



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7863

Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE

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:

11. mars 2024 kl. 18:00, OBOS Hovedkontor - Hammersborg torg 1, Oslo.

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. Vedlikeholdsfond
8. Postkasseskilt
9. Navnelister ved ringetablå
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui foreslås valgt.

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 blir Camilla Skui fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere fra den oppmøtte forsamlingen.

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. 7863 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 471 000 kr. Beløpet er kun indeksregulert fra fjorårets nivå.

Styrets innstilling

Honorarets størrelse er på nivå med nabosameiene, og reflekterer arbeidsmengden.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 471 000 kr.

Sak 7

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utsiktskvartalet er et stort sameie som sto ferdig i 2018-2019. Om en 10 års tid vil større vedlikehold være nødvendig, og slikt blir kostbart med så stor bygningsmasse.

Styret ønsker derfor å etablere et vedlikeholdsfond der midlene låses til fremtidig vedlikehold. Kun årsmøtet kan vedta å bruke av fondet.

Hvor mye som avsettes til vedlikeholdsfondet vil variere med behovene, men et greit utgangspunkt er å starte med rundt 5 kr pr. kvm/brøk pr. måned. For en typisk 3-roms leilighet vil det utgjøre 285 kr pr. måned.

Forslag til vedtak

Et vedlikeholdsfond skal etableres. Midlene kan kun brukes til formål bestemt av årsmøtet. Styret bestemmer beløpet som skal avsettes fra år til år.

Sak 8

Postkasseskilt

Forslag fremmet av:

Pål Høgåsen Granlund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at regelen som bestemmer hva slags skilt vi har på postkassene fjernes og at det åpnes opp for at alle kan merke sin postkasse slik de selv ønsker.

Styrets innstilling

Ordensreglenes punkt 4 er tidligere vedtatt av årsmøtet, og der står det "Postkasseskilt er obligatorisk, og skal følge mal på Vibbo. Lapper er ikke tillatt."

Styret mener at en enhetlig struktur rundt merking av postkasser gjør at det blir mer oversiktlig for postbudet, men bidrar også til et bedre inntrykk av inngangspartiet for både beboere og besøkende.

Forslag til vedtak

Regelen som pålegger beboerne og bestille postkasseskilt fra en leverandør fjernes. Det åpnes for at beboerne kan merke postkassen sin slik de selv ønsker.

Sak 9

Navnelister ved ringetablå

Forslag fremmet av:

Arvid Møll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er på det rene at oppsett av navneskilt utvendig ikke kan nektes. Det må dog være frivillig for den enkelte.

Det er ønskelig at dette må gjøres pent.

Styrets innstilling

Utsiktskvartalet er et stort sameie med mye inn- og utflytting. Styret forstår hensikten med forslaget, men det vil unektelig skape betydelig merarbeid for styret. En halvårlig oppdatering av navnelister kan eventuelt være en fungerende løsning.

Forslag til vedtak

Styret kommer med et opplegg for oppsett av navneskilt på utsiden. Ordningen er frivillig.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

I år er det kun ett styremedlem som er på valg, og Even ønsker å fortsette ett år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Haraldstad

Even har vært styremedlem det siste året, og ønsker en ny periode.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cato Olsen	Sigurd Hoels vei 11
Styremedlem	Even Haraldstad	Sigurd Hoels vei 15
Styremedlem	Almir Maksumic	Sigurd Hoels vei 9

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Sameiet består av 254 seksjoner.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820721802, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 100

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

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Møteledelse

I styreperioden mars 2023 - mars 2024 er det avholdt 13 ordinære styremøter. Alle møtene er protokollført.

Styret har kun hatt tre medlemmer, og samarbeidet har fungert godt. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra forskjellige områder, noe som gjør kunnskapsbasen stor i styret.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp reklamasjoner og forsikringssaker, bygningsmessig vedlikehold, brannvern, uteområder og økonomi.

Styremedlemmer har deltatt på møter med en lang rekke leverandører og rådgivere i løpet av perioden.

Administrasjon

Den administrative ledelse utføres av styrets leder som sammen med styremedlemmene har ansvar for sameiets drift. Styrets rådgiver i OBOS har vært Camilla Skui, som blant annet har gitt styret økonomisk og juridisk rådgivning.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og anvisning av utbetalinger.

Styret har hatt løpende samarbeid og kontakt med utbygger, og ulike leverandører, for å få god fremdrift og oppfølging på reklamasjoner som går på fellesarealene og andre forhold.

Videre vil vi fortsette med å systematisere rutiner for å opprettholde en forsvarlig forvaltning og god drift av boligselskapet.

På bakgrunn av at bygningene med alle tekniske innretninger nå har passert fem år, ser vi at behovet for et vedlikeholdsfond i sameiet øker. Om ti år begynner de store kostnadene å komme, og da er det greit å ha et solid fond i bakhånd. Se egen sak i innkallingen.

Styret som ble valgt på årsmøtet i 2023 har gjennomgått alle service- og driftsavtalene og reforhandlet, sagt opp og nyetablert en rekke av dem.

Oppfølging på service- og driftsavtaler

Våre bygninger er bygget etter den byggetekniske standarden TEK10 og har dermed relativt omfattende tekniske systemer for blant annet lås og sikring, oppvarming, brannsikkerhet, elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon. Slike systemer krever god oppfølging og regelmessig service for å fungere tilfredsstillende. Dette ivaretas gjennom avtaler med en rekke leverandører som utfører periodevis service og kontroll av sameiets bygg.

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene.

Det er utført:

- Service og vedlikehold på adgangssystemer
- Kontroll av alle dørmiljøer og nødbatterier.
- Service på sprinkler og VVS.
- Service og filterbyte på ventilasjonssystemene.

- Kontroll på brannalarmsystem.
- Service og ettersyn på røykventilasjon.
- Service, ettersyn og lovpålagt kontroll på heiser.

Styret har gjennom året jobbet videre med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler og har blant annet byttet ut vår renholdsleverandør. Ny leverandør er Rene Trapper AS, og de startet 1. mars 2024.

Informasjon og samhandling med beboere

Styret bruker Vibbo til beboerkommunikasjon for å distribuere viktige informasjon og nyheter til beboere. Viktige driftsmeldinger slik som garasjevask, testing av brannalarm og lignende ble distribuert både som e-post og tekstmeldinger til samtlige beboere som ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

I tillegg har styret besvart over 2.600 direkte henvendelser fra våre beboere gjennom meldingssystemet i Vibbo, samt korrespondert henvendelser på e-post og på oppslagstavlen i Vibbo.

Styreleder har også stilt seg til rådighet på telefon og besvart mange telefonhenvendelser.

HMS og brannvern

Styret har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til rekkverk på takterrassene. HMS-ansvaret innebærer også at styret skal påse at rømningsveier er frie og at oppganger, korridorer og trapper er fri for gjenstander.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 01.01.1997) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Under virksomheter regnes alle typer selskap uavhengig av størrelse. For å ivareta dette ansvaret, kreves det at alle selskap minst har internkontrollsystemer innen: brannvern, byggherre-forskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene, og jevnlig aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. En eller flere i styret tar rollen som HMS-ansvarlig og fungerer som HMS-kontakt i sameiet.

Følgende HMS tiltak er ivaretatt i denne perioden:

- Sjekket at vaktmester- og renholderfirma har yrkesskadeforsikring gjennom sine foretak.
- Gjennomført jevnlig vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder, korridorer og oppganger.
- Sameiet har styreansvarforsikring for styrets medlemmer gjennom Tryg forsikring.

Styret vil fortsette med å systematisere flere HMS tiltak i kommende periode ved hjelp av internkontrollsystemet BevarHMS.

Aktuelle saker som styret har arbeidet med

- **Fasadevask** – Våren 2023 ble vår ordinære renholdslleverandør 2Clean engasjert til å gjennomføre en sårt tiltrengt fasadevask. Det gikk ikke så bra. Fasadene ble noe renere, men vasken bar dessverre ikke preg av fagmessig utførelse, og mange beboere klagde. 2Clean var ikke spesielt lydhør for disse klagenene, og det resulterte til slutt i at styret besluttet å si opp hele vår avtale med firmaet.
- **Sykeloppvask** – Våren 2023 ble det gjennomført en oppvask i eierløse sykler i sykkelrom og bakgård. Dette resulterte i drøyt 25 sykler som ble donert til ER:sykel – et gjenbruksverksted for sykler.
- **Forskjøning i bakgården** – Vår gartner Bendik har også i denne perioden jobbet for å få bakgården og takterrassene blomstrende og fin. En ekstra innsats ble lagt i skråningen ned mot parken mellom 9 og 11. Store blomsterkasser ble innkjøpt for å fungere som fartshinder i bakgården.
- **Påkost ventilasjon og fjernvarme** – Styret har etter kontroll av vannkvaliteten i fjernvarmeanlegget fått tilbud på et filtrerings- og rensesystem. Dette installeres i løpet av vinteren og vil føre til bedre sirkulasjon i radiatorene.
- **Maling av oppgangene** – Etter fem-seks år er det mange bruksmerker i oppgangene. Styret engasjerte Mesterbedriften Lund AS til å male alle oppganger fra kjeller til 2. etasje – som er mest utsatt. Det ble også besluttet å montere stålbeslag på utsatte hjørner. Resultatet ble bra, selv om det dessverre tar kort tid før nye merker oppstår.
- Ny løsning for **automatisk åpning av garasjeport** har blitt satt i drift. Tjenesten leveres av Parqio – og eierne kan selv styre tilgang via Parqio-appen. Med dette har vi også fått mulighet til skiltgjenkjenning. En annen stor fordel er at sensor på innsiden av porten sørger for at utkjørende biler slipper å ringe porten åpen.
- **Jacuzzi-saken** – I juni gikk en konflikt med en eier så langt at styret måtte fremme en hastesak for tingretten. Eier nektet å etterkomme våre vedtekter, og vår advokat mente det var umiddelbar fare for skade på bygningsmassen. En hastebegjæring ble derfor sendt tingretten. Eier leide da inn byens dyreste advokat til 6 000 kr i timen. Retten var dessverre ikke enig i at det var umiddelbar fare for bygningsmassen, ettersom eiers advokat fikk utstedt en erklæring der eier simpelthen lovte å ikke bruke objektet det var snakk om. Spørsmålet om brudd på vedtektene ble ikke behandlet da hastebegjæring kun vurderer skadefaren. Sameiet tapte derfor saken og ble dømt til å betale eiers saksomkostninger. Samlet tap ble rundt 150 000 kr. Styret valgte å avslutte rettsprosessen for å unngå ytterligere kostnader, men vedtektsbruddet vil følge leiligheten ved et eventuelt salg.
- **Reklamasjoner** på fellesområder – Styret har reklamert på feil og mangler til utbygger. Det jobbes kontinuerlig med både oppfølging og purring på status av reklamasjonen hvor utbedring ikke er gjennomført. Vi gjennomførte våren 2023 en befaring med takstmann for å dokumentere reklamasjonene. En rekke reklamasjoner er utbedret på bakgrunn av denne rapporten, men Skanska har dessverre også avvist en rekke ting. Det har nå blitt engasjert advokat for å komme videre med saken.
- **Forsikringssaker** – Sameiet har hatt tre registrerte forsikringssaker av ulike omfang, fra vannlekkasjer til hærverk i boder. Det påløper en egenandel i forsikringssakene, denne blir satt av forsikringsselskapet i forhold til sakens omfang og karakter. Den enkelte seksjonseier skal

som hovedregel selv dekke egenandelen ved skade i egen boenhet, samt i de tilfeller seksjonseier har brutt vedlikeholdsplikten eller på annen måte forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boenheter.

- **Kontainere** for blandet avfall – Hver vår vil det bli utplassert kontainere for blandet avfall. Dette vil på forhånd bli varslet på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Våren 2023 ble det utplassert kontainer for blandet avfall. Dessverre fulgte en del av beboerne ikke instruksjonene, og sameiet endte derfor opp med en høyere regning for avfalls-håndteringen.

Styret planlegger en tilsvarende utplassering i mai 2024.

- **Klagesaker husordensregler** - Styret har mottatt en rekke klager på beboere som har vansker med å overholde husordensreglene. Klagene refererer seg til husbråk, støy og festbråk fra naboeligheter, feilparkering i garasjen, støy i forbindelse med oppussing utover tillatt tid, dyrehold i leiligheter og røyking på balkonger m.m. De fleste klagesakene har blitt løst i minnelighet.

Beboere har ansvar for å ta hensyn til hverandre og opptre på en måte som ikke er til sjenanse for naboene, og ellers vise alminnelig folkeskikk. Dette har styret måttet minne om ved flere anledninger.

Styret kan ta affære dersom det innkommer skriftlige klager som er saklig begrunnet. Dersom den påklagede ikke respekterer pålegget fra styret, kan det få konsekvenser for boforholdet. Som regel har klager på naboen løst seg etter en beklagelse og løfte om bedring.

- **Hensatte gjenstander og innbo** i sameiets fellesområder - Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler, blomster og andre gjenstander i fellesarealer, korridorer eller på taket av bodene. Dette blant annet av hensyn til brannfaren.

Tjenesteleveranser til sameiet

- Forsikringsselskapet er Tryg Forsikring. Avtalenummer er 6623428.
- Bankforbindelse er OBOS-banken.
- Pricewaterhousecoopers AS leverer revisjon.
- Strømløseleverandør av fellesstrøm er Entelios AS.
- Fjernvarmen kommer fra Hafslund Oslo Celsio AS.
- Forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- GlobalConnect AS leverer fiber.
- Techem Norge AS utfører måling og avlesning på forbruk av vann og energi.
- Renhold av oppgangene utføres av Rene Trapper AS.
- Vedlikehold av heisene utføres av Otis AS.
- Kontroll av heisene utføres av Norsk heiskontroll AS.
- Vedlikehold av elektriske installasjoner utføres av ElektroExperten AS.
- Firesafe AS utfører brannsikring og årskontroll med service.
- Oslo Tekstilservice AS leverer matter til oppgangene.
- Vedlikehold av garasjeporten utføres av Hörmann AS.
- Rørleggeravtale med GK Norge AS.
- Espen Lie Eiendomsservice leverer vaktmestertjenester.
- Rein Tek AS leverer vinterdrift som snømåking og strøing.
- P-Service AS kontrollerer parkering.
- Ås Eiendomsdrift AS drifter og vedlikeholder sameiets grønne områder.
- R. Bergersen AS leverer nøkkelbrikker.

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Hva dette omfatter er nærmere spesifisert i note 3.

Driftskostnadene er litt høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var 3 193 288 kr.

Kommentarer til budsjett for 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 1 682 000 kr til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,3% for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har gått betydelig ned i 2023, sammenlignet med 2022. Vi forventer at energiprisene vil være noe høyere i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi budsjetterer dermed at energikostnadene vil ligge høyere enn i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie.

Lån

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,87% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og en økning i garasjeleien på 25 kr pr. plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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>.

Oslo, 22. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie
org.nr. 820 721 802, kundenr. 7863

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	9 654 785	8 923 924	9 652 000	10 141 000
Ladeinntekter el-bil		117 351	250 040	220 000	0
Andre inntekter	3	229 260	15 427	0	0
Sum driftsinntekter		10 001 396	9 189 391	9 872 000	10 141 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	-63 450	-49 350	-63 500	-66 270
Styrehonorar	5	-450 000	-350 000	-450 000	-471 000
Avskrivninger	14	-1 743	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 625	-14 375	-10 000	-15 500
Forretningsførerhonorar		-324 538	-312 010	-322 000	-334 000
Konsulenthonorar	7	-274 540	-36 285	-60 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-2 479 712	-2 341 353	-1 750 000	-1 682 000
Forsikringer		-515 225	-472 312	-493 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-2 386 090	-2 000 375	-2 302 000	-2 770 000
Energi/fyring	10	-1 105 080	-1 518 313	-1 950 000	-1 685 000
Tv-anlegg/bredbånd		-599 388	-610 120	-610 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-1 449 989	-1 388 929	-1 470 000	-1 399 066
Sum driftskostnader		-9 671 381	-9 093 421	-9 480 500	-9 712 836
Driftsresultat		330 015	95 970	391 500	428 164
Finansinntekter/-kostnader					
Finansinntekter	12	76 731	11 210	0	0
Finanskostnader	13	-1 630	-7 061	0	0
Sum finansinntekter/-kostnader		75 101	4 149	0	0
Årsresultat		405 115	100 119	391 500	428 164
Overføringer					
Til opptjent egenkapital		405 115	100 119		

Avdelingsregnskap 2023 - Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

	Bolig	Næring	Garasje	Sum
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	8 819 676	201 036	634 073	9 654 785
Ladepunkt	0	0	117 351	117 351
Andre inntekter	226 727	2 533		229 260
Sum driftsinntekter	9 046 403	203 569	751 424	10 001 396
Driftskostnader				
Personalkostnader	-57 828	-3 052	-2 570	-63 450
Styrehonorar	-410 130	-21 645	-18 225	-450 000
Avskrivninger	-1 656	-87	0	-1 743
Revisjonshonorar	-19 709	-1 040	-876	-21 625
Forretningsførerhonorar	-295 783	-15 610	-13 144	-324 537
Konsulenthonorar	-262 152	-5 770	-6 619	-274 541
Drift og vedlikehold	-2 275 258	-85 525	-118 930	-2 479 713
Forsikringer	-436 396	-15 457	-63 373	-515 226
Kommunale avgifter	-2 386 090	0	0	-2 386 090
Energi / fyring	-780 264	-27 130	-297 686	-1 105 080
Fiber	-599 388	0	0	-599 388
Andre driftskostnader	-1 356 456	-22 018	-71 515	-1 449 989
Sum driftskostnader	-8 881 110	-197 335	-592 935	-9 671 380
Driftsresultat	165 292	6 234	158 489	330 015
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter	72 996	3 734	0	76 730
Finanskostnader	-1 630	0	0	-1 630
Sum finansinntekter og -kostnader	71 366	3 734	0	75 100
Resultat	236 658	9 968	158 489	405 115

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie
org.nr. 820 721 802, kundenr. 7863

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Andre varige driftsmidler	14	13 948	0
Sum anleggsmidler		13 948	0
Omløpsmidler			
Restanser på felleskostnader		25 936	10 119
Kundefordringer		-96	1 328
Forskuddsbetalte kostnader		4 125	5 951
Andre kortsiktige fordringer	15	210	0
Energiavregning	16	130 869	450 831
Driftskonto obos-banken		1 060 853	732 869
Sparekonto obos-banken		2 868 208	2 509 027
Sum omløpsmidler		4 090 105	3 710 124
Sum eiendeler		4 104 053	3 710 124
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	17	3 207 236	2 802 121
Sum egenkapital		3 207 236	2 802 121
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 328	133 357
Leverandørgjeld		759 489	770 215
Annen kortsiktig gjeld		0	4 432
Sum kortsiktig gjeld		896 817	908 003
Sum egenkapital og gjeld		4 104 053	3 710 124
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024 - Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Cato Olsen /s/

Even Haraldstad /s/

Almir Maksumic /s/

Note 1**Regnskapsprinsipper**

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

Inntekter

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.

Skattetrekkskonto

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

Note 2**Innkrevde felleskostnader**

Felleskostnader bolig	8 220 288
Garasjeleie	634 073
Fiber	599 388
Næringslokaler	201 036
Sum innkrevde felleskostnader	9 654 785

Note 3**Andre inntekter**

Administrasjon	737
Fakturert næring for feil bruk av søppelrom	217 691
Regnskapskorrigeringer	4
Nøkler	4 800
Viderefakturert	3 628
Portåpnere	2 400
Sum andre inntekter	229 260

Note 4**Personalkostnader**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
Sum personalkostnader	-63 450

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 5**Styrehonorar**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på 450 000 kr. I tillegg har styret fått dekket julebord og servering på 13 styremøter for sammenlagt 12 642 kr, jf. noten om andre driftskostnader.

Note 6**Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til 21 625 kr.

Note 7**Konsulenthonorar**

Juridisk bistand	-166 582
Tilleggstjenester, obos eiendomsforvaltning as	-30 980
R. Bergersen	-466
Haug og blom-bakke	-6 519
Stand takst as	-69 994
Sum konsulenthonorar	-274 540

Note 8**Drift og vedlikehold**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 145 686
Drift/vedlikehold vvs	-159 540
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-533 385
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-204 881
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 472
Sum drift og vedlikehold	-2 479 712

Note 9**Kommunale avgifter**

Vann- og avløpsavgift	-1 498 314
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-887 649
Sum kommunale avgifter	-2 386 090

Note 10**Energi/fyring**

Elektrisk energi	-563 554
Fjernvarme	-541 526
Sum energi / fyring	-1 105 080

Note 11**Andre driftskostnader**

Container	-15 467
Diverse leiekostnader/leasing	-101 910
Driftsmateriell	-15 949
Vaktmestertjenester	-375 428
Vakthold	-198 199
Renhold ved firmaer	-487 346
Snørydding	-98 719
Andre fremmede tjenester	-29 954
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 642
Andre kontorkostnader	-1 022
Telefon, annet	-11 976
Kontingenter	-375
Bank- og kortgebyr	-3 293
Velferdskostnader	-97 710
Sum andre driftskostnader	-1 449 989

Note 12**Finansinntekter**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 332
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 182
Andre renteinntekter	8
Sum finansinntekter	76 731

Note 13**Finanskostnader**

Renter på leverandørgjeld	-1 630
Sum finanskostnader	-1 630

Note 14**Varige driftsmidler**

Plantekasser	
Tilgang 2023	15 691
Avskrevet i år	-1 743
	13 948
Sum varige driftsmidler	13 948

Sum årets avskrivninger**-1 743****Note 15****Andre kortsiktige fordringer**

Purregebyr innbetalingservice	210
Sum andre kortsiktige fordringer	210

Note 16**Energiavregning****Inntekter**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-512 067
Sum inntekter	-512 067

Kostnader

Techem	83 880
Fjernvarme	845 019
Sum kostnader	928 899

Uoppgjorte avregninger	-285 963
------------------------	----------

Sum energiavregning	130 869
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter den enkeltes 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 den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Note 17**Egenkapital****Intern fordeling av egenkapital**

	2023	Endring	2022
Andel bolig	2 985 570	236 658	2 748 912
Andel garasje	124 318	158 489	-34 171
Andel næring	97 348	9 968	87 380
Sum egenkapital	3 207 236	405 115	2 802 121

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6623428. 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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.03.24

Selskapsnummer: 7863 Selskapsnavn: Tiedemannsbyen Utsiktskva. SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.