



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 278 840
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 596 741	2 284 098
Sum inntekter		4 596 741	2 284 098
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 287 691	1 571 600
Sum kostnader		3 424 611	1 708 520
Driftsresultat		1 172 130	575 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 812	4 336
Sum finansinntekter		30 812	4 336
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 812	4 336
Resultat før skattekostnad		1 202 942	579 914
Årsresultat		1 202 942	579 914
Totalresultat		1 202 942	579 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 202 942	579 914
Sum overføringer og disponeringer		1 202 942	579 914



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		659 815	247 894
Sum fordringer		659 815	257 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 371	955 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 371	955 915
Sum omløpsmidler		3 057 186	1 213 808
SUM EIENDELER		3 057 186	1 213 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 103 267	900 325
Sum opptjent egenkapital		2 103 267	900 325
Sum egenkapital		2 103 267	900 325
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		737 793	255 921
Annen kortsiktig gjeld		216 126	57 562
Sum kortsiktig gjeld		953 919	313 483
Sum gjeld		953 919	313 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 057 186	1 213 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445519

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 278 840
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 928 278 840
TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 596 741	2 284 098
Sum inntekter		4 596 741	2 284 098
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 287 691	1 571 600
Sum kostnader		3 424 611	1 708 520
Driftsresultat		1 172 130	575 578
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 812	4 336
Sum finansinntekter		30 812	4 336
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 812	4 336
Resultat før skattekostnad		1 202 942	579 914
Årsresultat		1 202 942	579 914
Totalresultat		1 202 942	579 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 202 942	579 914
Sum overføringer og disponeringer		1 202 942	579 914



Organisasjonsnr: 928 278 840
TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		659 815	247 894
Sum fordringer		659 815	257 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 371	955 915
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 371	955 915
Sum omløpsmidler		3 057 186	1 213 808
SUM EIENDELER		3 057 186	1 213 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 103 267	900 325
Sum opptjent egenkapital		2 103 267	900 325



Sum egenkapital	2 103 267	900 325
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	737 793	255 921
Annen kortsiktig gjeld	216 126	57 562
Sum kortsiktig gjeld	953 919	313 483
Sum gjeld	953 919	313 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 057 186	1 213 808



Organisasjonsnr: 928 278 840
TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2380

Tribunen Moss Esek



Velkommen til årsmøte i Tribunen Moss Esek

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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Sparebank 1 Østfold/Akershus lokale i Varnaveien.

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 til styret
7. Nedkjørsel garasjekjeller
8. Biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie sin eiendom - oppfølging etter utredning
9. Utsmykking av inngangsparti og trapper
10. Ending i brannkonseptet for Tribunen
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tribunen Moss Esek



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Helge Aamothe (OBOS)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Helge Aamothe foreslått. Protokollvitne foreslås i møtet.



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315.000 kr

Styrets innstilling
Det settes av 315.000 kr til styret som fordeles av styret selv.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 315.000 kr



Sak 7

Nedkjørsel garasjekjeller

Forslag fremmet av:

Knut Georg Bergh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

i vinterperioden har nedkjørselen vært glatt og delvis dårlig brøytet med bl. a. påkjørsel av port.

Styrets innstilling

Forslaget er utredet og det er innhentet et forslag på hvordan dette arbeidet kan utføres, innkl. pristilbud på arbeidet, se vedlegg. For å kunne legge varmekabler i nedkjøringen må det skjæres opp spor i betongen/mulig fjerne mye av betongen pga sprekkdannelse i nedkjøringen, samt støpes når kablene er lagt. Dette arbeidet er beregnet til ca. 258.000 innkl mva. Arbeidet vil måtte strekke seg over flere dager og parkeringskjelleren vil være stengt i dette tidsrommet.

Legging av el-kabler med kobling til sikringsskap er kostnadberegnet til ca. 100.000kr innkl mva., se vedlegg.

Totalkostnad er beregnet til 358.000 kr. innkl mva. Dette anses som et forsiktig overslag.

I tillegg kommer driftskostnader når varmeanlegget står på. El-kablene tar 8.8 kw i timen, dvs ca 216 kw pr døgn. Anlegget må sammsynligvis stå på ca 4- 5 mnd. Det vil da kunne beregnes et forbruk til dette på ca 25.000 - 30.000kw pr vintersesong. Kostnaden vil være avhengig av den til enhver tid gjeldende strømpris. Alle driftskostnadene må veltes over på seksjonseierne ved å øke fellesutgiftene.

Etableringskostnadene kan tas av midler/fond avsatt fra tidligere år til vedlikehold mv. Et slikt forbruk må dekkes inn igjen og bygges opp slik at sameiet ikke får reduserte muligheter til å foreta store vedlikeholdsoppgaver i framtiden. Hvis fellesutgiftene økes med 1 kr pr mnd (fra 33 til 34 pr kvm) vil det i løpet av et år gi ca 150.000 kr.

Spørsmålet vi må stille, er om en vinter med snø/is er nok til å rettferdiggjøre denne investeringen? Hvor ofte vil slike vintere som i år, inntreffe? Meterologene sier at årets vinter er av de sjeldne både med hensyn til snø og kulde her i vårt område. De to foregående vintrene har det ikke vært noen utfordring.

Alternative parkeringsplasser i etableringsfasen kan ikke styret ta ansvar for. Hvis dette arbeidet skal utføres vil parkeringskjelleren være stengt over flere dager.

Styret vil anbefale for årsmøte at dette tiltaket/arbeidet ikke gjennomføres. Sannsynlig behov for et så omfattende tiltak og medfølgende store kostnader, kan ikke forsvares ut fra et kost/nytte perspektiv.

Forslag til vedtak 1

Jeg foreslår at styret utreder tid og kostnad med å legge nytt dekke med varmekabler for presentasjon på årsmøte.

Alternativ parkering mens arbeidet utføres må også utredes.

Forslag til vedtak 2

Årsmøte vedtar at tiltaket med varmekabler i nedkjøringen til parkeringskjelleren ikke gjennomføres.



Vedlegg

2. Kostnader påstøp_nedkjøringsrampe_Beskrivelse_2024.03.11_10.23.29.760.pdf
3. Kommentarer påstøp_nedkjøringsrampe_2024.03.11_10.24.05.708.pdf
4. Tilbud varmekabler.pdf

Sak 8

Biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie sin eiendom - oppfølging etter utredning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden innflytting i sameiets første byggetrinn høsten 2021 har styret jevnlig mottatt klager fra beboere om kjøring og parkering på sameiets fellesarealer. Klagen dreier seg i all hovedsak om «unødvendig kjøring» mellom byggene på eiendommen, samt parkering av kjøretøy utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Styret har derfor gjennomført en utredning som fremlegges for sameiets årsmøte.

Styret har som del av utredningen gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne i sameiet, hvor det blant annet fremkommer at nær 2/3 av beboerne mener at biltrafikk med formålet "privat av-/påstingning av passasjerer" ikke er *nødvendig* eller *akseptabelt*.

Styret har vurdert tiltak innen fire hovedområder, og gir sin anbefaling i utredningsrapporten.

For ytterligere detaljer vises det til vedlegget "20240402_biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie.pdf".

Styrets innstilling

Styret innstiller på at utredningen om biltrafikk og parkering på sameiets eiendom tas til følge.

Styret innstiller på at de anbefalte tiltakene (utredning kap. 4) for å motvirke unødvendig kjøring og parkering på sameiets eiendom beslutes:

- det settes opp to manuelle veibommer med selvlukkingsmekanisme, én ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen, og én ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B.
- det gjennomføres en informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Styret avgjør omfanget på tiltaket.
- gjeldende husordensregler med tilhørende bestemmelser om biltrafikk og parkering oppdateres med ordlyd som i større grad reflekterer det som anses som akseptabel kjøring/parkering i sameiet. Styret vurderer oppdatering av ordlyd etter at årsmøtet har besluttet i saken om «biltrafikk og parkering», og kommer i så fall tilbake til årsmøtet med særskilt behandling av dette tiltaket.



Forslag til vedtak

Årsmøtes beslutter at det settes opp to manuelle veibommer med selvlukkingsmekanisme, én ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen, og én ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B., at det gjennomføres en informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Styret avgjør omfanget på tiltaket, og at gjeldende husordensregler med tilhørende bestemmelser om biltrafikk og parkering oppdateres med ordlyd som i større grad reflekterer det som anses som akseptabel kjøring/parkering i sameiet. Styret vurderer oppdatering av ordlyd etter at årsmøtet har besluttet i saken om «biltrafikk og parkering», og kommer i så fall tilbake til årsmøtet med særskilt behandling av dette tiltaket.

Vedlegg

5. 20240402_biltrafikk og parkering pa Tribunen Moss eierseksjonssameie.pdf

Sak 9

Utsmykking av inngangsparti og trapper

Forslag fremmet av:

Kari Sofie Lystad Eggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Synes fellesareal (inngangsparti og trapper) er ganske kjedelig og upersonlig

Styrets innstilling

Det er ikke like god plass i alle oppgangene til blomsterpotter. Skal dette etableres må det være kunstige-blomster, ingen kan pålegges ansvar for å vanne.

Bilder på veggene kan være vanskelig da hva som er fint, er svært avhengig av hvem som vurderer det.

Hvis årsmøte vil vedta denne saken bør et vedtak være at styret etter fullmakt fra årsmøte etablerer en arbeidsgruppe som kan komme med konkrete forslag som godkjennes av styret. Årsmøte bør sette av et beløp til dette formålet. Kostnaden må dekkers inn i budsjett for 2025. Hvis dette vedtas, må Husordensreglene pkt 5 endres.

Forslag til vedtak 1

Utsmykke fellesarealer med feks stor plante ved postkasser og bilder i trappeoppgang. Selvfølgelig ikke noe som hindrer fluktveier o.l.

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt fra årsmøte til å etablerer en arbeidsgruppe som skal fremme forslag til enkel utsmykning av oppgangene. Det settes av 5000 kr pr oppgang til dette formålet i budsjett for 2025.



Sak 10

Ending i brannkonseptet for Tribunen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært mange "falske" utrykninger for brannvesenet pga matos. Mange av utrykningene kunne vært unngått hvis beboere hadde rukket å slå av brannalarmen før den gikk videre til brannvesenet. Styret har i samtaler med representanter for brannvesenet vurdert ulike tiltak.

Dette omfatter:

- øke tiden før røykdetektorene slår ut i seksjonene fra 10 til 20 sekunder
- øke tiden det tar før alarmen går videre til brannvesenet fra 2 til 4 minutter
- betjeningspanel i flere etasjer, dette da det er langt ned til 1.etasje fra og vanskelig å rekke innen to minutter
- tilbakevendende informasjon til beboere om bruk av steketopp/komfyren, avtrekksvifter og prosedyre vedr hvordan slå av brannalarmen
- anbefale at flere seksjonseiere installere små betjeningspanel i egen leilighet

Styret har fått en vurdering av disse tiltakene fra det firma som utarbeidet brannkonseptet for Sameiet. Det frarådes å øke responstiden det tar før alarmen går videre til brannvesenet. De øvrige tiltakene kan gjennomføres innenfor nåværende risikovurdering uten at det går utover brannsikkerheten

Styret har innhentet prisoverslag på flere paneler og justering av tiden på branndetektorene.

- Montere opp betjeningspanel for å kunne slå av falsk alarm i 3. etg i alle 9 oppgangene og i tillegg i 6. etg i 1D, 3 D og 3E har et prisoverslag på ca 275000 kr innkl mva.
- Øke responstiden for røykdetektorene fra 10 til 20 sekunder har et prisoverslag på ca 7000 kr innkl mva. Dette tiltaket vil gi alle en lenger mulighet til å lufte ut/vifte vekk røyk fra detektoren
- Økt informasjon og opplæring vil ikke medføre spesielle utgifter

Økte utgifter må vurderes opp mot kost/nytte. Alle nye utgifter må dekkes av seksjonseierne via fellesutgifter.- Investering i flere panel kan tas av tidligere årsoverskudd. Men dette må dekkes inn igjen og bygges opp slik at sameiet ikke får reduserte muligheter til å foreta store vedlikeholdsoppgaver i framtiden. Hvis fellesutgiftene økes med 1 kr pr mnd (fra 33 til 34 pr kvm) vil det i løpet av et år gi ca 150000 kr.

Alle seksjonseiere kan få installert avstillingspanel i egen leilighet for en beskjeden sum. Dette vil gjøre at man ikke må løpe ned i 1. etg for å slå av falsk alarm og kan særlig være aktuelt for seksjoner i de øverste etasjene. De som tok dette som tilvalg, betalte ca 5000 kr for slikt panel

Utgiften - ca 7000 kr - til å øke responstiden på røykdetektorene kan tas innenfor ordinært budsjett.

Styrets innstilling

Det installeres ikke flere betjeningspanel i oppgangene i Sameiet.

Responstiden for alle røykdetektorene i Sameiet økes fra 10 til 20 sekunder.

Det anbefales at flere seksjonseiere installerer små panel i egen seksjon.



Forslag til vedtak

Det innstilles ikke flere betjeningspanel i oppgangene. Responstiden for alle røykdetektorene i sameiet økes fra 10 til 20 sekunder. Det anbefalles at flere seksjonseiere installerer små panel i egen seksjon.

Vedlegg

6. Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret mener årsmøtet bør tilstrebe mest mulig kjønnsbalanse i styret. Styret innstiller derfor på at de to kvinnelige kandidatene til styrevervet velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Johan Klokkeud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christos Voukelatos
- Gro-Lilly Vinje
- Karin Andersen

Valg av 5 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Johan Klokkerud	Rabekkgata 1 D
Nestleder	Dag Jørstad	Rabekkgata 1 A
Styremedlem	Karin Andresen	Rabekkgata 3 E
Styremedlem	Magnus Norsted	Rabekkgata 1 D

Lise Jacobsen ble valgt som styremedlem for to år i 2022. Hun har flyttet og har ikke medvirket i styret etter 01.12.2023

Valgkomiteen

Ali Alaei	Rabekkgata 3 B
Nicoline Hagbartsen	Rabekkgata 1 D
Rita Karin Bjørung Haugeplass	Rabekkgata 1 A
Anne-Lene Nordblom	Rabekkgata 3 D
Synnøve Jorun Berg Voukelatos	Rabekkgata 3 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes via Vibbo.no.

Vibbo

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

Styret bruker Vibbo aktivt til å informere seksjonseierne om ulike saker. Flertallet, om ikke alle, er inne på Vibbo og leser nyheter. Styret mottar også mange spørsmål på Vibbo, og alle disse blir besvart.

Seksjonseierne og leietakere bruker oppslagsfunksjon for å bla å informere hverandre om ulike forhold.

Generelle opplysninger om Tribunen Moss Esek

Sameiet består av 174 boligseksjoner. I tillegg er det 21 «nærings»/bod seksjoner. De aller fleste av boligseksjonene er solgt ved årsskifte 23/24. På Vibbo er det pr 10.02.24. registrert 206 eiere.

Det er forholdsvis mange seksjoner som er utleid, pr 10.02.24. gjelder det i alt 52 seksjoner med til sammen 67 leietakere.

I løpet av 2023 er et fåtall av boligseksjonene videre solgt og byttet eiere. Det har også vært noe utskifting av leietakere.

Tribunen Moss Esek er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928278840, og ligger i MOSS kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 1729



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

Tribunen Moss Esek 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har ivaretatt den daglige driften av sameiet og løpende fulgt opp HMS og internkontroll gjennom året.

Styremøter og behandling av saker

Styret har avholdt 13 styremøter i 2023 og behandlet til sammen 74 saker. De viktigste/mest omfattende sakene har vært:

- HMS er sak på hvert styremøte. Styret har en gjennomgang av alle fellesområdene 2 ganger i året og følger opp alle service rapportene mv.
- Det har vært mange brannalarmer pga matlaging. Brannvesenet har kommet på mange unødvendige utrykninger. Brann og brannvarslingssystemet har blitt vurdert. Dette arbeidet er ikke avsluttet og det vil bli sak på årsmøte i 2024 om dette.
- Det var flere oppstarts utfordringer med heisene, særlig i trinn 2. Dette medførte uheldige drifts stopper ved innflytting og forsinkelser på service pga at heisleverandøren ble kjøpt opp av KONE.
- I siste halvår av 2023 var det også flere utfordringer med ventilasjons systemet i kjeller lokalene i trinn 2 og 3. Styret har i samarbeid med utbygger arbeidet mye opp mot leverandør for å utbedre dette. Utbygger har hatt ansvar for dette da det anses som en reklamasjonssak. Arbeidet har fortsatt inn i 2024.
- Pga av manglende ventilasjon/luft sirkulering i parkeringskjelleren ble det høy fuktighet i parkeringsområdet for trinn 2 og 3. I januar -24 har utbygger etablert tiltak for å bedre på dette.
- Styret vedtok i mai retningslinjer for styrearbeid etter en mal fra OBOS.
- Overtagelse av fellesarealene i forbindelse med ferdigstilling av trinn 2 og 3 var et omfattende arbeid og det ble avholdt flere møter med utbygger.
- Ettårsbefaringen for fellesarealene i trinn1 ble avholdt i mars 2023.
- Utearealene for Sameiet ble overtatt samtidig med fellesarealene for trinn 2 og 3.
- Service- og vedlikeholdsavtaler, for bl.a. kontroll av elanlegg og ladestruktur i fellesarealer, sprinkler- og pumpeanlegg, lås og beslag i fellesareal, sikkerhetskontroll av heiser og kontroll av garasjeport er utvidet/videreført.
- Tjenesteavtaler for dørmatter, renhold, uteområdet og for vaktmester er utvidet og videreført.
- Det er inngått avtale om tilsyn/kontroll av lekeapparatene
- Gjennomført utvendig vask av alle vinduer som ikke kan nås fra veranda/uteplass
- Vask av parkeringskjeller ble gjennomført i samarbeid med utbygger.
- Våren 2023 ble første avregning for bruk av varmtvann/vann til oppvarming for 2022 gjennomført. Det viste seg at det var ca 25% av forbruket som ikke ble målt til noen av seksjonene. Forbruket anses av leverandør og rådgivere tilknyttet OBOS å være innenfor det som kan anses som akseptabelt. Dette forbruket må da Sameiet dekke.



- Pga av mye trafikk og parkering på tunet, ble startet opp arbeid vedr trafikkforholdene på tunet. Spørreundersøkelse ble sendt ut i januar 2024 og dette er sak på årsmøte i 2024
- Filterskifte på ventilasjonsanlegg er gjennomført to ganger i de aller fleste seksjonene i trinn 1. En gang ved Hamstad og en gang av seksjonseierne selv.
- Kommune har sendt ferdigattest for Sameiet.
- Sameiet arbeidet med å få på plass serviceavtaler for ventilasjonsanlegg og brannspjel i fellesanleggene høsten 2023. Dette kom ikke styre i mål med, arbeidet fortsetter og avtaler vil bli avtalt tidlig i 2024.
- Styret anser at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å inngå avtale for eget ventilasjonsanlegg.
- Innglassing av verandaer som utbygger etablerte, er godkjent av kommunen.
- Det ble høsten -23 startet opp arbeid med sak/godkjenning av innglassing for ca 20 seksjonseiere. Alle utgiftene til dette dekkes av de som skal ha innglassing. Dette arbeide vil bli utført i 2024
- Styret har etter fullmakt fra årsmøte 2022 utarbeidet vilkår for innglassing av veranda/balkong og hev/senk vindskjerming.
- Garasjeporten har høy slitasje og er på kjørt 3 ganger i 2023. Det er satt opp lyssignal ute og inne og speil inne. Det er videre etablert lys i garasjenedkjøringen.

Beboermøter

Det er avholdt tre beboermøter med tilfredsstillende oppslutning. For trinn 1 ble møte avholdt i forlengelsen av årsmøte.

For trinn 2 og 3 ble det avholdt beboermøter rett etter innflytting. Styret har informert om diverse saker og svart på spørsmål.

Videre er det avholdt møter for seksjonseiere som er interessert i å få innglassing. Egen arbeidsgruppe ble nedsatt for å koordinere dette arbeidet. Valg av leverandør av innglassing ble foretatt tidlig januar 2024. Dert er ca 20 seksjonseiere som ønsker innglassing. Søknaden vil bli behandlet av Moss kommune i løpet 2024.



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.

Kommentarer til regnskapet

Budsjett 2023 er for seksjonene som var ferdigstilt 31.12.2022. I og med at det har vært innflyttinger i løpet av året, blir bokførte tall jevnt over høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i det vesentlige av oppstartskapital/kapitaltilskudd fra seksjonene som ble overtatt i 2023. Seksjonene som er overtatt tidligere har betalt tilsvarende beløp.

Resultat Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 kr 2 103 267,-. Beløpet anses tilfredsstillende ut fra sameiets alder.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 030 000,- til ordinær drift og inngåtte vedlikeholdsavtaler.

Kommunale avgifter i Moss kommune

Moss kommune har økt de kommunale avgiftene fra 2023 til 2024. Vann og avløpsavgift økte med ca. 37% mens renovasjonsavgiften økte med ca. 21%. Vann og avløpsavgift faktureres sameiet etter felles vannmåler. Kostnaden vil derfor variere med forbruket.

Moss kommune har eiendomsskatt. Denne faktureres direkte til eierne fra kommunen og er således ikke en del av felleskostnadene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Sameiet har avtale med Techem som foretar individuell avregning.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tribunen Moss Esek.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

Kategorien TV/Bredbånd er satt opp fra 01.02.2023 etter prisøkning fra leverandøren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tribunen Moss Eierseksjonssameie 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 er

- 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 relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 1	15 av 55		Årsrapport 2023.pdf



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA Årsrapport 2023.pdf
Telefon: +47 23 31 07 20	16 av 55	



TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 928 278 840, KUNDENR. 2380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 043 387	2 256 698	3 119 000	6 503 000
Ladeinntekter EL-bil		17 554	0	0	0
Andre inntekter	3	535 800	27 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 596 741	2 284 098	3 119 000	6 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-45 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-11 250	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-144 120	-88 813	-93 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-11 350	-27 531	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-897 034	-533 998	-540 000	-1 030 000
Forsikringer		-256 691	-148 008	-160 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-739 315	-195 188	-435 000	-1 843 000
Energi/fyring	10	-361 746	-102 145	-1 025 056	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 708	-272 876	-290 000	-857 600
Andre driftskostnader	11	-352 290	-191 791	-221 000	-478 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 424 611	-1 708 520	-2 944 056	-5 633 600
DRIFTSRESULTAT		1 172 130	575 578	174 944	869 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 812	4 336	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 812	4 336	0	0
ÅRSRESULTAT		1 202 942	579 914	174 944	869 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 202 942	579 914		



TRIBUNEN MOSS EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 278 840, KUNDENR. 2380

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		93 066	0
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		566 749	213 109
Energiavregning		0	34 785
Driftskonto OBOS-banken		368 175	52 235
Sparekonto OBOS-banken		2 029 196	903 680
SUM OMLØPSMIDLER		3 057 186	1 213 808
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 057 186	1 213 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 103 267	900 325
SUM EGENKAPITAL		2 103 267	900 325
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 292	57 562
Leverandørgjeld		737 793	255 921
Energiavregning	13	35 834	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		953 919	313 483
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 057 186	1 213 808
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 09.04.2024

Styret i Tribunen Moss Eierseksjonssameie

Rolf Johan Klokkerud /s/ Karin Andresen /s/ Magnus Norsted /s/ Dag Jørstad /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 172 616
Kabel-TV/internett	517 706
Parkering	195 750
Revisjon og forretningsførsel	157 315
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 043 387

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 200
Oppstartskapital	470 000
Ryggeveien 33 AS, oppvarming trinn 2 og 3	60 000
Utleie	1 600
SUM ANDRE INNETEKTER	535 800

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 794, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 350
SUM KONSULENTHONORAR	-11 350

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176 360
Drift/vedlikehold elektro	-32 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 864
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 145
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 445
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-251 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-897 034

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-410 088
Kommunale avgifter	-329 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-739 315

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 296
Fjernvarme	-198 450
SUM ENERGI / FYRING	-361 746

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-42 000
Renhold ved firmaer	-289 882
Snørydding	-5 963
Andre fremmede tjenester	-1 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 794
Andre kontorkostnader	-3 462
Bank- og kortgebyr	-3 663
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-352 290

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 516
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 462
SUM FINANSINNTEKTER	30 812

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 244 005
SUM INNTEKTER	-1 244 005

KOSTNADER

Administrasjon	117 450
Fjernvarme	1 090 721
SUM KOSTNADER	1 208 171

SUM ENERGIAVREGNING	-35 834
----------------------------	----------------

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.

Etttersom 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.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8028711. 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.



BIRGER POLLEN & CO AS

Adresse: ,

Birger Pollen AS

Postboks 2166, 1571 Moss

MR PLS - STOREBRUDD



Beskrivelse

Informasjon

Prosjekt: Nr.000529 - TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Kommune: moss



Beskrivelse

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Detaljnivå: Element Post

Birger Pollen AS

Postboks 2166, 1521 Moss

M.V.A. P.L.L. - STØJEARBEID



11. Rigging osv.

1. Etasje

ELEMENT	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
Rigg og drift	1,00 RS	32 522,00	32 522,00

Forslag til utførelse:

Det tas forbehold vedr. grunn, vær og temp. ved utførelse.

Det forutsettes at vann/byggestrøm er tilgjengelig på byggeplassen.

Byggherre/total entreprenøren står for prosjektering, form og armerings

tegninger, statiske beregninger. armering avregnes iht. bøvelister. Det tas forbehold ang. prisoppgang og tilgjengelighet av materialer.

Evt. poster som ikke er medtatt i tilbudet eller endret mengder,

kompletteres/avregnes iht. prosjektert grunnlag og avtaler som gjøres.

Byggherre/totalentreprenøren står for landmåler, skifte/spisebrakke, inngjerding,

avfallscontainere. Betong avregnes etter medgåtte mengder.

Tilbudet er utarbeidet iht. NS 8415 avtale

Utførelse iht. NSEN 13670 + NA tol. kl. 1

Timepriser ved endringsarbeider, eks. mva.:

Fagarbeider: kr. 700, prosjektleder: kr.950, kranbil: kr.1850

POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
11.01.01.01.001 DRIFT AV BYGGEPLASS KS. HMS. FRAKT, ETC.		1,00 RS	21 412,00	21 412,00
11.01.00.01.002 BETONGPUMPE		1,00 stk	11 110,00	11 110,00
Sum 11. Rigging osv.				32 522,00
Sum akkumulert				32 522,00



Beskrivelse

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Detaljnivå: Element Post

Birger Pollen AS

Postboks 2166, 1521 Moss

M.V.A. P.L.L. - STØJERHJELP



21. Grunn og fundamenter

1. Etasje

ELEMENT		MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
Betongsaging/pigging		38,80 m²	1 822,16	70 699,96
POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
21.01.26.02.001 SAGD BETONG DEKKE T=250MM		12,00 stk	4 646,00	55 751,93
Kommentar:				
Tykkere betong avregnes. Det forutsettes 3.63A280V eller 3x32A380V i nærheten av arbeidstedet, og tilgang til vannuttak i nærheten av arbeidstedet.				
21.01.03.02.004 OPPLASTING, BORTKJØRING M. KRANBIL		8,00 t	1 868,50	14 948,03
Sum 21. Grunn og fundamenter				70 699,96
Sum akkumulert				103 221,96



Beskrivelse

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe
Detaljnivå: Element Post

Birger Pollen AS

Postboks 2166, 1521 Moss

M.B.R. P.L.L. S.TØJERHED



25. Dekker

1. Etasje

ELEMENT		MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
Påstøp rampe		95,00 m²	1 087,32	103 295,18
POST	DIMENSJON	MENGDE	ENH. PRIS	SUM PRIS
25.01.12.01.004 DIFFUSJONSTETT PLAST (GULV)	0,20 mm	190,00 m ²	28,18	5 354,20
25.01.05.01.009 K-335 ARMERINGSNETT / Ø=12MM		840,00 kg	36,14	30 357,60
25.01.05.01.004 DILETASJON PR. 9,5 LM K-FORM ELLER TILSV.		5,00 lm	969,60	4 848,04
25.01.05.01.010 PLASSTØPT NORMALBETONG B35, MF45	T=120MM	11,40 m ³	3 123,63	35 609,38
Kommentar:				
TILLAGT LUFT PGA. FROSTSIKKERHET AV HORIZONTAL FLATE				
25.01.05.01.011 ETHAFOAM 10MM MOT VEGG	100MM	48,00 m ²	170,32	8 175,36
25.01.05.01.005 OVERFLATEBEARBEIDING AVTREKK BRETTSKURT OVERFLATE		95,00 m ²	144,43	13 720,85
25.01.05.01.006 OVERFLATEBEARBEIDING: HERDEKL. 4		95,00 m ²	55,05	5 229,75
Kommentar:				
Herdemembran og dekkeplast inntil 70% av trykkfasthet er oppnådd				
Sum 25. Dekker				103 295,18
Sum akkumulert				206 517,14
Sum tidsforbruk:				70,42
Sum (eks. mva.):				206 517,14
Mva.:				51 629,29
Sum (inkl. mva.):				258 146,43



BIRGER POLLEN & CO AS

Adresse:

Birger Pollen AS

Postboks 2166, 1571 Moss

MIR PUS - STOREBRUDD



Kommentarer

Informasjon

Prosjekt:

Nr.000529 - TRIBUNEN RABEKKGATA

Kalkulasjon:

påstøp nedkjøringsrampe

Kommune:

moss



Kommentarer

Prosjekt: 000529 TRIBUNEN RABEKKGATA
Kalkulasjon: påstøp nedkjøringsrampe

Birger Pollen AS

Postboks 2166, 1521 Moss

M.B. P. 155 - STØJEARBEID



Postnr	Beskrivelse	Kommentar
21.01.26.02.001	CH1.2113 HULLTAKING Antall Materiale: Betong Metode: Saging Lokalisering:- Tilgjengelighet:- Type konstruksjon/bygningsdel:- Hulldimensjon:- Toleransekrav:- Tykkelse:- Formål:- Oppsamlingssted for avfall:- Andre krav: Nei	Tykkere betong avregnes. Det forutsettes 3.63A280V eller 3x32A380V i nærheten av arbeidstedet, og tilgang til vannuttak i nærheten av arbeidstedet.
25.01.05.01.006	LG8.5222A OVERFLATEBEARBEIDING Areal Konstruksjonsdel: Gulv på grunnen Overflatebearbeiding: Brettskuring Utførelse og kontroll: Utførelsesklasse 2 Lokalisering: Tilbygg Andre krav: a) Omfang og prisgrunnlag Herdetiltak: I.hht. NSEN 13670 + NA	Herdemembran og dekkeplast inntil 70% av trykkfasthet er oppnådd
25.01.05.01.010	LG1.1944221 PLASSTØPT NORMALBETONG Volum Konstruksjonsdel: PÅSTØP NORMALBETONG B35, MF45 Fasthetsklasse: B35 Bestandighetsklasse: MF45 Kloridklasse: Cl 0,40 Utførelse og kontroll: Utførelsesklasse 2 Herdetiltak: Herding med herdemembran Lokalisering: - Andre krav: Nei	TILLAGT LUFT PGA. FROSTSIKKERHET AV HORIZONTAL FLATE



Din → Elektriker

REGISTRERT EL-INSTALLATØR

Rabekkt/klokkerud

Deres ref.:
Rabekkt

Vår ref.:
TEV 206

Dato:
12.03.2024

TILBUD VEDR: Varmekabler i kjørerampe.

Vi viser til Deres forespørsel på ovennevnte anlegg og vi kan tilby dette utført for:

	Kr.	80.000,-
25 % mva	“	<u>20.000,-</u>
		<u>100.000,-</u>

Tilbudet er basert på beskrivelsen (se vedlegg)

Tilbudet er gyldig i 60 dg, etter dette må det aksepteres på nytt.

Eventuelle kostnader til E-verket er ikke medtatt.

Vi håper med dette å ha gitt Dem et dekkende tilbud og står med glede til disposisjon for ytterligere opplysninger.

Med hilsen
Din-Elektriker AS

Sven Langseth
Daglig Leder

Hei her kommer pris på nytt el opplegg i bad.

Besøksadress.
Årvoll skogen 46
1529 MOSS

Telefon: 98 00 23 93
Fax: 69 25 82 00
Mail adr.: sven@dinel.no

Bankgiro: 5082.05.88190
Org. Nr.: 890 424 732

Vedlegg 4

29 av 55

Tilbud varmekabler.pdf



Følgende er medtatt :

Montering av 4 stk varmekabler i 2 stk hjulspor 18,5m x 0,8m , 300W pr m2.

Totalt 8800 W.

Montering av varmestyring fra Devi med 2 stk bakkefølere for optimal energistyring.

Montering av sikring, kabel og styreboks.

Transport.

Dokumentasjon.

Pris for dette kr 80000 Eks mva.

Med vennlig hilsen

Din Elektriker
REGISTRERT EL-INSTALLATØR

Tor Eivind Vinje

Årvollskogen 46

1529 Moss

98002394

tor@dinel.no

Besøksadress.
Årvoll skogen 46
1529 MOSS

Telefon: 98 00 23 93
Fax: 69 25 82 00
Mail adr.: sven@dinel.no

Bankgiro: 5082.05.88190
Org. Nr.: 890 424 732

Vedlegg 4

30 av 55

Tilbud varmekabler.pdf



Besøksadress.
Årvoll skogen 46
1529 MOSS

Telefon: 98 00 23 93
Fax: 69 25 82 00
Mail adr.: sven@dinel.no

Bankgiro: 5082.05.88190
Org. Nr.: 890 424 732

Vedlegg 4

31 av 55

Tilbud varmekabler.pdf

Biltrafikk og parkering på Tribunen Moss eierseksjonssameie sin eiendom





Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	3
1.1 SAMEIETS EIENDOM	3
1.2 REGULERING AV KJØRING OG PARKERING PÅ SAMEIETS EIENDOM	4
2. PROBLEMBESKRIVELSE	5
2.1. OM PARKERING	5
2.1.1. OM MULIGHETEN FOR BORTTAUING AV ULOVLIG PARKERT KJØRETØY	6
2.3 HVILKE TILTAK HAR STYRET IVERKSATT	7
2.4 GJENNOMFØRT SPØRREUNDERSØKELSE I SAMEIET	8
2.4.1 Spørsmål i undersøkelsen	8
2.4.2 Antall respondenter	9
2.4.3 Resultater fra undersøkelsen	9
3. RELEVANTE TILTAK	16
3.1 TRAFIKKREGULERENDE TILTAK - ETABLERING AV BOMMER	16
3.2 FARTSDEMPENDE TILTAK – ETABLERING AV FARTSHUMPER	18
3.3 INFORMASJONSTILTAK – FLERE MULIGE TILTAK	18
3.4 SANKSJONERINGSTILTAK – INNGÅ AVTALE MED PARKERINGSSKAP	19
4. ANBEFALING	19

1. Bakgrunn

Siden innflytting i sameiets første byggetrinn høsten 2021 og frem til ferdigstilling høsten 2023 har styret jevnlig mottatt klager fra beboere om kjøring og parkering på sameiets fellesarealer. Klagene dreier seg i all hovedsak om «unødvendig kjøring» mellom byggene på eiendommen, samt parkering av kjøretøy utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Styret har derfor besluttet å gjennomføre en utredning av biltrafikk og parkering av kjøretøy på sameiets eiendom. Utredningen skal fremlegges for sameiets årsmøte i mai 2024.

1.1 Sameiets eiendom

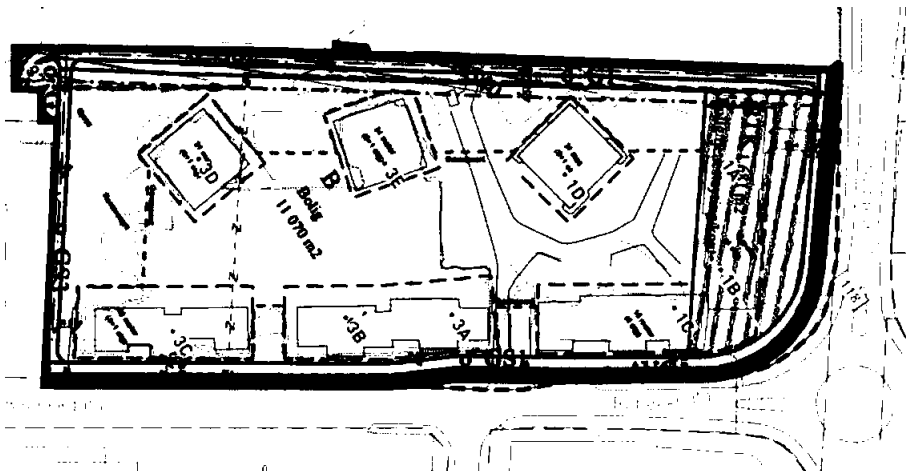
Tribunen Moss eierseksjonssameie ble stiftet 9. november 2021, og registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 928278840, 3. desember 2021.

Ved stiftelsestidspunktet bestod sameiet av totalt 69 eierseksjoner (byggetrinn 1). Sameiet har i perioden frem til oktober 2023 blitt videre utbygd gjennom ytterligere to byggetrinn, og består nå av totalt 174 eierseksjoner fordelt på 7 bygninger.

Eiendommen er registrert med adresse Rabekkgata 1 og 3 (tidligere Ryggeveien 33), 1523 Moss, med gårds- og bruksnummer Gbnr 2/1729.

Følgende kommunale planer gjelder for eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (ikrafttredelse 24.03.2021)
- Kommunedelplan Høyden-Varnaveien-Melløs (ikrafttredelse 20.04.2009)
- Detaljregulering Ryggeveien 33 (ikrafttredelse 09.11.2015)



Bilde 1. utsnitt fra arealplankart Ryggeveien 33



1.2 Regulering av kjøring og parkering på sameiets eiendom

Reguleringsbestemmelsene (godkjent av Moss bystyre 09.11.2015) skal legge til rette for «*transformasjon og utbygging av området*», og legger føringer for bl.a. utomhusplan, parkering, garasjeanlegg, avkjørsel, leke- og uteoppholdsareal og interne gangveier / kjøreatkomst for utryknings- og servicekjøretøy.

«*Interne gangveier skal være kjørbare, men kun benyttes til kjøring av utrykningskjøretøy og nødvendig varetransport (ved flytting o.l.) samt offentlige/private servicekjøretøy som har oppdrag i området*»¹.

Alle sameier skal ha vedtekter, jf. Eierseksjonsloven §27. Gjeldende vedtekter for sameiet ble besluttet av årsmøtet 2. juni 2022. Sameiets vedtekter pkt. 5-1 regulerer generell *kjøring og parkering* på sameiets eiendom:

- (1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser. Kjøring på sameiets eiendom mellom byggene skal begrenses til et minimum.
- (2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av punkt 5-3.
- (4) Parkeringsplassene skal brukes til parkering av kjøretøy.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. Eierseksjonsloven §28. Gjeldende husordensregler for sameiet ble vedtatt av årsmøtet 2. juni 2022. Sameiets husordensregler pkt. 10 regulerer parkering. Følgende fra husordensreglene omhandler *kjøring og parkering*:

(..) Gjesteplassene er beregnet for gjester, det er ikke tillatt for seksjonseiere, leietakere eller andre som jevnlig oppholder seg på sameiets område å parkere på disse plassene. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene eller garasjeporten. Parkering utenfor anviste plasser er ikke tillatt (..).

(..) Kjøring på sameiets «tun», inkludert kjøring i forbindelse med på- og avstigning, samt på- og avlesning, skal begrenses til et minimum. Parkering er ikke tillatt, bileier risikerer borttauing for egen regning.

(..) Styret kan utarbeide, vedta og revidere detaljerte parkeringsregler til utfylling av husordensreglene. Brudd på parkeringsreglene anses som mislighold.

¹ Reguleringsbestemmelser for Ryggeveien 33 pkt. 4.1.6

denne muligheten må fremstå som påregnelig for den parkerende. Dersom problemene faktisk oppstår, kreves det ikke at disse skal være påregnelige⁵.

2.3 Hvilke tiltak har styret iverksatt

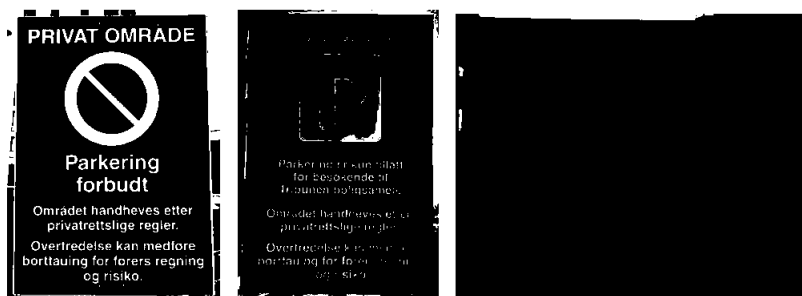
Styret har siden oppstart av sameiet i 2021 gjennomført ulike tiltak for å redusere omfanget av unødig ferdsel på sameiets eiendom, herunder:

- **Regulering i sameiets husordensregler -**

I tillegg til regulering av parkering og kjøring på fellesarealene i vedtektenes kapittel 5, så har styret ytterligere regulert temaet *parkering* gjennom husordensreglene pkt. 10. Punktet åpner opp for at «*styret kan utarbeide, vedta og revidere detaljerte parkeringsregler til utfylling for husordensreglene*». Styret har ikke utarbeidet detaljerte parkeringsregler utover det som er regulert gjennom vedtekter og husordensregler, men det kan være et aktuelt tiltak.

- **Skilting og merking -**

Styret har fått satt opp skilting om «*parkering forbudt*», samt skilting av oppstillingsplasser for brannbil. Det er også satt opp skilt om regulering av gjesteparkeringen. Området håndheves etter privatrettslige regler, og overtredelse kan medføre borttauing for førers regning og risiko.



Bilde 3. Skilt oppsatt på sameiets tomt

Mossregionen interkommunale brann og rednings (MIB) har utarbeidet egen veileder for *tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i kommunene Moss, Vestby, Våler og Råde*. Formålet med veilederen er at MIB skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. I veilederen står bl.a. følgende om oppstillingsplass for brannbil:

«*Det må gjøres tiltak for å unngå at parkering av biler og lignende hindrer brannvesenets bruk av kjøreveier og oppstillingsplasser. Fysiske hindringer som f.eks. bom/grind må enkelt kunne åpnes ved bruk av standard bomnøkkel eller automatisk via Øst 110-sentral*»⁶.

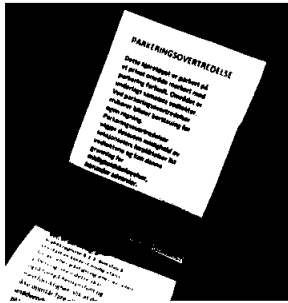
- **Informasjon til beboerne –**

Styret har opprettet et eget tema på VIBBO for «*parkering og trafikk*» ([LINK](#)), hvor det blant annet henvises til vedtektene. Styret har også ved flere anledninger postet nyheter på VIBBO om regulering av kjøring og parkering, både som informasjon og påminnelse til nye og eksisterende beboere. Informasjon om trafikk og parkering har også vært tema på beboermøter i sameiet.

⁵ Høring. Nytt felles parkeringsregelverk for offentlig og privat parkering. Vedlegg 2 side 101.

⁶ Veileder tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats i kommunene Moss, Vestby, Våler og Råde side 9

- **Lapp på ruta ved brudd på parkeringsbestemmelsene –**
Styret har siden april 2022 hatt som praksis å legge lapp om parkeringsovertredelse på frontruten til biler som man har observert stått parkert på «tunet».



Bilde 4. lapp om «parkeringsovertredelse»

2.4 Gjennomført spørreundersøkelse i sameiet

Styret gjennomførte i perioden 13.01.24 – 27.01.24 en spørreundersøkelse hvor beboerne i sameiet ble oppfordret til å svare på spørsmål knyttet til biltrafikk og parkering på sameiets eiendom. Spørreundersøkelsen ble gjennomført på VIBBO og bestod av totalt 10 spørsmål. Undersøkelsen var anonym.

2.4.1 Spørsmål i undersøkelsen

1. *Er du eier eller leietaker?*
2. *Hvor lenge har du bodd her på Tribunen?*
3. *Kjenner du til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet?*
4. *Hvor kan du finne informasjon om reglene for kjøring og parkering på eiendommen/ «tunet» (flere svaralternativ mulig)?*
5. *Hvordan opplever du biltrafikken på «tunet»?*
6. *Hvordan opplever du parkering av biler på «tunet»?*
7. *Har du selv kjørt bil på «tunet»?*
8. *Dersom du har svart at du har kjørt bil på «tunet», hvilke anledninger gjaldt det (flere svaralternativ mulig)?*
9. *Hvilken type biltrafikk mener du er nødvendig eller akseptabel (flere svaralternativ mulig)?*
10. *Ser du behov for å gjennomføre tiltak ift. Biltrafikk og parkering på sameiets eiendom, i så fall hvilke tiltak mener du bør gjennomføres (flere svaralternativ mulig)?*



sameiet *mindre enn seks måneder*. Dvs. at man kan anta at ca. en tredjedel av respondentene er fra *Trinn 1*, mens to tredjedeler er fra *Trinn 2* og *3*.

Spm. 3: Kjenner du til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet?	Antall svar
JA	180
NEI	3
Totalt antall svar:	183

Av beboerne som besvarte spørsmål 3 svarte kun 2% (3) *nei* på spørsmålet om de kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet, mens hele 98% (180) svarte *ja* på at de kjenner til reguleringen. Med dette som utgangspunkt kunne man vurdert å fremsette enkelte hypoteser, som f.eks.:

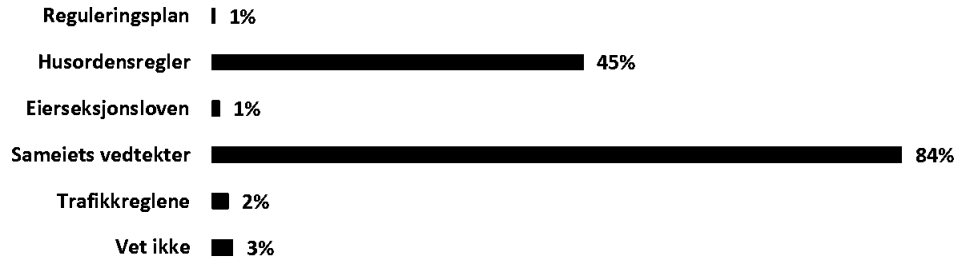
- de aller fleste beboerne kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet, men flere beboere velger likevel å ikke etterfølge disse reguleringene
- de aller fleste beboerne kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert i sameiet, men det er ulik tolkning/oppfatning blant beboerne hvordan reguleringene skal følges/etterleves

Styret har ikke tilstrekkelig grunnlag eller materiale for å gå videre inn i disse hypotesene.

Spm. 4: Hvor kan du finne informasjon om reglene for kjøring og parkering på eiendommen/ «tunet»? (FLERE SVAR MULIG)	Antall svar
Moss kommune reguleringsplan	1
Husordensregler	83
Eierseksjonsloven	2
Sameiets vedtekter	154
Trafikkreglene	4
Vet ikke	5
Totalt antall svar:	249

Av beboerne som besvarte spørsmål 4 mener de klart fleste at man finner informasjon om reglene for kjøring og parkering i sameiets vedtekter, og 154 respondenter har svart dette. Med forutsetningen om at 183 beboere har besvart dette spørsmålet, så utgjør dette i så fall en andel på ca. 84% (154/183), mens under halvparten, ca. 45% (83/183), svarer at man finner informasjonen i husordensreglene.

Som beskrevet i kapittel 1.2, så finner man informasjon om regulering av biltrafikk og parkering i sameiets vedtekter pkt. 5-1 og husordensregler pkt. 10. Selv om hele 98% svarer på spørsmål 3 at de kjenner til hvordan biltrafikk og parkering er regulert, så er det altså under halvparten som er kjent med at dette også er regulert som en del av husordensreglene.



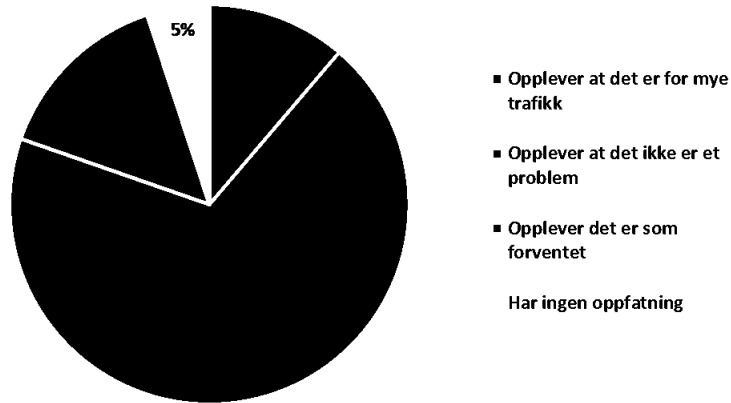
Figur 2. Andel av respondentene (183) som har valgt de ulike svaralternativene på spørsmål 4.

Spm. 5: Hvordan opplever du biltrafikken på «tunet»?	Antall svar
Opplever at det er for mye trafikk	20
Opplever at det ikke er et problem	123
Opplever det er som forventet	26
Har ingen oppfatning	9
Totalt antall svar:	178

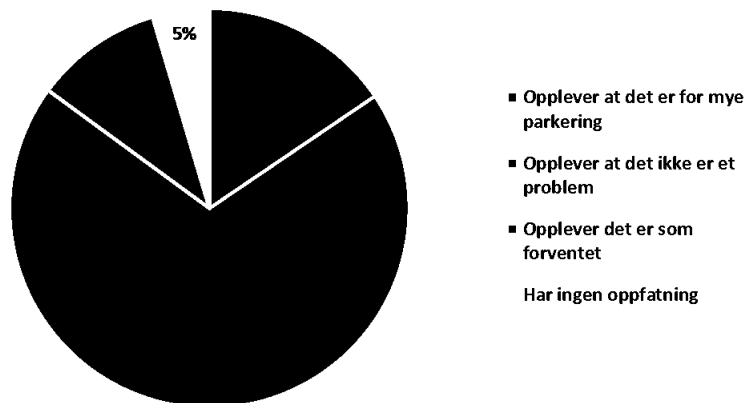
Spm. 6: Hvordan opplever du parkering av biler på «tunet»?	Antall svar
Opplever at det er for mye parkering	27
Opplever at det ikke er et problem	121
Opplever det er som forventet	18
Har ingen oppfatning	8
Totalt antall svar:	174

Av beboerne som besvarte spørsmål 5 og 6 svarte 11% (20) at de «opplever at det er for mye biltrafikk», og 16% (27) at de «opplever at det er for mye parkering». Henholdsvis 69% (123) og 70% (121) svarer at de «opplever at det ikke er et problem». Henholdsvis 15% (26) og 10% (18) svarer at de «opplever det er som forventet». 5% har svart at de «har ingen oppfatning».

Fler enn 2/3 av beboerne som besvarte undersøkelsen opplever altså verken biltrafikk eller parkering på «tunet» som et problem. Det er likevel slik at 1 av 10 beboere opplever at det er for mye trafikk, og 1 av 8 beboere som mener det er for mye parkering.



Figur 3. Andel av respondentene (178) som har valgt de ulike svaralternativene på spørsmål 5.



Figur 4. Andel av respondentene (174) som har valgt de ulike svaralternativene på spørsmål 6.



Spm. 7: Har du selv kjørt bil på «tunet»?	Antall svar
Daglig (noen dager i uken)	0
Ukentlig	0
En sjelden gang	148
Aldri	25
Totalt antall svar:	173

Av beboerne som besvarte spørsmål 7 svarte 86% (148) at de selv har kjørt bil «en sjelden gang» på «tunet», mens 14% (25) svarte at de «aldri» har kjørt bil på «tunet». Basert på beboernes svar kunne man anta at det er lite trafikk på «tunet», da de fleste svarer at de «sjelden» kjører bil der.

Selv om spørreundersøkelsen var anonym, kan det stilles spørsmål til hvorvidt samtlige som har besvart dette spørsmålet har klart å være helt objektive når det kommer til omfanget av egen kjøring. Alternativt kan det være slik at de som representerer den kjøringen som flere beboere har klaget over, ikke har besvart eller ønsket å besvare undersøkelsen, eller dette spørsmålet.

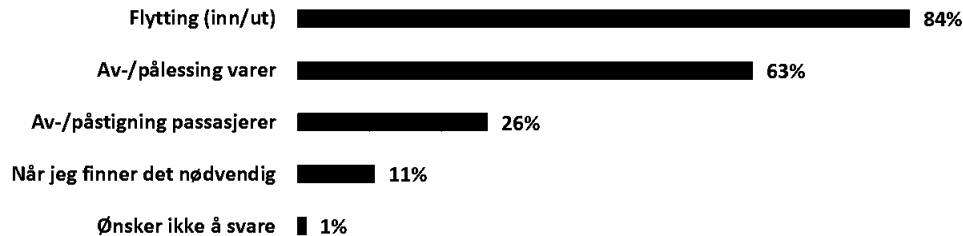
«Generelt sett kan man si at det er utfordrende å være helt objektiv når man svarer på spørsmål om seg selv, da ens egne oppfatninger og erfaringer kan påvirke svarene.

Mennesker kan ha en tendens til å presentere seg selv på en måte som de tror vil være mest akseptabel eller ønskelig, noe som kan føre til en viss grad av bias eller skjevhet i svarene. Dette kalles ofte sosialt ønskelig svar eller selvrapporteringsbias⁷.

Spm. 8: Dersom du har svart at du har kjørt bil på «tunet», hvilke anledninger gjaldt det? (FLERE SVAR MULIG)	Antall svar
Flytting (inn/ut)	125
Av-/pålessing av varer eller gjenstander	93
Av-/påstigning av passasjerer	39
Jeg kjører bil på "tunet" når jeg finner det nødvendig	16
Ønsker ikke å svare	2
Totalt antall svar:	275

Spørsmål 8 retter seg mot de som svarte på spørsmål 7 at de har kjørt bil på «tunet» (148 respondenter). De aller fleste, 84% (125/148) svarte at de har kjørt på «tunet» i forbindelse med flytting, mens 63% (93/148) har kjørt i forbindelse med av-/pålessing av varer. 1 av 4 (26%) svarte at de har kjørt i forbindelse med av-/påstigning av passasjerer, mens 11% svarte at de «kjører bil på «tunet» når de finner det nødvendig».

⁷ Dette avsnittet er KI generert ved hjelp av ChatGPT.



Figur 5. Andel av respondentene (183) som har valgt de ulike svaralternativene på spørsmål 8.

Spm. 9: Hvilken type biltrafikk mener du er nødvendig eller akseptabel? (FLERE SVAR MULIG)	Antall svar
Nødetater (brann, helse og politi)	168
Hjemmesykepleie (kommunal)	142
Skyss- og transporttjenester (taxi, Uber, m.fl.)	99
Håndverkere, flyttebyrå, ol.	151
Renovasjonstjenester (kommunal)	143
Post-, pakke- og budlevering (inkl. avisbud)	153
Mat- og varelevering	115
Privat av-/pålessing av varer (beboere og besøkende)	113
Privat av-/påstigning av passasjerer (beboere og besøkende)	67
Totalt antall svar:	1151

Av beboerne som besvarte spørsmål 9 fremkommer det at de fleste mener at biltrafikk fra nødetatene, hjemmesykepleien, håndverkere, renovasjonstjenester og post-, pakke- og budlevering er å anse som *nødvendig* eller *akseptabel*. Det varierer likevel mellom 92% (168/183) og 78% (142/183) som svarer dette. Hvorfor ikke samtlige (100%) svarer at biltrafikk fra nødetatene (brann, helse og politi) er å anse som nødvendig eller akseptabel, kan man kun spekulere i.

Det fremkommer samtidig at bare 37% (67/183) mener at privat av-/påstigning av passasjerer er nødvendig eller akseptabelt. Det vil si at nær 2 av 3 beboere i sameiet mener at slik biltrafikk ikke er nødvendig eller akseptabelt.

Når det gjelder skyss- og transporttjenester, mat- og vareleveringer og privat av-/pålessing av varer mener mellom 54% og 63% at dette er nødvendig eller akseptabelt.

3. Relevante tiltak

Med utgangspunkt i problembeskrivelsen i kap. 2, herunder gjennomført spørreundersøkelse, har styret vurdert fire hovedområder for tiltak:

- trafikkregulerende tiltak – etablering av bommer
- fartsdempende tiltak – etablering av fartshumper
- informasjonstiltak – flere mulige tiltak
- sanksjoneringstiltak - inngå avtale med parkeringstiltak

3.1 Trafikkregulerende tiltak - etablering av bommer

Styret har vurdert ulike løsninger med etablering av bommer, herunder både elektrisk bom og manuell bom.

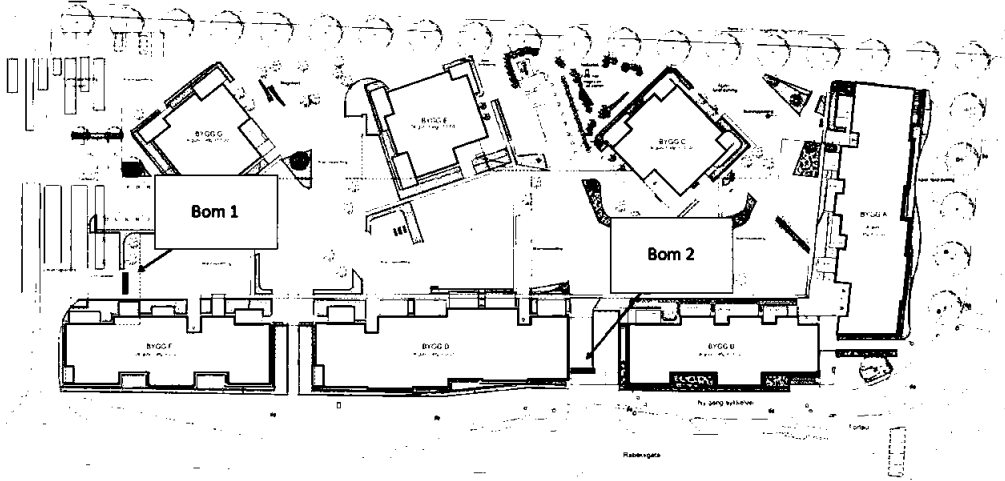
Elektrisk veibom egner seg til situasjoner hvor man ikke har anledning/ønsker å fysisk styre åpning og lukking. Typiske bruksområder er parkeringsplasser, industriområder og borettslag. Elektrisk bom medfører behov for å inngå serviceavtale for drift. Da løsningen innebærer åpning med bruk av brikke, app eller telefoni/SMS, vil det også være behov for å etablere forvaltning med inn- og utregistrering av godkjente brukere (beboere), samt registrering av tilganger for nødetater, renovasjonstjenester, mv.

Manuell bom er egnet til å regulere trafikk på en enkel måte. Typiske bruksområder er idrettsanlegg, borettslag og sykkel/gangveier hvor det er nødvendig å regulere biltrafikken av hensyn til mennesker som ferdes der. Manuelle bommer bør være mekanisk selvlukkende, og kan leveres med reflekser og ulike skilt. Manuell bom krever i utgangspunktet ikke driftsavtale eller noen særskilt form for forvaltning.



Bilde 5: eksempel på elektrisk bom og manuell selvlukkende bom med skilt

Ved etablering av veibommer, vil det være mest aktuelt å plassere disse ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen (BOM 1), og ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B (Bom 2).



Bilde 6: illustrasjon over aktuell plassering av bommer

Styret har innhentet priser på både elektrisk veibommer med fjernstyring og overvåking, og manuelle bommer, fra Garda sikring AS:

- løsning med to elektriske bommer med fjernstyring og overvåking, inkludert trekking av strøm og etablering av fundament, er **grovt estimert til kr. 300.000.-**. Service anslås til ca. kr. 5.000.- årlig. Dette inkluderer årlig funksjons- og intervallservice, og tilstandsrapport.
- løsning med én elektrisk bom med fjernstyring og overvåking, og én selvlukkende manuell bom, inkludert trekking av strøm og etablering av fundament, er **grovt estimert til kr. 225.000.-**. Service anslås til ca. kr. 5.000.- årlig. Dette inkluderer årlig funksjons- og intervallservice, og tilstandsrapport.
- løsning med to selvlukkende manuelle bommer, inkludert etablering av fundament, er **grovt estimert til kr. 150.000.-**. Bommene låses enten med hengelås eller trekantnøkkel. Alternativet medfører ingen særskilte servicekostnader.

Ved etablering av elektrisk veibom (én eller to) vil beboere registreres i en database for at de skal kunne sende en melding/ringe til et oppgitt for å få åpnet bommene. Styret vil med en slik løsning måtte påregne noe ressursbruk for forvaltning av databasen (ved inn-/utflytting).

Trafikkregulerende tiltak med etablering av to bommer forventes å ha positiv effekt både i forhold til «unødvendig kjøring» på sameiets eiendom og parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Selv om bommene kan åpnes av beboerne, og evt. andre med tilgang, vil bommene oppfattes som en «barriere» mot innkjøring til «tunet», og bilkjøringen må kunne forventes å reduseres fra dagens nivå. Tilsvarende må forventes å skje med parkering/hensetting av bil på «tunet». Tiltaket bør komplementeres med skilt på bommer, samt ulike informasjonstiltak for å gi ønsket effekt.

3.2 Fartsdempende tiltak – etablering av fartshumper

«Lavere fart for kjøretøy er positivt for trafikksikkerheten og gjør det mer attraktivt å være syklende og gående»⁸. Skilting er ofte ikke nok for å få trafikantene til å holde rett fart. Det kan da være nødvendig å gjennomføre enkelte fartsdempende tiltak.

«Erfaring har vist at humper i en eller annen form er det mest effektive og som regel det minst kostbare fysiske fartsdempende tiltaket. Det er derfor mest aktuelt å velge hump dersom det eneste målet er å redusere kjørefarten, og det ikke er spesielle forhold som vanskeliggjør bruken av tiltaket. [...]

Hvis ikke humper benyttes, kan innsnevring og/eller sideforskyvninger vurderes. Ved bruk av innsnevring og sideforskyvninger er det viktig å sørge for at det er tilstrekkelig sikt og korrekt varsling. Dette gjelder både i forhold til beplantning og montering av andre hindringer, så vel som snøopplag i innsnevringen»⁸.

Fartsdempende tiltak med etablering av fartshumper, eller innsnevring, forventes ikke å ha noen effekt i forhold til «unødvendig kjøring» på sameiets eiendom eller parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Tiltaket vil kunne ha en positiv effekt i forhold til fart, men dette oppfattes ikke å være hovedutfordringen knyttet til biltrafikk på eiendommen. Tiltaket er ikke vurdert som egnet, og det er ikke innhentet prisestimer.

3.3 Informasjonstiltak – flere mulige tiltak

Tydlig kommunikasjon om regler for biltrafikk og parkering er avgjørende. Dette kan inkludere å distribuere skriftlige retningslinjer til alle beboerne, sette opp skilting på strategiske steder og regelmessig minne beboerne om reglene.

Styret har vurdert at følgende informasjonstiltak kan være aktuelle alene og i kombinasjon:

- informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Tiltaket kan omfatte ulike former for oppslag, informasjonsskriv og andre kommunikasjonsaktiviteter, herunder «lapper» på bilruten.
- oppsett av ytterligere skilting og/eller endring av eksisterende skilting. Tiltaket kan omfatte både informasjonsskilt og forbudsskilt, herunder skilting om at innkjøring på «tunet» kun er tillatt for nød- og nyttekjøretøy.
- oppmuntre til fellesskapsengasjement og ansvar som kan bidra til å skape en kultur der beboerne følger seg mer forpliktet til å følge retningslinjene. Dette kan oppnås gjennom fellesmøter, oppfordring til å rapportere brudd på reglene og oppfordring til gjensidig respekt for hverandres behov.

Informasjonstiltak kan ha positiv effekt både i forhold til «unødvendig kjøring» på sameiets eiendom og parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser. Styret har siden oppstarten av sameiet, ved flere anledninger postet nyheter på VIBBO om regulering av kjøring og parkering, uten at man har opplevd at dette har gitt varig positiv effekt. Informasjon må sees på som ferskvare, og er derfor noe som må følges opp løpende. Ulike informasjonstiltak vil ha ulike kostnader. Styret har derfor **grovt estimert tiltakene til kr. 30.000.- - 40.000.-**, inkludert oppsett av ytterligere skilting. Årlige informasjonskampanjer kan forsiktig estimeres til kr. 10.000.-.

⁸ Veileder fra Statens vegvesen – fartsdempende tiltak



3.4 Sanksjoneringstiltak – inngå avtale med parkeringsselskap

Styret har innhentet informasjon fra parkeringsselskap Apcoa om mulig avtale for oppfølging og sanksjonering (parkeringsgebyr) av parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser på sameiets eiendom («tunet») og i strid med bruken av gjesteparkeringen.

En avtale med et parkeringsselskap innebærer at det etableres en enhetlig skiltplan for området/områdene som inngår i avtalen. Selskapet vil håndheve avtalt regulering og legge kontroll sanksjoner (parkeringsgebyr) til biler som ikke overholder reguleringen.

Tiltaket innebærer ingen etableringskostnader utover oppsett av skilting. Avhengig av hvor stort område som skal reguleres må det forventes en **årlig avtalekostnad på kr. 75.000.- - 225.000.-** (pr. måned kr. 6.250.- - 18.750.-, med tre måneders oppsigelse). I tillegg vil alle ilagte kontroll sanksjoner (parkeringsgebyr) tilfalle parkeringsselskapet.

Sanksjoneringstiltak gjennom å inngå avtale med et parkeringstiltak forventes å ha positiv effekt i forhold til parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser på sameiets eiendom («tunet») og i strid med bruken av gjesteparkeringen. Tiltaket forventes ikke å ha noen effekt i forhold til «unødvendig kjøring» på sameiets eiendom.

4. Anbefaling

Styret anbefaler følgende tiltak for å motvirke *unødvendig* kjøring og parkering på sameiets eiendom:

- det settes opp to manuelle veibommer med selvlukkingsmekanisme. Én ved innkjøringen til «tunet» fra gjesteparkeringen, og én ved innkjøringen fra Rabekkgata mellom 1C og 3A/B.
- det gjennomføres en informasjonskampanje med fokus på å tydeliggjøre dagens regler for biltrafikk og parkering for beboere og besøkende. Styret avgjør omfanget på tiltaket.
- Gjeldende husordensregler med tilhørende bestemmelser om biltrafikk og parkering oppdateres med ordlyd som i større grad reflekterer det som anses som akseptabel kjøring/parkering i sameiet. Styret vurderer oppdatering av ordlyd etter at årsmøtet har besluttet i saken om «biltrafikk og parkering», og kommer i så fall tilbake til årsmøtet med særskilt behandling av dette tiltaket.



Betjeningspanel Tribunen

Sameiet Tribunen v/Rolf Klokkerud
Rabekkgata 1-3
1523 Moss
Mailadresse: tribunensameie@styrommet.no
Telefon: 982 98 602

Vår dato
08.03.2024

Deres dato
08.03.2024

Vår referanse
F.T

Deres referanse
R.K

Vi har herved gleden av å kunne tilby installasjoner i omfang av som forventet, utført til en samlet sum av:

Overslag

Se pris nedenfor

Alle priser er oppgitt eks. mva.

Spesifikasjoner:

Prisen gjelder:

Beskrivelse	Antall
2xCAT 6 KABEL	1
Hedengren Betjeningspanel	11
Forgreningsboks	1
Rør, festemateriell	1
Pris eks.mva	113 920kr
ESTIMERT ARBEIDSTID	
Arbeid (750kr eks.mva pr. time)	105

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 38, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.no

Vedlegg 6
Org.nr: 928 245 177

51 av 55

Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf



Pris eks.mva

78 750kr

- **Montere Betjeningspanel i 3.etg i 1A, 1B, 1C og 1D**
- **Montere Betjeningspanel i 3.etg i 3A, 3B, 3C, 3D og 3E**
- **Montere betjeningspanel i 6 etg i 3D og 3E**

Vedlegg:

Ingen vedlegg

Opsjonspriser

Betjeningspanel i 6.etg 1D

2xCat 6 kabel	1
Hedengren Betjeningspanel	1
Rør, festemateriell	1
Arbeid	1
Estimert Pris:	25 890kr

Generelle forutsetninger.

Forutsetter tilkomst til arbeidsstedet, samt at føringsveier og punktplasseringer er tilgjengelige. Slissing, flikking, større hulltaking, utsparinger, nødvendige spikerslag for montering av utstyr, rør i grunn eller andre bygningsmessige arbeider er ikke med i vår pris. Forutsettes en omforent fremdriftsplan, og at arbeidet kan gjennomføres i normal arbeidstid. Forsinkelser og arbeidstid utenom dette belastes med gjeldende satser. Ved eventuelle tilleggsarbeider tar montørene dette med dere underveis.

Forutsetter at vi har god tilgang til alle rom, biler som står under kabelstiger blir flyttet hvor vi skal trekke kabler

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 38, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.no

Vedlegg 6
Org.nr: 912 645 177

52 av 55

Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf

**Overslagets gyldighet:**

Overslaget er gyldig i 45 dager fra utsendelsesdato.

Leveringstid:

Første ledige montasjedag er normalt ca. 1-2 uker etter bestilling. Avhengig av eventuell leveringstid for materiell og behandlingstid hos nettselskap.

Faktura:

Faktura blir sendt til nettbank. Fakturering vil skje etter montasje og faktura har 10 dagers forfall. Ved langvarige oppdrag sender vi a-kontofaktura ved månedsslutt for medgått arbeid og materiell.

Dokumentasjon

Dokumentasjon i form av sjekklister, bilder, garantibevis og erklæringer lastes normalt opp til boligmappa.no. Anlegget leveres komplett og funksjonsprøvd.

Vi håper tilbudet er fordelaktig, og en bestilling skal få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen

Fredrik Tomtum

Installatøren Fredrikstad AS
Dikeveien 38, 1661 Rolvsøy

Telefon 40 00 21 22
E-post: post@installatoren.as
Installatoren.no

Vedlegg 6
Org.nr: 928 278 845 177

53 av 55

Prisoverslag Tribunen- Betjeningspaneler.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 2380 Selskapsnavn: Tribunen Moss Esek

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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