



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 377 128  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 882 397	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 882 397</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 729 644	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 729 644</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 152 753</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		187	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>187</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		151	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 152 789</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 152 789</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 152 789</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 152 788	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 152 788</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		914 213	
Sum fordringer		914 213	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 008	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 008	
Sum omløpsmidler		1 701 221	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 221</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 152 788	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 152 788</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 152 788</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		40 089	
Annen kortsiktig gjeld		508 343	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>548 432</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>548 432</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 701 220</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 422397

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 927 377 128  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 927 377 128  
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 882 397	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 882 397</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 729 644	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 729 644</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 152 753</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		187	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>187</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		151	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>151</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>36</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 152 789</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 152 789</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 152 789</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 152 788	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 152 788</b>	



Organisasjonsnr: 927 377 128  
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		914 213	
Sum fordringer		914 213	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 008	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 008	
Sum omløpsmidler		1 701 221	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 221</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 152 788	
Sum opptjent egenkapital		1 152 788	



Sum egenkapital	1 152 788	0
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	40 089	
Annen kortsiktig gjeld	508 343	
Sum kortsiktig gjeld	548 432	0
Sum gjeld	548 432	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 701 220	0



Organisasjonsnr: 927 377 128  
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Tiedemannsparken Sameie

31. mai 2022

Selskapsnummer: 2421





## Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

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:

31. mai 2022 kl. 18:00, Teglverket skole Grenseveien 60, 0579 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Husordensregler
5. Kjøp av garasjeplasser
6. Leverandør av utvendig solskjerming
7. Retningslinjer for fasadeendringer - gjerder, leegger og øvrige innretninger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tiedemannsparken Sameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. Årsrapport Tiedemannsparken Sameie 2421.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 325 000

Sak 4

## **Husordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet må vedta husordensregler. Vedlagte husordensregler er utarbeidet av styret.

### **Styrets innstilling**

Husordensreglene vedtas i sin helhet

### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene vedtas i sin helhet

### **Vedlegg**

2. Husordensregler - 2421 Tiedemannsparken Sameie 31.05.2021.pdf

Sak 5

## **Kjøp av garasje plasser**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Flere beboere har uttrykt ønske om gjesteparkering. Det er ingen umiddelbar parkeringsplass i eller rundt sameiet som gjør at det er fordel å ha en parkeringsplass for gjester.

Styret har snakket med Selvaag angående kjøp av parkeringsplass. Blir det ledig parkeringsplass som sameie kan kjøpe vil de ta kontakt med oss. En parkeringsplass vil antakelig ligge på 380 000kr + omkostninger, med mindre de har økt prisen. Denne kostnaden deles på sameiere etter brøk.

### **Forslag til vedtak**

Sameiet kan kjøpe en p-plass dersom det er ledig for salg. Kostnaden deles på sameiere etter brøk



Sak 6

## Leverandør av utvendig solskjerming

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solskjermingsgruppen har vært leverandør av utvendig solskjerming til sameiet frem til nå. Dette valget ble tatt av entreprenøren ved Veidekke og Selvaag Bolig, som en del av prosjektet, og styret har videreført dette samarbeidet i vårt første år.

Flere beboere har ytret ønske om at det åpnes for andre leverandører av utvendig solskjerming i sameiet.

### Styrets innstilling

- Styret ser at det er hensiktsmessig å nedsette en arbeidsgruppe, og å invitere beboere til å bidra med kartlegging av aktuelle leverandører og innhenting av tilbud. Styret vil behandle tilbudene som arbeidsgruppen fremlegger og vurdere og vektlegge beslutningsgrunnlaget.
- Nåværende leverandør ble valgt med bakgrunn i at entreprenøren ved Veidekke og Selvaag Bolig hentet inn tilbud i markedet, med krav om at leverandørene var med i Startbank-løsningen, som skal sikre at leverandører følger norske lover og standarder. Startbank er blant annet med til å sikre kundene at de kan stole på at leverandører følger HMS-krav; at de følger norske lønns- og arbeidsvilkår og at de er registrerte i offentlige registre som Enhetsregisteret, Foretaksregisteret og MVA-registeret.
- I tillegg mener styret at det er viktig at det stilles krav om helhetlig utforming, kvalitet, service og reklamasjon på produktene. Spørsmålet om forsikringsansvar og reklamasjonsrett er også viktig, både for den enkelte beboer, og for sameiet som fellesskap, når det hentes inn leverandører.
- Styret foreslår at saken overføres til det nye styret, med anbefaling om at det settes ned en arbeidsgruppe, som i løpet av 2022 skal hente inn tilbud med utgangspunkt i at leverandører, i tillegg til å kunne levere tilsvarende produkter som nåværende leverandør, også kan dokumentere at de følger Startbank-standardene og at de er med i løsningen.

### Forslag til vedtak

Innstillingen vedtas i sin helhet

Sak 7

## **Retningslinjer for fasadeendringer - gjerder, levegger og øvrige innretninger**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Gjerder og levegger**

I henhold til § 3-1 (5) vedtektene for Tiedemannsparken Sameie skal styret forhånds godkjenne montering av levegger og gjerder. Styret har besluttet at følgende prinsipper skal ligge til grunn for at slik godkjenning kan gis.

- Høyde og bredde må være innenfor standarder som er unntatt søknadsplikt i gjeldende offentlige regulering i Oslo kommune.
- Levegg kan være inntil 1,8 meter høy. Ved montering av levegg skal dette være i overensstemmelse med berørte naboer og sameiere.
- Gjerde kan være inntil 100 cm høyt og skal være luftig.
- Materialene kan være naturfarget, eller det kan beises likt med øvrig panel i sameiet.
- Levegger og gjerder skal være forsvarlig festet slik at de er sikret mot vind og vær.
- Levegger og gjerder skal ikke under noen omstendighet monteres slik at disse rekker eller går utover egen seksjon. Montering er ugyldig utenfor seksjonens eller sameiets grenser og det er seksjonseiers ansvar å gjøre nødvendige avklaringer og undersøkelser med kommunen eller berørte naboer dersom grenseavvik forekommer.
- Styret vil kreve eventuelle avvik rettet for seksjonseiers kostnad.

Søknad sendes til styret med beskrivelser av hvordan vilkårene over er ivaretatt.

### **Øvrige innretninger**

- Foliering av glassveranda, utvendig rullegardin montert på betongtak, eller fysiske inngrep som blir foretatt utvendig og lignende fastmonterte innretninger for å skjerme mot sol, støy, vind og innsyn er ikke tillatt.
- Styret vurderer ulike løsninger, fysiske inngrep som blir foretatt utvendig, på eller ved eierseksjonen må derfor avvete styrets beslutning. En endelig avgjørelse er blant annet knyttet opp til sameiets eksisterende forsikringsordning.
- Merk at vedtektenes § 3.1 (7) angir at forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser ikke er tillatt. Brudd på denne paragrafen vil kunne medføre forsikringsansvar for seksjonseier. Styret vil kreve eventuelle avvik rettet for seksjonseiers kostnad.

### **Styrets innstilling**

Retningslinjer vedtas i sin helhet



**Forslag til vedtak**

Retningslinjer vedtas i sin helhet

Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Velges på møte. Forslag til kandidater ligger vedlagt.

Det skal velges en styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Velges på møte

**Vedlegg**

3. 2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 9

**Valg av valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at sameiet skal ha en valgkomite.

**Forslag til vedtak**

Velges på møte



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Minh Hoang Nguyen	Stålverkskroken 38
Styremedlem	Yngve Eliassen	Villaveien 20 F
Styremedlem	Marianne Magnussen	Stålverkskroken 34
Styremedlem	Henning Pettersen	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Stig Slaatto-Hornnes	Stålverkskroken 38
Varamedlem	Jogvan Hugo Gardar	Stålverkskroken 36
Varamedlem	Serena Norheim	Stålverkskroken 32

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie

Sameiet består av 333 seksjoner, med 317 boliger.

Tiedemannsparken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927377128, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Stålverkskroken 18 - 38

Gårds- og bruksnummer:

129        1

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

Tiedemannsparken Sameie 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 ble konstituert 18. mai 2021 og har avholdt syv styremøter:

- 16. juni 2021
- 27. september 2021
- 29. november 2021
- 9. februar 2022
- 24. mars 2022
- 21. april 2022
- 19. mai 2022

Selvaag Bolig ved Tiedemannsparken AS bekreftet styrevalget på ekstra ordinært årsmøte 31.mai 2021 som hjemmelshaver til samtlige seksjoner ved tinglyst seksjoneringsvedtak. Det er styret som er ansvarlig for sameiets drift og utfører administrasjonen av sameiet. Den administrative ledelse utføres av styrets leder.

Styret får bistand og rådgivning fra OBOS Eiendomsforvaltning AS og Selvaag Bolig AS, begge har deltatt på våre styremøter med sine representanter og har bistått styret med ulike oppgaver.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp aktiviteter innen følgende arbeidsområder:

- Reklamasjon og forsikringsaker
- Bygningsmessig vedlikehold
- Brannvern
- Uteområder
- Parkering
- Økonomi
- Henvendelser fra sameiere

## ***Informasjon og kommunikasjon***

Styret har siden oppstart vært opptatt av å informere beboerne best mulig, og raskest mulig. Vibbo-portalen brukes til å legge ut alt av informasjon. Denne plattformen brukes også til å sende tekstmelding og epost direkte til beboerne, når styret ønsker å nå frem til alle raskest mulig.

Sameiet har et eget nyhetsbrev som sendes med mellomrom til alle. Nyhetsbrevet oppsummerer kort viktige informasjon til beboerne, og er tenkt som en kanal for å nå ut til samtlige beboere - siden erfaringene er at det er noen som ikke bruker Vibbo. Nyhetsbrevet legges i postkassene, på Vibbo og på oppslagstavle i oppgangene.

I tillegg til de informasjonskanalene som styret prøver å nå ut til alle, så tar styret også direkte kontakt med beboere for å informere om enkeltsaker.

## ***Oppfølging av entreprenør etter overtakelse***

Helt siden overtagelse av fellesområdene i og utenfor bygg A / B og garasjeanlegget har styret meldt inn reklamasjoner og bestillinger/endringsønsker på ting som ikke har fungert som forventet eller gått i stykker.



Totalt har det blitt meldt inn over 50 reklamasjoner siden overtagelse. Noen av disse har vært gjentakende elementer som inngangsdører, mens andre har tatt lengre tid som for eksempel vannlekkasje ved vinduene i oppgang 34 og vannlekkasje i sykkelbod i garasjen for å nevne noen saker.

Problemene med inngangsdørene har hovedsakelig bestått av løse gummilister. Etter mye og god dialog med entreprenør har dette problemet blitt løst for nå og blir holdt godt øye med. Styret har hatt tett oppfølging mot entreprenør på reklamasjonene hele veien og tar med erfaringene vi har opparbeidet oss videre til overtagelse av bygg C / D og videre fremover.

Det er meldt inn to forsikrings saker til Tryg forsikring; vannlekkasje i en leilighet og hærverk og skade på et vindu.

### **Adgangssystem**

Etter overtagelse av bygg A / B har styret hatt en god dialog med utbygger og entreprenør angående adgangssystem (Salto låsesystem) levert til sameiet. Styret har sørget for at alle bod-områder og fellesområder har fått installert nøkkelbrikkesere for å sikre at kun beboere med brikke har tilgang til disse.

Styret har også fått åpnet opp så alle brikker i sameiet fungerer på alle oppganger. Styret har også en god dialog med leverandør av Salto-systemet når det kommer til service og bestillinger av nye brikker når det er behov for dette.

### **Parkeringsregulering på sameiets uteområder**

Kjøring og parkering på sameiets område er regulert slik at vi skal ta vare på sikkerheten for alle. For å øke trivselen for beboerne, sikkerheten på tunet og for holde veien åpen for utrykningskjøretøy, ble det i november 2021 satt opp bom ved innkjøringen til sameiets uteområder.

Denne ble satt opp for å hindre uønsket biltrafikk og parkering inne på sameiets gårdsrom og for beboeres sikkerhet - vi har dessverre allerede hatt to konkrete situasjoner hvor barn har holdt på å bli påkjørt.

I forbindelse med oppsetting av bom fikk styret også montert en nøkkelsafe ved oppgang 38 så beboere kan få tilgang til bomnøkkel ved behov etter avtale med styret. Styret jobber fortsatt med å få en enda bedre løsning på dette da vi fortsatt opplever uønsket biltrafikk på våre uteområder.

### **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 utstyret på lekeplassen. HMS-ansvaret innebærer også at styret skal påse at rømningsveier er frie og at oppganger og trapper er fri for gjenstander som kan utgjøre en fare.

Styret jobber daglig med dette, og følger også opp ansvaret gjennom inngåtte serviceavtaler og gjennom vaktmester. Styret har også gjennomført vernerunder og fjernet gjenstander fra oppgangene. Styret har også satt i gang arbeid med å få på plass et internkontrollsystem. Dette arbeidet skal konkluderes i løpet av kort tid.



Mens styret har et ansvar for brannvern i sameiet, har den enkelte beboer ansvar for brannvern i sin egen leilighet. Hver boenhet er en egen branncelle. I leilighetene er det montert branndetektor i tak, og alle leiligheter er utstyrt med pulverapparat. Disse er koblet sammen, slik at dersom alarm utløses i en leilighet, vil alarmeren gå i hele blokken. Ved utløst «varslingslyd» i leiligheten, og det ikke er brann, har du totalt 3 minutter på deg for å gjøre eventuelle tiltak og tilbake stille alarmeren på brannpanelet. Brannpanelet er i plan 1 ved hovedinngang. Integrert i hver brannmelder sitter det også et varslingsorgan for utløst sprinkelanlegg. Hvis denne gir alarm, vil hele blokken varsles og alarmsignal til 110 sentral vil skje umiddelbart.

Det ble gjennomført årskontroll og service på brannanlegget i hus A og B i Q1 2022. Beboerne fikk varslet om dette i god tid før kontrollen ble gjennomført med alarmvarsling i samtlige leiligheter og oppganger.

### ***Solskjerming og fasadeendringer***

Styret fikk i høst på plass en avtale med Solskjermingsgruppen for å levere utvendig solskjerming til sameiet. Dette var et tilbud den enkelte beboer kunne bestille via en kollektiv avtale. Avtalen omfattet utvendige screens for alle som ønsket, samt markiser for de øverste etasjene.

Styret vil åpne opp for flere fellesbestillinger senere, for de som ønsker. Ved at alle benytter samme leverandør og samme produkter sikrer vi likt uttrykk for alle. Solskjermingsgruppen leverte også utvendig solskjerming til prosjektet.

Styret har gjennom vinteren fått henvendelser fra beboere som ønsker å bygge levegger og gjerder på platting i første etasje. Styret jobber med å få på plass felles retningslinjer og ser på muligheten for å innhente tilbud fra leverandører som kan levere dette til de som ønsker. På denne måten ønsker vi å sikre et enhetlig uttrykk for sameiet. Styret vil komme ut med informasjon så snart dette er klart.

### ***Dugnad og sosiale arrangementer***

Styret har siden oppstart vært opptatt av å få til sosiale møter for beboerne.

- 18. september 2021 ble sameiets første sammenkomst gjennomført i tunet. Alle beboere, store og små, ble invitert. Det var bra oppmøte til - med kaffe, saft og kaker og vårruller til alle, og leker for de lekne.
- 31. oktober 2021 ble Halloween arrangert i sameiet. Det ble varslet om dette på forhånd, med anbefaling til beboerne om å sette ut noe ved inngangsdørene der de ønsket besøk.
- 28. november 2021 var julegrantenning. Hasle Skolekorps spilte julesanger, og sameiet hadde trykket opp sangene, slik at mulig var å synge med.
- 2. april 2022 hadde sameiet sin første vårdugnad. Det ble feiet bort grus, ryddet i beddene og spyla tunet.
- 23. april 2023 sosialt samvær med grill utenfor A bygget midt i parken for store og små.

**Fellesarealet og uteplassen**

Sameiet har avtale med Stenlegging AS (SL) som tar vare på våre grøntarealer ute. De klipper plenen, gjødsler, fjerner ugras, steller og vanner plantene. Gartnere fra SL kommer på torsdager på vår/sommer sesong, og har fullt ansvar for vanning og vanningsbehov av grøntarealene våre selv under tørre perioder.

Høyde på hekkene blir 1,20m. Dette er den høyden vi har blitt anbefalt av SL og er visst den mest populære klippehøyden for den er ergonomisk behagelig for gartnere. Den er også den gyldne middelvei for de som vi ha det høyt og de som vil ha lav.

Hekken mot Tiedemannsparken er fritt voksende, og høyden skal ikke formklippes. Den tilhører Bymiljøetaten (kommunale områder) og er definert som et buskfelt. Det betyr at den i utgangspunktet ikke skal formklippes, men beskjæres (eks. fjerne døde/kryssende greiner).

SL har tatt kontakt med BYM for å høre om høyden kan justeres da flere har nødutgang mot området og kan bli fort sperret inne av buskene når de blir høye nok.

**Vaktmestertjenester**

Styret har avtale med Norsk Eiendomsforvaltning AS (NEFV) som ivaretar teknisk drift og vaktmestertjenester på fellesarealer og felles tekniske anlegg slik som ventilasjons- og hovedtavlerom. Vaktmester har sin fysiske tilstedeværelse på bygget en dag i uken og arbeidsomfanget omfatter:

- Tilsyn og skriftlige ukentlige rapporteringer
- Kontroll og orden rundt søppelanordninger
- Byggeteknisk
  - Justering av dørpumper ved behov
  - Smøring av hengsler og lås ved behov
  - Kontroll av brannsentral
  - Kontroll av ventilasjonsaggregater
  - Kontroll av heiser
  - Visuell kontroll av røykluker og rømningsveier
- Ettersyn og utskifting av defekte pærer og lysrør i byggets fellesarealer. Stort sett LED belysning med unntak av i parkeringskjelleren.
- Kontroll og tilsyn av fjernvarmeanlegget, inkludert pumper og automatikk.

Snømåking og strøing utføres av BK-Anlegg AS og ble fulgt opp av NEFV. Feiing og vask av garasjeanlegg tilknyttet bygg A og B, samt utvendig vask av vinduer i oppganger og trapper utføres av NEFV.

Renhold av oppganger og fellesareal i bygg A og B utføres av Byggservice og Renhold AS.

Arbeidsomfanget fordeles slik:

- Vask av trapper en gang i uken
- Vask av gulver fra topp til kjeller en gang i uken
- Vask av heis og støvsuger heisskinner en gang i uken
- Vask av vindu ved inngangsdør en gang pr. uke



## Utleie

I henhold til vedtektene § 2-1 (3) skal utleie av seksjoner underrettes skriftlig til styret, det samme gjelder ved endringer i leieforhold med ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved salg og overdragelse får styret oversendt eierskiftmelding fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det er en del manglende innmeldinger på leietakere i seksjonene i sameiet og prosedyrene for underretting til styret ved utleie har ikke fungert tilfredsstillende i 2021, fordi enkelte endringer ikke meldes av sameier.

Det er viktig for oss å ha kontroll over hvem som disponerer seksjonene og sameiet må til enhver tid ha et oppdatert seksjonseier-/beboerregister. Det er også viktig for oss at leietakere får med seg viktig informasjon som blir publisert på Vibbo.

Vi ber om at alle leietakere som ikke er meldt inn til styret blir meldt inn så snart som mulig med navn og kontaktinformasjon. Utelatelse til å melde inn leietakere til styret er et brudd på vedtektene og vil bli behandlet deretter.

## ***Tjenesteleveranser til sameiet:***

- Forsikringsselskapet er Tryg Forsikring. Avtalenummer er 7869264.
- Bankforbindelse er OBOS-banken.
- BDO AS leverer revisjon.
- Strøm leverandør felles strøm er Fortum Oslo Varme AS.
- Forretningsføreravtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Telenor Norge AS leverer kabel-TV og Internett.
- Techem Norge AS utfører måling og avlesning på forbruk av vann og energi.
- Renhold av oppgangene utføres av Byggservice og Renhold AS.
- Vedlikehold av heisene utføres av Otis AS.
- Vedlikehold av elektriske installasjoner utføres av Romerike Elektro AS
- Elotec AS utfører brannsikring og årskontroll med service.
- Leko Matter AS leverer matter til oppgangene.
- Vedlikehold av garasjeporten utføres av Industriporter AS.
- Rørleggeravtale med C. M. Mathiesen & Co AS.
- Norsk Eiendomsforvaltning AS leverer vaktmestertjenester inkludert snømåking om vinter.
- Østlandske Parkering AS kontrollerer parkering i garasje samt parkering på hele gårdsplassen.
- SL Stenlegging AS drifter og vedlikeholder sameiets grønne områder.
- Lås & Sikring AS leverer nøkkelbrikker.
- Coor Service AS leverer juletre.
- Teglverket skole leier ut lokaler til årsmøte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 872 991.

Andre inntekter består i hovedsak av ladepunkt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 729 644.

Sameiet er blitt viderefakturert fjernvarme fra Veidekke i 2022 som gjelder 2021 på kr 443 381. Dette kommer ikke frem i regnskapet 2021 da det var avsluttet før faktura var mottatt. Kostnaden er ført i 2022.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 152 788 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 1 152 788**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 075 000 til vedlikehold

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsparken Sameie.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsparken Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsparken Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: DOPOL-YM2WK-DB037-KU68D-KEE8D-5UQEC



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 05:40:42 UTC



Penneo document key: DOPOL-YM2WK-DB037-KU68D-KEE8D-5UQEC

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

18 av 32 | Årsrapport Hedenfarsbank for Samere 2021.pdf



**TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE (UNDER INNFLYTTING)**  
**ORG.NR. 927 377 128, KUNDENR. 2421**

**RESULTATREGNSKAP**  
**Fra stiftelsesdato 31.05.2021 - 31.12.2021**

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	2 872 991	0	7 760 000
Andre inntekter	3	9 406	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 882 397</b>	<b>0</b>	<b>7 760 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-37 000
Styrehonorar		0	0	-325 000
Revisjonshonorar	4	-14 578	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-96 295	0	-360 000
Konsulenthonorar	5	-5 165	0	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-395 092	0	-1 075 000
Forsikringer		-160 905	0	-400 000
Kommunale avgifter	7	-456 225	0	-1 350 000
Energi/fyring		0	0	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 647	0	-1 440 000
Andre driftskostnader	8	-303 739	0	-449 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 729 644</b>	<b>0</b>	<b>-6 036 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 152 752</b>	<b>0</b>	<b>1 724 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9	187	0	0
Finanskostnader	10	-151	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 152 788</b>	<b>0</b>	<b>1 724 000</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 152 788		



**TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 927 377 128, KUNDENR. 2421**

**BALANSE**

	Note	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		23 230
Forskuddsbetalte kostnader		368 334
Andre kortsiktige fordringer	11	140 852
Energiavregning	12	381 797
Driftskonto OBOS-banken		787 008
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 701 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 701 221</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		1 152 788
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 152 788</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 401
Leverandørgjeld		40 089
Annen kortsiktig gjeld	13	375 942
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>548 432</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 701 221</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 23.03.2022

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen

Yngve Eliassen

Marianne Magnussen

Henning Pettersen

Stig Slaatto-hornnes

**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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 743 371
Startkapital	622 200
Internett	304 552
TV	134 693
Garasje	68 175
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 872 991</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading	9 406
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 406</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 578.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 165
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 165</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 307
Drift/vedlikehold elektro	-20 396
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-234 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 484
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 470
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 278
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-395 092</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-456 225
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-456 225</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 469
Verktøy og redskaper	-13 486
Driftsmateriell	-6 516
Vaktmestertjenester	-62 307
Vakthold	-9 062
Renhold ved firmaer	-134 683
Snørydding	-53 068
Andre fremmede tjenester	-1 743
Andre kontorkostnader	-8 149
Bank- og kortgebyr	-1 856
Velferdskostnader	-6 400
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-303 739</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
Andre renteinntekter	33
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>187</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-151
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-151</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Eiendomsskatt 4. termin, viderefaktureres i 2022	140 852
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>140 852</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-351 076
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-351 076</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	113 750
Fjernvarme	619 123
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>732 873</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>381 797</b>
----------------------------	----------------

---

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: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-375 942
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-375 942</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-post [tiedemannsparken@gmail.com](mailto:tiedemannsparken@gmail.com). Se Tiedemannsparken Sameies hjemmeside på <https://vibbo.no/tiedemannsparken> for ytterligere informasjon.

### 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

Vaktmester Norsk Eiendomsforvaltning AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet.

### Parkering

Sameiet/seksjonseierne disponerer cirka 179 parkeringsplasser i kjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 318, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne. Tiedemannsparken Sameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 318, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Se vibbo <https://vibbo.no/tiedemannsparken/tema/nokler-og-brikkesystem>

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869264. 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](mailto: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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## HUSORDENSREGLER

for

Tiedemannsparken Sameie org.nr 927 377 128

Vedtatt på årsmøte 31.05.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles senest 48 timer før, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Støyende arbeid i leiligheten (f.eks. oppussing) skal bare skje i tiden 07:00–20:00 (for innleide håndverkere 07:00-18:00) mandag til fredag, 10.00–18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte med / varsles skriftlig til de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til. Langvarig arbeid skal primært foregå i ordinær arbeidstid. Støyende arbeid utført av innleide håndverkere skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 20:00. Det er beboers ansvar å sørge for at innleide håndverkere overholder dette. Naboers eventuelle saklige og begrunnede innsigelser knyttet til støy og sjenanse utenfor normal arbeidstid, skal tas til følge av den som har ansvaret for arbeidet.

Musikkøvelser er tillatt mellom 08:00 - 20:00 på hverdager og fra kl.08:00 - 17:00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer under, over og ved siden av.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, svalgang, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.



Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### § 3.1 Garasjer og boder

Styret er ansvarlig for å forvalte, drifte og vedlikeholde garasjeområdet og bodområdet i kjelleren. Målet er å sikre at vi trives godt, har lave felleskostnader og tilfredsstillende sikkerhet. Vi er ansvarlige for kjelleren, med garasjer, boder, lys, ventilasjon, dører, porter og brannsikring.

1. Det er kun tillatt å parkere biler, motorsykler, mopeder og handikapkjøretøy i garasjeområder. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.
2. På grunn av brannfare er røyking og bruk av bar ild ikke tillatt i garasje- og bodområdet.
3. På grunn av brannforskrifter er det ikke tillatt til å oppbevare noe brennbart i garasje- eller bodområdene, unntatt drivstoff som er i kjøretøyets faste tank. «*Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges*», ref. Brann- og eksplosjonsvernloven § 5.
4. Garasjeporten og dørene inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er ikke lov å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted og det skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Styret har myndighet til å fjerne dette for beboers regning, dersom beboer etter anmodning ikke fjerner dette.
5. Det er kun kjøretøyet som skal parkeres på parkeringsplassen. Det er ikke tillatt å lagre kjøretøyets naturlige tilbehør på parkeringsplassen; takgrind, skistativ, takboks og dekk/hjul. Kjøretøy må få plass innenfor oppmerket areal. Øvrig lagring av gjenstander skal kun skje i den enkeltes bod. Brudd på denne bestemmelsen vil medføre fjerning av gjenstander på eiers risiko og regning. Det er ikke tillatt å feste ting på vegg og i taket.
6. Parkeringsplasser og fellesarealer skal ikke benyttes til bilreparasjoner, bilvask, brannfarlige arbeid av noe slag eller vask av kjøretøy. Skift av bildekk til vinter/sommersesong er tillatt.
7. Rømningsveier eller slukningsmateriell må ikke blokkeres.
8. Sykler og el-sykler skal settes i stativene i sykkelbod eller i de oppmerkede plassene i garasjeområdet.
9. For å sikre fri tilgang til rømningsveier, slukningsmateriell og utrykningskjøretøyer skal parkering av kjøretøy kun skje innenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
10. Garasjeeier er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid, slik at vedlikehold av området kan bli gjennomført.
11. Kjæledyr skal føres i bånd under tilsyn av eier når det er i garasje- og bodområdet.
12. Forsøpling i garasje- og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene.





## § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

## § 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjettatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



**2421 Tiedemannsparken Sameie**  
**Valg av tillitsvalgte**

**A. Som leder foreslås:**

**Navn: Minh Hoang Nguyen**

Har sittet i styret frem til nå og ønsker å stille til gjenvalg

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

**1.Navn: Henning Pettersen**

Har sittet i styret frem til nå og ønsker å stille til gjenvalg

**2.Navn: Jogvan Gardar**

Har sittet i styret frem til nå og ønsker å stille til gjenvalg

**3.Navn: Serena Norheim**

Har sittet i styret frem til nå og ønsker å stille til gjenvalg

**4.Navn: Stig Slaatto-Hornnes**

Har sittet i styret frem til nå og ønsker å stille til gjenvalg

**5.Nina Aggarwal**

**6.Anette Berentsen**

**7.Dag Nysæter**

**8.Marte Abrahamsen**

**9.Mathias Løfsgaard**



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.05.22

**Selskapsnummer:** 2421 **Selskapsnavn:** Tiedemannsparken Sameie

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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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