



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982979226

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 145 847	3 709 672
Sum inntekter		19 145 847	3 709 672
Kostnader			
Lønnskostnad		201 450	196 550
Annen driftskostnad		16 959 904	3 928 986
Sum kostnader		17 161 354	4 125 536
Driftsresultat		1 984 493	-415 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 540	27 031
Sum finansinntekter		28 540	27 031
Annen finanskostnad		7 293	17 788
Sum finanskostnader		7 293	17 788
Netto finans		21 247	9 243
Resultat før skattekostnad		2 005 739	-406 622
Årsresultat		2 005 739	-406 622
Totalresultat		2 005 739	-406 622
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 005 739	-406 622
Sum overføringer og disponeringer		2 005 739	-406 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 930 477	55 152
Andre fordringer		64 662	71 536
Sum fordringer		5 995 139	126 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 821	33 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 821	33 659
Sum omløpsmidler		8 900 961	160 347
SUM EIENDELER		8 900 961	160 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 653 203	
Udekket tap			352 536
Sum opptjent egenkapital		1 653 203	-352 536
Sum egenkapital		1 653 203	-352 536
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			206 047
Sum annen langsiktig gjeld		0	206 047
Sum langsiktig gjeld		0	206 047
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			95
Leverandørgjeld		7 218 065	236 339
Skyldige offentlige avgifter		6 522	24 891
Annen kortsiktig gjeld		23 171	45 511
Sum kortsiktig gjeld		7 247 758	306 836
Sum gjeld		7 247 758	512 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 900 961	160 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426141

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 982 979 226
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 145 847	3 709 672
Sum inntekter		19 145 847	3 709 672
Kostnader			
Lønnskostnad		201 450	196 550
Annen driftskostnad		16 959 904	3 928 986
Sum kostnader		17 161 354	4 125 536
Driftsresultat		1 984 493	-415 864
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 540	27 031
Sum finansinntekter		28 540	27 031
Annen finanskostnad		7 293	17 788
Sum finanskostnader		7 293	17 788
Netto finans		21 247	9 243
Resultat før skattekostnad		2 005 739	-406 622
Årsresultat		2 005 739	-406 622
Totalresultat		2 005 739	-406 622
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 005 739	-406 622
Sum overføringer og disponeringer		2 005 739	-406 622



Organisasjonsnr: 982 979 226
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 930 477	55 152
Andre fordringer		64 662	71 536
Sum fordringer		5 995 139	126 687
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 821	33 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 905 821	33 659
Sum omløpsmidler		8 900 961	160 347
SUM EIENDELER		8 900 961	160 347
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 653 203	
Udekket tap			352 536



Sum opptjent egenkapital	1 653 203	-352 536
Sum egenkapital	1 653 203	-352 536
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		206 047
Sum annen langsiktig gjeld	0	206 047
Sum langsiktig gjeld	0	206 047
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		95
Leverandørgjeld	7 218 065	236 339
Skyldige offentlige avgifter	6 522	24 891
Annen kortsiktig gjeld	23 171	45 511
Sum kortsiktig gjeld	7 247 758	306 836
Sum gjeld	7 247 758	512 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 900 961	160 347



Organisasjonsnr: 982 979 226
SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1827

SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Bordtennis rom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslagssak fra Cecilie Tveter
9. Forslag fra styret - Salg av fellesrom i 1 etg
10. Forslagssak fra Karl Erik Wærnhus - innkjøp av bordtennisbord

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Andreas Flataker foreslått. Protokollvitner velges på møte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 1827 Sameiet Tidemandsgate 40-42.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Info fra valgkomiten:

Ivar Lykke og undertegnede sitter i valgkomiteen for Sameiet.

For Lillian Krogh, Kjell Beite og vararepresentant Karoline Storbråten har valgperioden utløpt.

Vi har snakket med alle tre og de er alle villige til å fortsette i styret. Det betyr følgende innstilling fra oss:

Styreleder: Lillian Krogh (1 år)

Styremedlem : Kjell Beite (2 år)

Vararepresentant : Karoline Storbråten (2 år)

Petter Tveter-Nemeth er ikke på valg og fortsetter som styremedlem ytterligere 1 år

Mvh

Valgkomiteen

Ivar Lykke og Knut Balchen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lillian Krogh

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Beite

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoline Storbråten

Sak 8

Forslagssak fra Cecilie Tveter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- **Mulighet for grilling på uteplass ved inngangsside**

Vi er – så vidt jeg vet – blant de eneste i sameiet som har uteplass på inngangssiden. Med tanke på dette ønsker vi at styret vurderer muligheten for unntak fra dagens regelverk som forbyr bruk av gassgrill på uteplassen. Ettersom plasseringen vår er skjermet fra naboers oppholdsarealer, antar vi at lukt og røyk ikke vil være til sjenanse.

Styrets innstilling



Styret innstiller på at grilling tillates med gass eller elektrisk grill.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar aksept for grill av type gass eller elektrisk.

Sak 9

Forslag fra styret - Salg av fellesrom i 1 etg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagssak fra Styret – salg av fellesareal

Det sittende styret i Sameiet gjenopptar en sak som har vært oppe til behandling tidligere år.

Styret mener situasjonen er endret da Sameiet fremdeles har ressurskrevende utbedringer forestående i Sameiet. Det har i 2024/2025 vært gjennomført en stor fasaderehabilitering hvor det er innkalt kr 16.6 millioner fra Sameiere.

Fremtidig behov for kapital er vesentlig for at Tidemands gate 40/42 skal få gjennomført nødvendige utbedringer. Det omhandler ikke det estetiske ved eiendommen, men i stor grad det tekniske som gjenstår.

Det mye omtalte fellesarealet står for en stor andel av fremtidig kapital og et salg bør derfor sees på med nye øyne.

Det sittende styret har også undersøkt en eventuell beskatning ved et slikt salg. Tilbakemelding fra skattejurister hos Obos bekrefter at det ikke vil komme skatt på den enkelte Sameier ved et slikt salg.

Ettersom fellesarealet benyttes av beboere uten at det genereres inntekter, anses dette som en del av sameiets fellesgoder. Det er ingen skatteplikt knyttet til slik bruk, verken for sameiet eller for de enkelte seksjonseierne.

Det er innhentet et nytt estimat fra Sem & Johnsen Eiendomsmegler v/Jan Fredrik Bonde, som kjenner området særdeles godt ved nylige salg i nettopp dette området. Bonde kjenner derfor godt til etterspørselen i dette området for leilighetsobjekter også i dette prissegmentet.

4 500 000,- for arealet/leiligheten + ca kr 1 250 000 for garasje plass, totalt ca kr 5.750.000

Argumenter for og mot for salg av fellesarealet fra det sittende styret:

Argumenter FOR:

Kapital for Sameiet til å finansiere de forestående kommende ressurskrevende kostnader til rehabilitering:

Ny trafo

Utbedringer heis

Ny belysning

Ventilasjon gjenvinning bassengområdet

Oppgraderinger i garasje

Møterom kan leies for en liten kostnad i området

Kontorlokale for noen få sameiere bør kunne være i egen leilighet eller på kontoret



Lekestue/barnebursdager for en håndfull Sameiere bør kunne være i egen leilighet

Hageredskaper bør kunne oppbevares i egnet bod i garasje - Vaktmesterboden

Tilgang til hagen kan fint skje via hageporten ved garasjen

Argumenter MOT:

Det sittende styret ser ingen argumenter

Styrets innstilling

Styrets innstilling er salg av fellesarealet.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar salg av fellesarealet

Sak 10

Forslagssak fra Karl Erik Wærnhus - innkjøp av bordtennisbord

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å kjøpe inn et bordtennisbord til møterom

Styrets innstilling

Salg av fellesrom som bidrar til forbedret fellesøkonomi.

Forslag til vedtak 1

Kjøpe inn et bordtennisbord til møterom

Forslag til vedtak 2

Styre innstiller for salg av fellesrom



Styrets årsrapport

Styrets arbeid Sameiet Tidemands gate 40/42

Perioden som har vært:

Det har vært avholdt styremøter, budsjettmøter og regnskapsmøter. Befaringer med entreprenører i forhold til driftssaker.

Ny vaktmester og renholdstjeneste er etablert

- Prosjektet rehabilitering fasade ble igangsatt etter vedtak årsmøte 2024.
- stillaser opp i august
- Stenarbeider august – november
- Utskifting vinduer november - januar
- Underveis har det ukentlig vært avholdt BH møter, byggemøter, kontrollrunder og jevnlig vernerunder på stillaser.

Informasjonsmøte til Sameiere i etterkant av prosjekt med økonomioversikt

Uforutsette hendelser har det vært flere av som har resultert i vedlikehold/utbedringer:

- Ny belysning i heis T42
- Nye pumper i teknisk rom
- Hovedsikring til varmepumpe leiligheter: Byttet til midlertidig løsning
- Byttet 12 vifter på taket i ht avtalt
- Nyhetsbrev hver måned / Kapitalinnkallinger til prosjektet
- Fremtidige planer:
 - Hovedtrafo 750.000 - 1.000.000
 - Utskifting av belysning i trappeløp og garasje 450.000
 - Maling av vegger, nytt epoxygulv + oppmerking i garasje 5-600.000
 - Ventilasjon/varmegjenvinning bassengområde - 800.000-1.000.000
 - Vedlikehold heis 2025/2026 - 500.000

Alle estimater er ex mva.

Energiltak vil være belysning, varmegjenvinning, trafo

Salg av leiligheter

I løpet av inneværende periode er 3 leiligheter solgt

Utleie av leiligheter

Det er for tiden 5 leiligheter utleid i Sameiet



**SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42
ORG.NR. 982 979 226, KUNDENR. 1827**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 267 386	3 658 299	3 058 000	3 129 000
Ladeinntekter EL-bil		58 332	0	0	0
Andre inntekter	3	15 614 666	51 373	15 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 940 384	3 709 672	3 073 000	3 129 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-103 450	-96 550	-111 000	-34 000
Styrehonorar	5	-98 000	-100 000	-113 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-11 351	-19 523	-7 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-109 043	-98 151	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-1 962 619	-344 686	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-13 052 060	-1 738 150	-682 000	-531 000
Forsikringer		-266 922	-237 958	-261 753	-300 000
Kommunale avgifter	9	-582 103	-492 028	-571 940	-667 146
Ladekostnader EL-bil		-4 938	0	0	0
Andre anlegg		0	0	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-497 096	-499 735	-402 000	-352 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 479	-212 952	-222 600	-232 000
Andre driftskostnader	10	-250 294	-285 803	-254 000	-306 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 161 354	-4 125 536	-2 754 293	-2 747 046
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 779 029	-415 864	318 707	381 954
Innbetalt andel fellesgjeld		205 463	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 984 493	-415 864	318 707	381 954
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 540	27 031	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-7 293	-17 788	-16 000	-21 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 247	9 243	4 000	-1 000
ÅRSRESULTAT		2 005 739	-406 622	322 707	380 954
Overføringer:					
Udekket tap		0	-406 622		
Til annen egenkapital		2 005 739	0		





**SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42
ORG.NR. 982 979 226, KUNDENR. 1827**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 930 477	55 152
Forskuddsbetalte kostnader		64 481	69 595
Andre kortsiktige fordringer	13	182	1 941
Driftskonto OBOS-banken		2 876 912	17 868
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 831	15 791
Sparekonto OBOS-banken		25 078	0
SUM OMLØPSMIDLER		8 900 961	160 347
SUM EIENDELER		8 900 961	160 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	1 653 203	0
Udekket tap		0	-352 536
SUM EGENKAPITAL		1 653 203	-352 536
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	206 047
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	206 047
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 830	38 822
Leverandørgjeld		7 218 065	236 339
Skyldige offentlige avgifter	16	6 522	24 891
Påløpte renter		0	95
Annen kortsiktig gjeld	17	7 341	6 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 247 758	306 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 900 961	160 347
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i Sameiet Tidemandsgate 40/42

Lillian Krogh

Kjell Steinar Beite

Petter Tvetter-Nemeth





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 265 242
Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 267 386



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Diverse, flyttegebyr	1 555
Diverse, strømforbruk	3 603
Kapitalinnkrevning, drift	493 482
Kapitalinnkalling, rehabilitering fasade og vinduer	15 025 001
Andre inntekter	91 025
SUM ANDRE INNTEKTER	15 614 666

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-71 285
Påløpte feriepenger	-7 271
Arbeidsgiveravgift	-24 894
SUM PERSONALKOSTNADER	-103 450

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 98 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 351.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 361
Sweco Norge AS	-802 344
AE ARK, Kenneth Bjerkvik	-364 184
Energima Analyse AS	-182 750
Et godt råd AS	-95 562
Fabian AS	-28 125
NPM Norprodukter-Miljø AS	-82 875
Opak AS	-27 055
Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten	-24 430
Prosjektkonsulent Lillian Krogh	-191 297
Sørconsult AS	-134 636
Sum andre konsulentonorarer	-1 933 258
SUM KONSULENTHONORAR	-1 962 619



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kirkestuen AS, rehabilitering fasade og vinduer	-12 305 417
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 305 417
Drift/vedlikehold bygninger	-98 434
Drift/vedlikehold VVS	-337 971
Drift/vedlikehold elektro	-85 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 492
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 812
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 626
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 972
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 052 060

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 820
Feieavgift	-9 248
Renovasjonsavgift	-189 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-582 103

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 040
Annen leiekostnad	-28 860
Lyspærer og sikringer	-2 200
Vaktmestertjenester	-176 024
Snørydding	-7 971
Andre driftskostnader	-576
Andre kontorkostnader	-653
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 870
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 294

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	24 764
Renter OBOS-Banken, driftskto	3 010
Renter OBOS-Banken, sparekto.	314
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	452
SUM FINANSINTEKTER	28 540

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 559
Renter på leverandørgjeld	-5 734
SUM FINANSKOSTNADER	-7 293



**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, avr. Adm.lån	182
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	182

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital	765 477
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	682 263
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	205 463
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 653 203

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst, Lånet ble innfridd 31.01.2024

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.01.24 var 8,65 %.

Opprinnelig 2018	-990 000	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	101 690	
Nedbetalt tidligere, individuelt	682 263	
Nedbetalt i år	584	
Nedbetalt i år, individuelt	205 463	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

Siste andeler ble nedbetalt, og lånet innfridd 31.01.24

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk, 6 termin	-3 831
Skyldig arbeidsgiveravgift, 6 termin	-2 691
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 522

6 termin ble betalt 15.01.2025

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger	-7 271
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 341





Verification

Transaction 09222115557544023965

Document

Årsregnskap 2024

Main document

6 pages

Initiated on 2025-04-11 09:59:05 CEST (+0200) by

Andreas Flataker (AF)

Finalised on 2025-04-22 11:29:43 CEST (+0200)

Initiator

Andreas Flataker (AF)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

andreas.flataker@obos.no

Signatories

Lillian Krogh (LK)

lilliankroghmobil@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Lillian Krogh"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-11-23 15:20:50 CET (+0100)

Signed 2025-04-22 11:29:43 CEST (+0200)

Kjell beite (Kb)

kjell.beite@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Kjell Steinar Beite"

BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2025-02-07 07:17:09 CET (+0100)

Signed 2025-04-15 23:16:31 CEST (+0200)

Petter Tveter Nemeth (PTN)

petter.nemeth@tcmanagement.no



The name returned by Norwegian BankID was "Petter Laszlo Nemeth"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-09-26 12:39:03 CEST (+0200)

Signed 2025-04-15 11:54:20 CEST (+0200)

Vedlegg 1

15 av 20

1/2





Verification

Transaction 09222115557544023965

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

16 av 20

2/2



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: 6ff8Y-SQJES-32KJÜ-GYKX7-KTJUH-6XIMUE



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 15:30:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6f8Y-SQQES-32KJU-GYXX7-KTJUH-6XMUE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20

1877 Samlet Tidemandsgate 40-42.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 1827 Selskapsnavn: SAMEIET TIDEMANDSGATE 40/42

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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