. Foreløpig svar er at de forholder seg til 5 års garantien. FERD har bedt om møte med Skanska om disse sakene. Styret har bedt om svar på alle punkter.

Styret mener at støtten og kvaliteten som Skanska viser sameiet er veldig dårlig, derfor er dette også tatt opp med FERD.

Heis

GM Heis AS som har service og kontroll av våre 10 heiser har byttet nøkkelsylinderen i heisene, for å aktivere/ikke aktivere heisen. Da vil heisdøren stå åpen uten at heisen går i dvale og må ha service. Det er mange reparasjoner i mange heiser, flere ganger, på grunn av nøkler som knekkes. Dette medførte driftsforstyrrelser og store kostnader. Når heisdøren blokkeres mer enn 17 sekunder da stenges driften av heis automatisk. Heisen må da ha service. Ønskes det at heisdøren er åpen lenge ved for eksempel flytting osv, da må bryteren i heisen aktiveres. Styret foreslo overfor både OTIS og GM Heis at en ide var å bytte nøkkelbryteren fra nøkkeltipe til vippebryter med lys. Dette ble testet med hell i en heis en periode og nå har samtlige heiser fått nye brytere av typen vippebryter. Dette er godt mottatt av mange og kostnadene har gått ned til null for denne type reparasjoner. GM Heis har også anbefalt samme løsning til andre sameier og borettslag da de mener dette var smart for å unngå store reparasjonskostnader.

Vannlekkasjer

Det er fortsatt registrert at overflatevann kommer inn gjennom taket i garasjen ved oppgang 42 og området mellom sykkelrommene i nærheten av FERD sine p-plasser. Dette skjer etter regnvær. Skanska har arbeidet for å tette disse siste år uten hell. Arbeidet for å finne lekkasjestedene fortsetter derfor som en reklamasjonssak.

Det har også vært takreparasjon på grunn av vannlekkasje fra taket i 7 etasje i oppgang 100. Det ser ut til at Skanska ikke fikk denne tettet og de vil fortsette å lete etter hvor vannet kommer seg inn. Dette er også en reklamasjonssak.

I 7 etasje i oppgang 96 og i 4 etasje i oppgang 110 er det også registrert vannlekkasjer fra taket. Sameiet har engasjert ISOTAK AS som vil arbeide med disse lekkasjene.

Utelys

Det har ofte vært feil med utelysene i bakgården. Vi hadde reklamasjonssak om dette og det ble reparert. Men etter en tid ble det mørkt i flere lamper. Elektriker har funnet flere jordfeil i anlegget, men alle er ikke funnet ennå.

Årsmøte 2019 sak om prosjekt «*Elitfønster vindu og balkongdør*»

Det ble på årsmøtet tatt opp ønske om at styret fant en leverandør som hadde kompetanse på vinduer og balkongdører levert fra det svenske firmaet Elitfønster. Noen mente i møtet at det kanskje var reklamasjoner fortsatt og det ble oppfordret til eiere å forfølge alle saker mot Skanska Bolig hvis det fortsatt kunne være reklamasjonssaker som ikke var lukket. Det er eier som må reklamere og følge opp mot Skanska Bolig. Garantiperioden var generelt på 5 år fra Skanska og 10 år mot feil som skyldes feilproduksjon eller punkterte glass.

Etter garantiperioden er det fortsatt eiers ansvar å vedlikeholde/gjennomføre service i henhold til boligpermen for blant annet vinduer og dører. Det viser seg at det er mye mekanikk og noen punkter som skal justeres og ha årlig smøring.

Styret tok på seg oppgaven etter oppfordring fra årsmøtet, for de som ikke hadde åpne reklamasjoner gående mot Skanska Bolig, med å finne leverandører med kompetanse og be alle eiere varsle styret hvis de hadde problemer med vinduer eller balkongdører. Styret ville lage en liste over eiere som varslet om problemer med vindu eller balkongdør. Det var viktig at de med pågående reklamasjoner selv fulgte disse opp mot Skanska Bolig, da det var Skanska sitt ansvar å utbedre disse feilene. For alle andre kunne styret lage liste over eiere og be en serviceleverandør lage en plan for gjennomføring og hjelpe alle på listen. Alle eiere ville få faktura på dette i etterkant. Men ved at man samlet mange ble det færre utgifter til transport og kjøring.

Det viste seg at det var vanskelig å finne kompetanse i nærområdet eller lengre unna. Eneste som var ledig i oppstarten var PDV Bygg i Sandefjord. De startet opp og det ble mye kjøring og dette var uhensiktsmessig. I tillegg nektet noen å betale til PDV Bygg. Det ble derfor sett etter andre med kompetanse som har Oslo som område, eller så nær Oslo som mulig. Tømrermester Tore Listøl i Lier ved Drammen hadde fortsatt ordreboken full, men antok han kunne starte opp med service hos sameiet vårt høsten 2020. Da var forutsetningen at alt ble garantert betalt til Listøl av sameiet, og deretter viderefakturert til eiere basert på mottatte ordre fra Listøl. Men det ble forsinkelser i hans andre pågående kontrakter på grunn av korona. Han startet derfor ikke arbeidet hos oss før i november 2020.

Når dette prosjektet etter hvert er ferdig så kan eiere fortsatt benytte enten PDV Bygg eller Tømrermester Tore Listøl, men da bes de kontakte dem direkte og kontaktinfo finnes på vibbo.no. Men det antas at PDV Bygg ikke vil komme før alt utestående er betalt.

Brannalarmer

Det har vært flere falske brannalarmer og dette skaper ofte frykt og engstelse. Flere hører ikke alarmen inne i leiligheten når den går i fellesoppgangene.

Styret har engasjert Honeywell og TN-Elektro for å se på løsninger som gjør at alle i leilighetene hører når alarmen starter. Flere andre sameier og borettslag har opplevd det samme.

Avfallsproblematikk

Styret har også siste året arbeidet mye med problemene avfallssugeanlegget medfører for sameiet. Sugeanlegget er både for restavfall og papiravfall og har ca 202 bruker enheter. Det er 177 enheter (174 leiligheter og 3 næringsrom) i sameie 1, og 25 enheter i sameie 2, som bruker avfallssystemene.

Papirnedkastene til avfallssugeanlegget er fortsatt helt stengt. (Det er 2 tanker for papir plassert i underetasjen, dette tilsvarer et behov av ca 15 store plastbokser eller 2 nedkastbrønner.) Papirnedkastene ble ved slutten av sommeren stengt og midlertidig erstattet av REN (pr dd) med 2 store papircontainere som er plassert i gatetunet ved innkjøringen til garasjen. Det er viktig at alle bretter store esker slik av det blir plass nok til alle.

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

Restavfallet fungerer nå ganske bra, så lenge alle kun kaster poser som ikke er åpne eller overfylte. Det må ikke det kastes juletrær, vedkubber, plastfjøl, bilderammer osv i nedkastene for restavfall. Alt som kastes i restavfall må være smått og alt må pakkes i plastposer som knytes med knute. Ellers er det stor fare for at propper i rørsystemet oppstår. Når restavfallet tettes må servicefirma tilkalles og ofte er kostnadene høye. Normalt koster det ca kr 11000,- pr stopp eller mere.

Sameiene reklamerer også på restavfallsanlegget, til Skanska Bolig. Dette gjelder alle de 4 store restavfallstankene i underetasjen som må stå med åpne luker i tankene på grunn av tømmeprosedyren. Det kreves luft inn i tankene når søppeltankene vakumsuges og tømmes av søppelbilen. Får ikke tankene luft inn når sugebilen vakumsuger tankene, da kolliderer tankene. Tankene er levert som tette anlegg og skal ikke slippe ut lukt fra



søppelet i tankene og fluer skal ikke være problem. I dag er det både lukt og fluer i varierende grad. Styret har fått montert elektriske fluefangere i alle søppelrommene.

Det arbeides for å finne løsninger på søppelproblemene og Skanska Bolig sier de vil komme med forslag til løsninger. Styret har brukt mye tid på møter og arbeid og har nå også kontaktet ledelsen i FERD med ønske at de engasjerer seg i saken både for å få forgang i saken og finne en akseptabel permanent løsning, spesielt for papiravfallet. Det må, etter all sannsynlighet, antas at papiranlegget aldri vil komme i normal drift igjen, men blir erstattet av en annen permanent løsning.

Så styret vil arbeide med dette i kommende år også.

Støy fra leiligheter

Det har siste år vært flere klager om støy fra leiligheter, tak-terrasser og balkonger. Dette gjelder både på natt- og dagtid.

Styret viser alltid til vedtekter og husordensregler ved slike tilfeller og oppfordrer alle til å vise hensyn hele døgnet. I siste trinn av varsler kan eier i verste fall bli pålagt tvangssalg.

Kameraovervåking

Det er montert kamera overvåking i garasjen og i alle felles innganger fra garasjen til heisene og bodene. Videoovervåkingen lagres slik at alle uregelmessigheter kan avspilles og overleveres politiet. Siste år har dessverre politiet fått flere opptak.

Styret mener at kameraovervåking medfører bedre sikkerhet og at det er mindre tyveri og hæververk i garasjen og området. Dette medfører også at det er mindre som blir hensatt i gangene i bodområdet.

Feil på lamper i fellesområder

Alle lamper i fellesområder som må byttes på grunn av feil vil byttes til lamper av typen LED, gjerne med sensor. Alle lamper i garasjen byttes også til LED.

Blikk utendørs rundt vinduer

Noen har opplevd at blikk rundt vindu har løsnet og kommet borti vinduet ved åpning eller lukking av vinduet. Sameiet har i alle disse tilfellene engasjert blikkenslager Henry Hansen & Sønn for utbedringer. Det er også informert om dette på epost til eiere og på nettsiden vibbo.no.

Ventilasjonsfeil

Det har dessverre vært en langvarig stopp av ventilasjonsanlegget i oppgang 106. Det var flere feil og deler måtte bestilles fra utlandet. Det viste seg at feilen var komplisert og gjorde at hele motordelen til en stor vifte og den elektroniske styringsboksen til denne måtte skiftes.

Sameiene i Hagekvartalet

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

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



Ny avtale om snøbrøyting

Utomhussameiet har inngått ny snøbrøyteavtale da området for brøyting ble endret etter at FERD overførte gatetunene til kommunen. Tidligere hadde sameiet ansvar for vedlikehold av hekken og brøytingen i begge gatetunene basert på avtale mellom sameiet og FERD. Nå har ansvaret for gatetunene blitt flyttet til kommunen.

Felles aktiviteter

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

Garasjerengjøring ble gjennomført i månedsskiftet april/mai.

Styret planlegger samme ordninger i kommende år og dato`er blir annonsert på vibbo.no.

Forsikring

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

Inngangspartier

Styret har fått byttet en glassrute i en inngangsdør som ble knust. Noen rister er byttet ved noen inngangsdører for å unngå at avløp går tette av løv. Flere ringetablær har hatt feil og deler er byttet. Dette har skjedd flere ganger.

TV og Bredbånd

Hagekvartalet sameie 1 og 2 har fornyet og endret avtalen med Telenor. Den nye avtalen heter FRIHET L. Planen er at avtalen endres fra gammel til ny versjon når software og hardware i fellesanlegget er utført. Planen var at overgangen fra gammel avtale til ny avtale skulle skje ved årsskiftet, men på grunn av forsinkelser er dette utsatt. Info om oppstart vil komme på infosiden i vibbo.no.

Økonomi

Hagekvartalet sameie 1 har en god økonomi og styret jobber målbevisst for at våre beboere skal få mest mulig igjen for sine felleskostnader. Det er ikke planlagt økning av felleskostnadene for kommende år. Unntatt er justeringer av akonto delen for fjernvarmen som kan bli justert noe ned eller opp. Dette skjer basert på tidligere års forbruk av varmtvann til spring eller oppvarming.

Fremtidig vedlikehold

I 2022 er sameiet 10 år gammelt og styret ønsker å få utarbeidet en vedlikeholdsplan før den tid.

Øvrig

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

Hilsen Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 966 890 i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 369 622.

Dette er kr 351 078 lavere enn budsjettet og har flere årsaker:

- Energiprisene har vært historisk lave i 2020
- Utomshussameiet har gått med overskudd, og eierandelen til sameiet 1 medfører en reduksjon av kostandsposten hit

Resultat

Årets resultat på kr 611 086 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 402 813.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinært vedlikehold av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Etter hva styret er kjent med, vil prisene øke mot 2020, og budsjettet tar høyde for dette.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 30 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsbyen Hagekvartal. SE 1.

Lån

Tiedemannsbyen Hagekvartal. SE 1 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MKSPC-V08CU-CSFOT-UGMCS-SPOPL-AC86H



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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-19 14:26:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: MKSPC-V08CU-CSFOT-UGMCS-SPOPL-AC86H

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 966 890	4 846 808	4 989 000	5 182 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 966 890	4 846 808	4 989 000	5 182 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 230	-32 430	-32 500	-33 500
Styrehonorar	4	-230 000	-230 000	-230 000	-237 000
Revisjonshonorar	5	-15 198	-15 791	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-240 695	-233 910	-240 000	-248 000
Konsulenthonorar	6	-16 971	-41 223	-35 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-725 748	-717 814	-675 000	-750 000
Forsikringer		-309 274	-285 503	-309 000	-340 000
Kommunale avgifter	8	-1 175 035	-1 078 091	-1 177 000	-1 190 000
Kostnader sameie	15	-344 769	-518 624	-520 000	-400 000
Energi/fyring	9	-189 528	-500 532	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-805 253	-770 450	-862 700	-812 000
Andre driftskostnader	10	-293 923	-390 951	-323 500	-309 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 369 622	-4 815 318	-4 720 700	-4 700 500
DRIFTSRESULTAT		597 268	31 490	268 300	481 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 819	19 438	10 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 819	19 438	10 000	0
ÅRSRESULTAT		611 086	50 927	278 300	481 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		611 086	50 927		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	265 911	176 413
SUM ANLEGGSMIDLER		265 911	176 413
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 505	34 022
Kundefordringer		1 448	140
Forskuddsbetalte kostnader		229 697	192 612
Energiavregning		0	319 114
Driftskonto OBOS-banken		476 606	395 647
Sparekonto OBOS-banken		3 020 122	2 209 350
SUM OMLØPSMIDLER		3 739 378	3 150 886
SUM EIENDELER		4 005 289	3 327 299
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 668 724	3 057 638
SUM EGENKAPITAL		3 668 724	3 057 638
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 891	40 065
Leverandørgjeld		32 268	229 596
Energiavregning	13	151 016	0
Annen kortsiktig gjeld	14	113 390	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 565	269 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 005 289	3 327 299
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	304 817	482 852

Oslo, 18.02.2021

Styret i Tiedemannsbyen Hagekvartalet Sameie 1

Rune Thuv/s/

Bjørn Allan Eriksen/s/

Remi Andrè/s/ Kjølraug

Fabiana Silva De Souza/s/

Robert Tomter/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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 230

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 230 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 198.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 283
SUM KONSULENTHONORAR	-16 971

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 084
Drift/vedlikehold elektro	-73 014
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 123
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 871
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 546
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-192 014
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-725 748

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-887 384
Feieavgift	-835
Renovasjonsavgift	-286 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 175 035

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-189 528
SUM ENERGI / FYRING	-189 528

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

Lokalleie	-1 083
Container	-8 112
Lyspærer og sikringer	-3 150
Renhold ved firmaer	-255 000
Andre fremmede tjenester	-6 867
Kontor- og datarekvisita	-2 286
Trykksaker	-2 994
Andre kontorkostnader (h.sak sms Vibbo)	-898
Porto	-7 411
Bankgebyr	-5 207
Velferdskostnader	-915
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 923

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 772
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 124
Andre renteinntekter	666
SUM FINANSINNTEKTER	13 819

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Startkapital	5 000
Avsetning tap på fordringer	-5 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	0

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-881 455
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-881 455
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	142 895
--------	---------

Fjernvarme	587 544
------------	---------

SUM KOSTNADER	730 439
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-151 016
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

7622 Tiedemannsbyen Hagekva.Utomhse, fjernvarme sept og des.	-113 390
--	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-113 390
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3517/487764 deler av Tiedemannsbyen Hagekvartal Garasjesameie, og 83,25 % av Tiedemannsbyen Hagekvartal Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i ovennevnte selskap, og garantiansvaret utgjør kr. 304 817.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	487 988	486 636	501 000	488 000
Andre inntekter		0	204 469	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		487 988	691 105	501 000	488 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-13 465	-13 201	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-69 213	-67 263	-69 000	-71 000
Konsulenthonorar	6	-15 880	-12 320	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-164 934	-57 684	-50 000	-100 000
Forsikringer		-66 794	-61 111	-68 000	-70 000
Energi	8	-56 559	-232 832	-205 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-65 862	-57 028	-68 800	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-475 527	-524 259	-503 800	-459 000
DRIFTSRESULTAT		12 461	166 846	-2 800	29 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	232	610	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		232	610	0	0
ÅRSRESULTAT		12 693	167 456	-2 800	29 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 693	167 456		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36	991
Forskuddsbetalte kostnader		0	17 141
Energiavregning		0	4 364
Driftskonto OBOS-banken		240 530	421 063
Skattetrekkskonto OBOS-banken		208	208
Sparekonto OBOS-banken		202 331	2 308
SUM OMLØPSMIDLER		443 105	446 075
<hr/>			
SUM EIENDELER		443 105	446 075
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		348 267	335 574
SUM EGENKAPITAL		348 267	335 574
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 660	10 120
Leverandørgjeld		8 676	100 381
Energiavregning	11	37 469	0
Annen kortsiktig gjeld	12	39 032	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 838	110 501
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 105	446 075
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	490 140	594 000	490 000	450 000
SUM DRIFTSINNEKTER		490 140	594 000	490 000	450 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-38 110	-37 035	-38 000	-41 000
Konsulenthonorar	3	-17 010	-14 760	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	4	-60 752	-118 113	-176 000	-125 000
Andre driftskostnader	5	-333 778	-324 964	-332 000	-336 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-449 650	-494 872	-561 000	-517 000
DRIFTSRESULTAT		40 490	99 128	-71 000	-67 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	286	739	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		286	739	0	0
ÅRSRESULTAT		40 776	99 867	-71 000	-67 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 776			



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	0
Kundefordringer		0	46 841
Driftskonto OBOS-banken		403 768	455 301
SUM OMLØPSMIDLER		403 858	502 142
<hr/>			
SUM EIENDELER		403 858	502 142
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		348 603	307 827
SUM EGENKAPITAL		348 603	307 827
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 780	356 504
Energiavregning	7	-159 724	
Annen kortsiktig gjeld	8	114 198	-162 189
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 255	194 316
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 858	502 142
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret gjøres på e-post til: tiedemannsbyen1@styrerommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiets vaktmesteravtale med Espen Lie Eiendomsservice gjelder kun fellesarealet og ikke innenfor den enkelte seksjon.

Vaktmester utfører sitt oppdrag i sameiet iht inngått avtale med Utomhussameiet.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler gjøres via skjema som ligger på vibbo.no

Parkering

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

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

Du kan også bestille fjernkontroll for åpning av port. Dette koster kr. 550,- inkl. mva og bestilles på vibbo.no

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

Sykkelparkering

Det er sykkelparkering i egne avlåste rom i garasjeanlegget.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om energiservice

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

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Avregningen skjer en gang per år og oppgjøret foretas over felleskostnadene.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 237 000. Beløpet er indeksregulert mot fjoråret og gjelder for perioden styret ble valgt i 2020 og frem til i dag. Det utbetales iht. årsmøtevedtak og følger av budsjettet for 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 237 000.



Sak 5

Utredning av balkonginnglassing

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er spørsmål til styret fra beboere i sameiet om muligheten for innglassing av balkongen.

På årsmøtet i april 2016 ble daværende styres forslag om å opprette en arbeidsgruppe for å utrede muligheten for innglassing, nedstemt. I lys av de nye henvendelsene, gjennomførte det sittende styret en kort og uforpliktende spørreundersøkelse via Vibbo i november/desember 2020. Målet var å finne ut om det i det hele tatt er grunnlag for en ny utredning. Av de 37 respondentene, svarte 73% at de er interessert, mens 27% ikke er interessert. Selv om vi gjerne skulle hatt flere svar, mener styret at grunnlaget er tilstede.

Målet med en utredning er uansett kun å innhente informasjon slik at hver enkelt kan vurdere fordeler, ulemper og konsekvenser basert på fakta. Det inkluderer f.eks. tekniske løsninger (kvalitet), nyutvikling (slik som rammeløs innglassing), estetikk (fasade/arkitektonisk fremstilling), åpning/lukking/lufting, utsikt (solskjerming), sikkerhet (brannhensyn, rømningsveier, osv.), hvordan boligens verdi påvirkes og ikke minst pris. Innglassing krever søknad til plan- og bygningsetaten.

Styrets innstilling: Styret mener at en utredning er nødvendig for å gi sameierne et bedre og mer kvalifisert beslutningsgrunnlag (enten for eller imot innglassing). Styret innstiller derfor på at en slik utredning gjennomføres.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet vedta at en utredning kan gjennomføres i løpet av 2021. Resultatet legges frem på årsmøtet i 2022 og krever godkjenning med 2/3 flertall.



Sak 6

Valg av valgkomite for 1 år

Forslag fremmet av: Valgkomiteen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomiteen ønsker gjenvalg

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Jørgen Bakke foreslås som valgkomite for 1 år



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Formann 2 år: Rune Thuv

Nestformann 2 år: Bjørn Allan Eriksen

Styremedlem 2 år: Remi André Kjørlaus

Styremedlem 1 år: Caroline Baglo (går inn for Fabiana Silva De Souza som har ett år igjen)

Varamedlem 1 år: Helge Kulberg

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Thuv

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bjørn Allan Eriksen
- Caroline Baglo
- Remi André Kjørlaus

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helge Kulberg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.