

Sameierne
Sameiet Tidemands gate 4

Oslo 20. mars 2024

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Sameiets ordinære årsmøte vil bli avholdt

onsdag 3. april 2024 kl. 18.00

i Tidemandstuen ved Vestkanttorget, Tidemands gate 44.
<https://tidemandstuen.frivilligsentral.no/>

Årsmøtet skal:

1. Registrere deltakerne.

Godkjenne innkallingen.

Styrets leder er møteleder hvis ikke årsmøtet velger en annen deltaker.

Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de andre deltakerne.
Møtet velger hvem som skal føre protokollen.
2. Behandle styrets årsberetning for 2023.
3. Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for 2023.
4. Fastsette budsjettet for 2024, herunder bestemme godtgjørelsen til styret og revisor. Styret foreslår at styret får utbetalt kr.40.000,- i godtgjørelse for sitt arbeid mellom årsmøtet 2023 og årsmøtet 2024.
5. Behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til nye vedtekter.
6. Behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til nye husordensregler.
7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til regler for bruk av uteplassen i hagen.

2.

8. Behandle og eventuelt godkjenne forslaget fra Syberg Investor AS, hjemmelshaver til seksjon 18 i 6.etasje, om bruk av deler av taket mot Tidemands gate som takterrasse, se tegningen som er vedlagt avtaleforslaget hvor utvidelsen av eksisterende terrasse er merket med grønn farge.

Det foreligger to alternativer:

Alternativ 1 - Styret godkjenner bruksavtale med toppetasje for bruk av sameiets fellesareal mot vedlikeholdsplikt. Forslaget tilføyes eventuelle manglende presisjoner for omfanget av vedlikeholdsplikten.

Alternativ 2 - Styret engasjerer takstmann for å måle opp arealet og krever kjøp mot en kvadratmeterpris. Nabogården i Nordraaks gate 5 solgte deler av taket til en kvadratmeterpris på kr.9.000,-, samt at takpappen ble skiftet for kjøpers regning.

9. Foreta valg av 2 styremedlemmer og særskilt valg av styrets leder. Tore Ellerhusen Evensen er ikke på valg.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styret har ikke fått melding om andre saker som etter loven eller vedtektene skal behandles av årsmøtet.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal i så fall være skriftlig og datert. Fullmakten kan sendes som e-post til styrets leder tore@jensevensen.no.

Sameierne oppfordres til å møte.

Oslo 20. mars 2024

Styret

Sameiet Tidemands gate 4

- Vedlegg 1: Styrets årsberetning for 2023
Vedlegg 2: Regnskapet for 2023
Vedlegg 3: Styrets budsjettforslag for 2024.
Vedlegg 4: Forslag til nye vedtekter.
Vedlegg 5: Forslag til nye husordensregler.
Vedlegg 6: Forslag til regler for bruk av uteplassen i hagen.
Vedlegg 7: Forslag til avtale med sameiet om bruksrett til del av taket mot Tidemands gate som takterrasse.

SAMEIET TIDEMANDS GATE 4

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

SAMEIET

Sameiet Tidemands gate 4 har som oppgave å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen Tidemands gate 4 i Oslo i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak gjort av årsmøtet som er sameiets øverste myndighet.

Eiendommen, gnr. 212, bnr. 859 i Oslo kommune er delt i 18 boligseksjoner, tinglyst første gang 24. august 1976.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 013 125.

Driften av eiendommen påvirker ikke det ytre miljøet.

STYRET

På årsmøtet 7. mars 2023 ble følgende styre valgt:

Tore Ellerhusen Evensen	Styremedlem - tjenestetid 2 år til og med årsmøtet 2025.
Hilde Harbo	Styremedlem - tjenestetid 1 år til og med årsmøtet 2024.
Tor Henning Olsen	Styremedlem - tjenestetid 1 år til og med årsmøtet 2024.
Dag Næstvold	Varamedlem - tjenestetid 1 år til og med årsmøtet 2024.
Marte Marie Forberg	Varamedlem - tjenestetid 1 år til og med årsmøtet 2024.

Styret har hatt 6 møter mellom årsmøtet 2023 og årsmøtet 2024, henholdsvis 07.03.23, 13.04.23, 21.05.23, 14.09.23, 22.11.23 og 13.03.24. Styrets medlemmer bor alle i eiendommen og medlemmene har i tillegg brukt mobiltelefonen og e-poster for å holde kontakten.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Sameiet har valgt 1 kvinne og 2 menn til styremedlemmer og styret anser at kravet til likestilling er ivarettatt.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE HØSTEN 2023.

Mandag 9. oktober ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte etter innkalling fra styret.

2.

I innkallingen til møtet heter det:

Sameiets regnskap pr. 30.08.23 viser et underskudd, stort kr.328.778,-. Regnskapet er vedlagt innkallingen.

Underskuddet skyldes at hageprosjektet ble mer omfattende enn budsjettert, se notene til regnskapet.

Årsaker: Sameiet fikk samtykke fra styret i sameiet Tidemands gate 2 om at vi kunne ta i bruk deres eiendomsstripe, 4 meter bred, mot garasjenedkjørselen. Vi takket sameiet Tidemands gate 2 og plantet en hekk langs gjerdet mot nedkjørselen slik at uteplassen blir skjermet mot innsyn fra fortauet. 2 grantrær som flere ikke syntes passet inn i hagen ble etter råd fra en gartnerkonsulent erstattet med 3 kirsebærtrær. I den sølete stien delvis uten gress fra porten mot uteplassen ble det lagt tråkkheller for å få et bedre helhetsinntrykk av hagen. Styret er godt fornøyd med arbeidet som er utført og 2 eiendomsmeglere har bekreftet at hageprosjektet har økt verdien på leilighetene. Prisen for tråkkhellene er den samme kvadratmeterprisen som for skiferhellene på uteplassen. For denne plassen ble det innhentet et konkurrerende tilbud som var dyrere enn tilbudet fra Dan Framnæs

Følgende ble protokollert etter møtet:

Innkreving av en ekstraordinær innbetaling lik summen av felleskostnadene til den enkelte seksjon i 4 måneder

Resultatregnskapet for sameiet pr. 30.08.23 viser et underskudd lik minus kr.328.778,-. Styret redegjorde kort for begrunnelsen for underskuddet og styrets forslag til vedtak for å bedre sameiets økonomiske situasjon. Det foreløpige prosjektregnskapet for garasjen i Nordraaks gate 3 viser et overskudd og årsmøtet gjorde deretter følgende beslutning:

"Vedtak.

Styret får årsmøtes fullmakt til å kreve inn en ekstraordinær innbetaling lik summen av felleskostnadene til den enkelte seksjon i 4 måneder, til sammen kr.273.048,-, se vedlagte regneark. Innbetalingen forfaller til betaling når det endelige regnskapet for garasjeprojektet i Nordraaks gate 3 foreligger og styret får årsmøtets fullmakt til å motregne innbetalingen i beløpet som vil bli tilbakebetalt bruksrettshaverne til garasjen. Seksjon 1, leiligheten i underetasjen har ikke bruksrett til en garasjeplass, og den ekstraordinære innbetalingen for denne seksjonen, kr.15.947,-, kreves inn av sameiets forretningsfører.»

FORRETNINGSFØRSEL, VAKTMESTERTJENESTE OG REVISOR

SK Eiendom AS har hatt ansvaret for regnskapsførselen i 2023.

Sindre Brandal AS har utført vaktmestertjenesten, ryddet snø og hatt ansvaret for renholdet av fellesarealene og stell av hagen. Sameiet har kjøpt en robotgressklipper for klipp av plenen.

Styret er fornøyd med tjenestene som leverandørene har levert.

Sameiets revisor er statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

REGNSKAP – ØKONOMI

Resultatregnskapet viser et underskudd, lik minus kr. 96.331-, mot et budsjettert overskudd, stort kr.9.344,- Avvikene framgår av regnskapet og skyldes 3 forhold.

- a) Hageprosjektet ble vesentlig mer omfattende enn budsjettert, se innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet høsten 2023 og protokollen fra møtet.
- b) Bokføring av sameiets kostnader er endret fra kontantprinsippet til å følge kalenderåret. Dvs. at kostnadene til strøm og kommunale avgifter og gebyrer omfatter 5. kvartaler i regnskapet for 2023 istedenfor 4. kvartaler som tidligere. I tillegg hadde sameiet et økt vannforbruk i 2023 på grunn av det nye selv vanningsanlegget i hagen.
- c) Kostnadene til kjøp av renhold- og vaktmestertjenester omfatter perioden 01.07.22 - 31.12.23, dvs. 18 måneder på grunn av skifte av leverandør av disse tjenestene..

Egenkapitalen er tapt = kr.18.117,- pr. 31.12.23. Likviditeten i 2023 har vært meget stram og sameiet har hatt kostnader til et kortsiktig gjeldsbrevlån. Etter årsskiftet er imidlertid likviditeten endret seg til tilfredsstillende og sameiet har pr. 01.03.24 nok penger på bankkontoen til å betale sameiets faste utgifter, se styrets forslag til budsjett for 2024 som viser et overskudd.

VEDLIKEHOLD PÅ EIENDOMMEN

Rehabiliteringen av garasjeanlegget i Nordraaks gate 5 ble gjennomført som kontraktsfestet med entreprenøren, etter framdriftsplanen og som budsjettert. Reklamasjonsfristen utløper 9. juni 2024. Dørene til slusen er imidlertid tunge å åpne og pr. mars måned 2024 har garasjegruppen anført at entreprenøren må finne løsning på «problemet».

Med unntak av hageprosjektet er det ikke utført andre større vedlikeholdsarbeider på eiendommen, se notene til regnskapet. Samarbeidet med Sameiet Tidemands gate 2 om solceller på taket ble terminert etter at vi fikk et kostnadsoverslag fra OBOS som ikke var økonomisk lønnsomt/forsvarlig etter styrets vurdering.

Temperaturen på varmtvannet er fortsatt noe lav, sannsynligvis på grunn av feil på sirkulasjonsledningen, og styret vil følge opp denne saken.

2G lukkes i 2025 og innen nettet lukkes må sameiet installere en ny alarm i heisen. Kostnaden er budsjettert til ca. kr.30.000,-.

For øvrig anser styret at bygningen og utearealene er godt vedlikeholdt og styret forutsetter at det ikke vil bli nødvendig å utføre vedlikeholdsarbeider av betydning i 2024.

HELSE MILJØ OG SIKKERHET

Styret bemerker og innskjerper at den enkelte sameier har ansvaret for at følgende brannvernutstyr er installert i leilighetene.

Røykvarsler:

”Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den kan høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket.”

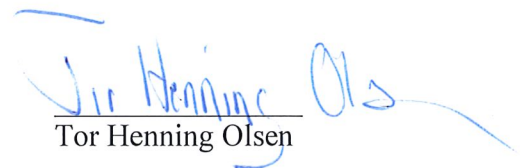
Manuelt sløkkeutstyr:

”Hver boenhet skal være utstyrt med minst en tilkoplest husbrannslange eller minst et 6 kg ABC (ABE) håndsløkkeapparat, alternativt minst et 9 liter skumapparat.”

Oslo 13. mars 2024


Tor Ellershusen Evensen


Hilde Harbo


Tor Henning Olsen

Sameiet Tidemands gate 4

RESULTAT 2023

	<u>Noter</u>	<u>Resultat</u> <u>2023</u>	<u>Budsjett</u> <u>2023</u>	<u>Resultat</u> <u>2022</u>
<u>Driftsinntekter</u>				
Felleskostnader fra sameierne	1	1 092 192	819 144	819 144
TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia		88 344	105 264	83 808
Bruk av garasjeanlegget 17 x 250 x 12		51 000	51 000	51 000
Garasjekostnader plass 57. 2021		0	0	1 546
Andre inntekter: Kjøp av nøkler		13 756	2 100	3 800
Sum driftsinntekter		1 245 292	977 508	959 298
<u>Driftskostnader</u>				
Godtgjørelse til styret		0	0	0
Strøm fellesanleggene		175 407	140 000	148 654
Kommunale avgifter		173 483	150 000	120 163
TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia	2	88 849	105 539	83 791
Renhold av fellesarealene + leie av matter		74 037	90 000	30 473
Diverse kostnader / styremøter		13 910	5 000	1 734
Drift av sameiet og vedlikehold av bygningen	3	85 843	40 000	74 596
Drift og vedlikehold av utearealene - hagen		112 779	50 000	73 950
Drift og vedlikehold av heisen		16 056	20 000	47 650
Ekstraordinært vedlikehold (uteplass og møbler)		377 066	150 000	186 916
Drift av garasjeanlegget		17 651	20 000	31 077
Kjøp av forretningsfører tjenester		42 007	45 000	45 090
Tillegg forretningsfører		0	0	1 350
Systemtilganger UNI		0	2 000	6 977
Revisor		9 500	10 000	4 500
Kjøp av vaktmestertjenester		73 727	70 000	18 315
Forsikringspremie		68 124	68 125	63 533
Egenandel forsikring		0	0	0
Bankgebyrer		8 889	3 500	3 927
Sum driftskostnader		1 337 328	969 164	942 696
DRIFTSRESULTAT		-92 036	8 344	16 602
<u>Finansinntekter og finanskostnader</u>				
Renteinntekter		1 016	1 000	45
Rente- og lånekostnader		-5 311	0	-473
Netto finanskostnader		-4 295	1 000	-428
ÅRETS RESULTAT		-96 331	9 344	16 174

Sameiet Tidemands gate 4

BALANSE 31. DESEMBER 2023

<u>EIENDELER</u>	<u>NOTER</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Omløpsmidler</u>			
Felleskostnader til gode - debitorer		13 612	910 000
Forskuddsbetalte kostnader		70 106	121 247
Garasjeprosjektet - forskuddsbetalt til OBOS		0	2 255 607
Bank		83 411	1 331 119
Sum omløpsmidler		167 129	4 617 973
SUM EIENDELER		167 129	4 617 973
 <u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Fri egenkapital		114 448	98 274
Årets resultat		-96 331	16 174
Sum egenkapital		18 117	114 448
 <u>Gjeld</u>			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Gjeld til leverandører		119 061	2 293 525
Forskuddsbetalte felleskostnader / garasjen		29 951	2 210 000
Sum kortsiktig gjeld		149 012	4 503 525
Sum gjeld		149 012	4 503 525
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 129	4 617 973

Oslo, 13. mars 2024


Tore Ellerhusen Evensen


Tor Henning Olsen


Hilde Harbo

Sameiet Tidemands gate 4

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hvert kvartal.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Felleskostnader fra sameierne:

Ordinære felleskostnader	819 144
Innkalt 4 * månedlig fellekostnad	273 048
Sum	1 092 192

Note 2 - TV- og internett.Kollektiv avtale med Telia

Ny avtale inngått våren 2023	88 849
Sum	88 849

Note 3 - Drift av sameiet og vedlikehold av bygningen

VVS	30 001
Elektrikerarbeider (egen kurs til gressklipper)	14 305
OBOS Prosjekt	25 035
Ventilasjonsservice	4 244
Diverse "vaktmesterinnkjøp", lysmateriell o.o.	12 258
Sum	85 843

Sameiet Tidemands gate 4

BUDSJETT 2024

<u>Noter</u>	<u>Budsjett</u> <u>2024</u>	<u>Resultat</u> <u>2023</u>	<u>Resultat</u> <u>2022</u>
<u>Driftsinntekter</u>			
Felleskostnader fra sameierne	819 144	1 092 192	819 144
TV- og bredbånd.Kollektiv avtale med Telia	89 856	88 344	83 808
Bruk av garasjelegget 17 x 250 x 12	51 000	51 000	51 000
Garasjekostnader plass 57. 2022	0	0	1 546
Andre inntekter: Kjøp av nøkler	0	13 756	3 800
Sum driftsinntekter	960 000	1 245 292	959 298
<u>Driftskostnader</u>			
Godtgjørelse til styret	40 560	0	0
Strøm fellesanleggene	155 000	175 407	148 654
Kommunale avgifter	142 000	173 483	120 163
TV- og bredbånd.Kollektiv avtale med Telia	89 675	88 849	83 791
Renhold av fellesarealene + leie av matter	65 000	74 037	30 473
Diverse kostnader / styremøter	15 000	13 910	1 734
Drift av sameiet og vedlikehold av bygningen	50 000	85 843	74 596
Drift og vedlikehold av utearealene - hagen	40 000	112 779	73 950
Drift og vedlikehold av heisen	20 000	16 056	47 650
Ekstraordinært vedlikehold	0	377 066	186 916
Drift av garasjelegget	17 363	17 651	31 077
Kjøp av forretningsfører tjenester	40 000	42 007	45 090
Tillegg forretningsfører	0	0	1 350
Systemtilganger UNI	0	0	6 977
Revisor	10 000	9 500	4 500
Kjøp av vaktmestertjenester	55 000	73 727	18 315
Forsikringspremie	74 373	68 124	63 533
Egenandel forsikring	0	0	0
Bankgebyrer	10 000	8 889	3 927
Sum driftskostnader	823 971	1 337 328	942 696
DRIFTSRESULTAT	136 029	-92 036	16 602
<u>Finansinntekter og finanskostnader</u>			
Renteinntekter	2 000	1 016	45
Rente- og lånekostnader	0	-5 311	-473
Netto finanskostnader	2 000	-4 295	-428
ÅRETS RESULTAT	138 029	-96 331	16 174