



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 412 314	2 882 397
Sum inntekter		8 412 314	2 882 397
Kostnader			
Lønnskostnad		370 825	
Annen driftskostnad		9 350 653	1 729 644
Sum kostnader		9 721 478	1 729 644
Driftsresultat		-1 309 164	1 152 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 681	187
Sum finansinntekter		1 681	187
Annen finanskostnad		5 432	151
Sum finanskostnader		5 432	151
Netto finans		-3 751	36
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 312 915	1 152 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 312 915	1 152 789
Årsresultat		-1 312 915	1 152 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 312 915	1 152 788
Sum overføringer og disponeringer		-1 312 915	1 152 788



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		10 210	
Andre fordringer		1 845 686	914 213
Sum fordringer		1 855 896	914 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			787 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			787 008
Sum omløpsmidler		1 855 896	1 701 221
SUM EIENDELER		1 855 896	1 701 221

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 152 788
Udekket tap		160 127	
Sum opptjent egenkapital		-160 127	1 152 788
Sum egenkapital		-160 127	1 152 788
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			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439 984	
Leverandørgjeld		1 333 287	40 089
Annen kortsiktig gjeld		242 751	508 343
Sum kortsiktig gjeld		2 016 022	548 432
Sum gjeld		2 016 022	548 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 855 895	1 701 220



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503814

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 412 314	2 882 397
Sum inntekter		8 412 314	2 882 397
Kostnader			
Lønnskostnad		370 825	
Annen driftskostnad		9 350 653	1 729 644
Sum kostnader		9 721 478	1 729 644
Driftsresultat		-1 309 164	1 152 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 681	187
Sum finansinntekter		1 681	187
Annen finanskostnad		5 432	151
Sum finanskostnader		5 432	151
Netto finans		-3 751	36
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 312 915	1 152 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 312 915	1 152 789
Årsresultat		-1 312 915	1 152 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 312 915	1 152 788
Sum overføringer og disponeringer		-1 312 915	1 152 788



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		10 210	
Andre fordringer		1 845 686	914 213
Sum fordringer		1 855 896	914 213
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			787 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			787 008
Sum omløpsmidler		1 855 896	1 701 221
SUM EIENDELER		1 855 896	1 701 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 152 788
Udekket tap		160 127	



Sum opptjent egenkapital	-160 127	1 152 788
Sum egenkapital	-160 127	1 152 788
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		
Gjeld til kredittinstitusjoner	439 984	
Leverandørgjeld	1 333 287	40 089
Annen kortsiktig gjeld	242 751	508 343
Sum kortsiktig gjeld	2 016 022	548 432
Sum gjeld	2 016 022	548 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 855 895	1 701 220



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

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



Årsmøte 2023

Tiedemannsparken Sameie

25. april 2023

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:

25. april 2023 kl. 18:00, Teglvirket 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 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Sikkerhetstiltak
5. Markiser
6. installasjon av varmekabler i trapper på gårdsplass
7. Røyking - Balkong
8. Internett i garasjen
9. Forslag om å inngå samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg
10. Endring av vedtekter - forbudt med kjøkkenhette med motor
11. Valg av tillitsvalgte

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 2421 Tiedemannsparken Sameie_14.04.2023.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 475 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 475 000 kr

Sak 4

Sikkerhetstiltak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Monika Buås-Hansen, kameraovervåking:

På bakgrunn av antall innbrudd og uvedkommende innenfor sameiets eiendom er det sannsynlig anta at «mindre inngripende tiltak» ikke vil være tilstrekkelig for å holde tyver på avstand også i tiden fremover. Legger derfor frem et forslag om at vi på nytt kan ta en avstemning om å få på plass kameraovervåking.

Forslag til vedtak: Kameraovervåking ved inngangsdører utendørs og innendørs - spesielt ved bodene.

Marius Vedum Thomassen, Kameraovervåking + Vekter:

Hei, i disse innbruddssteder burde vi ta en gjennomgang på mulig kameraovervåking og vekter tilknytning. Kameraovervåking - Ønskelig med en dialog rundt muligheter, kostnader og fordeler, men regner med dette punktet er allerede oppe til diskusjon.

Vekter: Der vi bodde tidligere (Løren) var de fleste sameiene knyttet til en bomiljøkontakt (securitas), som kunne tilkalles ved uønsket adferd og ferdsel i sameiet. Tenker dette kan forebygge mot innbrudd, tyveri, hærverk ect.

Tenker det kan være smart å sette av tid til en dialog rundt disse to punktene.

Emine Kizlirmak Bas, Sikkerhet ifbm innbrudd:

Mye innbrudd i boder og leilighetsinnbrudd i andre sameier i lokalområdet har ført til en utrygghet i egen bolig.

Forslag til vedtak: Kameraovervåking i garasjeinngang, hovedinngang til blokk, i korridorene og i tunet for å øke sikkerheten.

Styrets innstilling

Kameraovervåking er strengt regulert. Det stiles strenge krav til den som setter opp kameraovervåking; det gjelder hva som kan overvåkes, hvordan det lagres og hvor lenge det lagres. Datatilsynet sin veileder for kameraovervåking sier at det er virksomheten, det vil si sameiet ved styret, som må kjenne og sette seg særdeles godt inn i regelverket, og at styret har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåking kan iverksettes. Her er en oversikt over de viktigste kravene:



A) Helt overordnet må overvåkingen ha et behandlingsgrunnlag for å være lov. Som regel er «interesseavveining» det eneste behandlingsgrunnlaget som er relevant å se på i denne sammenhengen.

B) Krav om formålsbegrensning; Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet.

C) Krav om nødvendighet; Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kameraovervåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt. Eksempler på alternative tiltak er

- fysisk sikring
- begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,
- tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold
- økt lyssetting, og
- oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner

D) Krav om interesseovervekt; Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til sporfri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

Styret mente i innstillingen til ekstra ordinært årsmøte 2022 at det ikke var nok tungtveiende interesser pt. for å kunne iverksette overvåking.

Vedtatt fra det ekstraordinære årsmøte 2022 fulgte styrets innstilling, og ga styret mandat til å sette opp mindre inngripende tiltak enn kameraovervåking.

Styret har derfor iverksatt fysisk sikring av samtlige inngangsdører og fellesdører inn til boder i garasjen som tiltak for å minimere risiko og mulighet for å bryte opp dørene.



Sikkerhetsbeslagene ble anskaffet etter anbefaling fra Lås og Sikring AS som leverer lås og adgangssystemer til sameiet.

Ytterligere tiltak:

For å utrede mulighetene og undersøke hva som eksterne leverandører kan tilby, har styret hatt **befaring og gjennomgang** med leverandører av vektertjenester, selskap som både kan tilby fysisk oppmøte i sameiet, og selskaper som kan tilby oppmøte og kameraovervåking. Med bakgrunn i dette kan vi sammenfatte to konkrete tiltak til årsmøtevedtak:

Tiltak 1, mindre inngripende sikkerhetstiltak: bomiljøvakt hold

Omfatter en inspeksjonsrunde innenfor tidsrommet 22:00–06:00 alle netter hele året. Inspeksjonen vil innebære at uniformert vekter i uniformert bil ankommer sameiet, parkerer bilen i garasjen og går en runde gjennom garasjen, bodområder og opp til bakkeplan og kjenner på at alle 10 oppgangsdørene er lukket og låst.

Under inspeksjonsrunden vil vektteren kunne se og lytte etter avvikende hendelser, slikt som uvedkommende, tegn til innbrudd eller skadeverk, vannlekkasje, blokkert rømningsvei osv. Tjenesten er ment for å være preventiv, og er basert på vektterens synlighet og forebyggende effekt. Om personer påtreffes på eiendommen, vil disse kunne bli spurt om tilhørighet, for eksempel ved at de fremviser nøkkel til sameiet.

Eventuelle avvik som observeres på runden vil varsles kunde etter avtalt varslingsplan, evt. forsøkt korrigeret av vektteren. Ved observasjon av mistenkelige personer eller aktiviteter som krever ytterligere handling, blir nødetatene kontaktet.

Forutsetninger:

- Etableringen forutsetter at felleskostnadene økes tilsvarende for å dekke løpende drift og forvaltning knyttet til innføring av tiltaket.
- Foreløpig prisestimat på tiltaket per seksjonseier per måned: 90,00 kr.
- Prisestimatet tas med forbehold og vil endres ved signert avtale med valgt leverandør etter anbud.

Tiltak 2, inngripende sikkerhetstiltak: kameraovervåking

Bakgrunnen er at sameiet har vært plaget av innbrudd i garasjen, flere forsøk på å bryte opp dører inn til oppgangsdører i garasjen og i bodområder, og at uvedkommende har hatt tilholdssted der. Basert på referanser fra andre borettslag og sameier vil det være et effektivt og preventivt tiltak for å unngå tyveri og hæverk. Tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboere, samt kunne bidra til oppklaring av tyverier/innbrudd.



Ved å installere kamera på andre plasser som inngangsdører i første etasje eller plasser der beboere normalt ferdes, vil dette anses som et inngrep i personvernet. Etter råd og anbefaling fra vaktsselskapet som styret har hatt gjennomgang med bør det med andre ord være særlig grunn til at kamera plasseres på andre plasser enn oppgangsdører og bod og fellesarealer i garasjen.

Forutsetninger:

- Årsmøte vedtar med 2/3 flertall om å installere kameraovervåking.
- Styret får fullmakt til å etablere kameraovervåking i samarbeid med vaktsselskap.
- Kameraovervåking settes opp kun i fellesarealene i garasjen, boder i garasjen og ved oppgangsdører i garasjen. **Kameraovervåking i fellesområder i bakgården og ved inngangsdører og korridorer på bakkeplan i 1 etasje er ikke tiltatt.**
- **Drift og forvaltning** av kameraovervåkingsløsningen settes ut til vaktsselskap.
- Etableringen av kameraovervåking forutsetter gjennomført risikovurdering og skal baseres på en kost-nytte-vurdering sett opp mot sameiets midler.
- **Felleskostnadene** økes tilsvarende for å dekke løpende drift og forvaltning knyttet til innføring av tiltaket. Foreløpig prisestimat på tiltaket per seksjonseier per måned: 50.00 kr.
- **Nødvendig med kapitalinnkalling** fra seksjonseiere for å dekke engangskostnader i forbindelse med etablering av nødvendig teknisk infrastruktur slik som nettverkskabling, ekstra strømkurs er og aksesspunkter til Internett. Øvrige kostnader slik som sikring av løsningen, montering av skilter, leie av lift, evt. branntetting og lignende kommer i tillegg.
- Prisestimatet tas med forbehold og vil endres ved signert avtale med valgt leverandør for ekstern drift og forvaltning av kameraovervåking og valgt leverandør for etablering av teknisk infrastruktur.
- Tiltaket **vedtektsfestes** med ny paragraf i vedtekter: Paragraf 3-3 Kameraovervåking:

(1) Sameiet benytter kameraovervåking av fellesarealer i garasjen. Formålet er at dette kan bidra til å virke preventivt mot innbrudd, tyveri, hærverk og annen grov kriminalitet.

(2) Uttak fra kameraovervåking skal kun gjøres når dette kan bidra til å oppklare:

- innbrudd, tyveri og hærverk
- annen grov kriminalitet eller forsøk på grov kriminalitet

- Øvrige betingelser fra Datatilsynets retningslinjer for kameraovervåking gjelder:

"I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.



Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt."

Forslag til vedtak 1

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale om bomiljøvakthold

Forslag til vedtak 2

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale om ekstern drift og administrasjon av kameraovervåking

Forslag til vedtak 3

Forslaget avvises

Sak 5

Markiser

Forslag fremmet av:

Helene Vada

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hittil er det lagt føringer fra utbygger om at markiser kun kan monteres i øverste etasje. Dette er ikke begrunnet ut fra annet enn estetiske hensyn. Jeg mener eiere selv bør kunne bestemme hvilken solskjerming vi ønsker. Estetikken kan ivaretas ved f.eks. enhetlig utforming av markiser, lik farge på duk etc.

Styrets innstilling

Det fremkommer i dialog med Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune, om fasadeendringer, at montering av markiser i sameiet er regulert av reguleringsbestemmelser, derav er montering av markisene søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Forutsetninger for at forslaget kan gjennomføres:

- Årsmøte gir styret fullmakt til å engasjere et foretak som kan stå som ansvarlig søker. Ansvarlig søker er tiltakshavers (Tiedemannsparken Sameie) representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.



- Ansvarlig søker skal samtidig sørge for å koordinere hele byggesaksprosessen fra søknad til ferdigattest og sørge for utforming av komplett byggesøknad med nødvendige vedlegg, nabovarsling til naboer og gjenboere, samt motta og behandle eventuelle merknader og innarbeide disse i søknaden.
- Nødvendig med kapitalinnkalling fra seksjonseiere for å dekke saksbehandlingsgebyr til plan- og bygningsetaten og løpende kostnader fra ansvarlig foretak knyttet til prosjektering og ovennevnte arbeid.
- Vi kan p.t. ikke forskuttere utfallet av behandlingen av en byggesøknad.

Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget om at markiser kan monteres i alle etasjer på grunn av ovennevnte forutsetninger.

Forslag til vedtak 1

Det åpnes for at markiser kan monteres i alle etasjer.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling tas til følge

Sak 6

installasjon av varmekabler i trapper på gårdsplass

Forslag fremmet av:

Ida Merete Solvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg fremmer et forslag om å installere varmekabler i trappene mellom gårdstunet og gangveien i parken. En trapp foran nr 18 og en trapp parallelt med søplebøttene. Jeg foreslår at merkostnader til strøm i vinterhalvåret fordeles på boenhetene.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget ikke er praktisk mulig å gjennomføre på dagens trapper. Det krever også store fysiske endringer i eksisterende trappekonstruksjoner. Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget om installasjon av varmekabler i trapper på gårdsplass.



Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at styret får fullmakt til å velge en kostnadseffektiv løsning for varmekabler i trapper og at driftskostnadene inkluderes i fellesutgiftene for hver boenhet.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling tas til følge

Sak 7

Røyking - Balkong

Forslag fremmet av:

Marius Vedum Thomassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Slik mange av våre leiligheter er utformet vil røyking på balkong utgjøre en direkte ulempe på naboene. Det kan ikke ses som urimelig å innsnevre «røykeretten», eller i det minste begrense røykemulighet til de balkongene som utformet i nærheten av soveromsvinduer.

Ønskelig at det diskuteres en passende løsning for alle parter der de øvrige beboere ikke måtte bli ufrivillig og jevnlig eksponert for tobakksrøyk inn i sine leiligheter. Det er til nå mange seksjoner som må ta ubekvemt hensyn ved å ikke bli eksponert jevnlig for en sjenerende røyklukt, samt en liten forståelse til å vise hensyn da røyking ikke er eksplisitt nevnt i våre husordensregler.

Styrets innstilling

Styret mener at problemet kan være å håndheve disse reglene. Det er ikke noe rettspraksis angående røyking på balkong, så man har ikke noen dommer å vise til.

"Kan man nekte noen å røyke på egen balkong?"

Styret har kontaktet juridisk avdeling i OBOS som svarer:

"Som hovedregel må spørsmålet besvares med nei! Selv om balkongen i teknisk forstand er å anse som en del av fellesarealet er det en form for privatisert fellesareal som i praksis blir en forlengelse av den enkeltes boenhet.

Det man gjør i sin egen bolig uten å sjenere andre har fellesskapet som alminnelig regel ingen ting med.



Som alminnelig regel gjelder ikke Lov om vern mot tobakksskader ("Røykeloven") for den private sfæren vi her snakker om, dette med mulig unntak for lovens § 28 som oppstiller et særlig vern for barn mot passiv røyking.

Imidlertid har både eierseksjonsloven § 19, annet ledd og borettslagsloven § 5-11, (1) bestemmelser som sier at bruken av boligen ikke må være til urimelig ulempe for andre beboere.

Dersom det kan konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe kan følgelig styret gripe inn med pålegg overfor den røykende beboeren.

Det prinsipielle utgangspunktet er således ikke spesielt problematisk, det blir her som med de fleste andre områder der det er snakk om å utfolde seg i sitt hjem: Det er lov å spille musikk, det er lov å ha fest og det er lov å mate fuglene. Men spilles og festes det så huset rister i sine grunnvoller og mates det fugler så de skitner ned hele fasaden er det ikke greit lenger og fellesskapet kan gripe inn med pålegg om at aktiviteten må opphøre eller reduseres.

Så også med røyking, kan det konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe kan det gripes inn. Det må imidlertid være et krav at ulempen i tilfelle må være rimelig klart og objektivt konstaterbar, og det kan være en utfordring å konstatere.

Når det gjelder røyking er opplevelsen av sjenanse en nokså subjektiv affære. Noen reagerer negativt på minste antydning til røyklukt - noen er mer tolerante, atter andre bortimot immune mot røyk - i motsetning til hva som gjelder for støy er det ingen konkrete målbare størrelser vi snakker om.

Det høye elementet av skjønn gjør det nødvendigvis vanskelig å konstatere når grensen for urimelig ulempe er overtrådt..."

Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget med bakgrunn i ovennevnte redegjørelse.

Forslag til vedtak 1

Forslag til gjennomgang:

1. Røykerett på balkonger som befinner seg under og ved siden av soveromsvinduer innsnevres(forbud).
2. Røykerett innsnevres med forbud mellom 19-09 i hverdager og 22-10 fredag/lørdag

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling tas til følge



Sak 8

Internett i garasjen

Forslag fremmet av:

Thanh Thi Fleischer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag for internett dekning i garasjen både for praktiske (mulighet for å ta kontakt med andre mens man er i garasjen) og sikkerhetsmessige årsaker (mange nye biler er avhengig av dekning/nett for å oppdatere seg/bruke andre funksjoner som bilen har).

Styrets innstilling

Styret mener at kostnadsomfanget blir for stort med hensyn til gjennomføring og tekniske anskaffelser. Kostnad til drift, vedlikehold og service kommer i tillegg.

Her må det legges opp et eget internettabonnement for denne bruken, dette får vi ikke satt på en enkel person og må settes på sameiet. Abonnementet her ligger på ca kr 1.000,- for en billig løsning + evt installasjon.

I tillegg til dette kommer prisen på følgende: WIFI aksesspunkter - disse må tåle å være i garasje med luften der (temperatur, støv osv), mao kan man ikke benytte seg av billige AP beregnet på hjemmebruk. Antallet blir også høyt for å dekke hele garasjen.

Pris pr ca 2500-10000 pr stk x 5-10 stk for å få dekning i hele garasjeanlegget.

Til disse aksesspunktene må det enten legges opp strøm + ethernet eller opplegg for POE. Må gjøres av montør. Pris for montør + materiale ukjent. For fordeling av nettverk til disse: switch (helst med POE) eller WLC, pris fra 10k opp til 600k

For sikkerhet: firewall Denne er der for å hindre både uønsket inn- og utgående trafikk (nettsider med ulovlig innhold osv). Sikkerheten med et nettverk hvor man bare deler ut et passord må administreres med en hard hånd og være meget lukket for å sikre at ingen beboere eller besøkende benytter nettverket til ulovlige ting. Det er også spørsmålet rundt generell sikkerhet mellom enheter på nettverket. Pris: ca 10-20k.

I tillegg til at dette må kjøpes inn må det settes opp, konfigureres og driftes fremover, med andre ord bør en avtale med IT personale inngås. Pris: ukjent, men blir en kostnad pr mnd eller engangsbeløp hver gang det må gjøres noe.

WIFI vil hovedsaklig dekke behovet for datatrafikk i garasjeanlegget og dekker ikke behovet for mobildekning.



Man kan sette opp så det støtter WIFI-tale, men dette må settes opp på hver enkel enhet i tillegg noe ikke alle enheter har støtte for og er noe enkelte beboere kanskje ikke ønsker å skru på.

Totalpris på å få dette på plass nærmer seg prisen for å sette opp Cell-fi eller liknende som vil dekke både behov for tale og data.

Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget om internett i garasje på grunn av sakens omfang som redegjort.

Forslag til vedtak 1

Opprette internettdekning i garasjen.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling tas til følge

Sak 9

Forslag om å inngå samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg

Forslag fremmet av:

Jogvan Hugo Gardar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Et godt nabolag er viktig, ikke minst i en helt ny bydel som på Ensjø. Alle flytter til, og det tar tid å forme bydelen. Nabolagshuset Petersborg ble startet som et møtested for nabolaget, ikke minst for barn og unge. Nabolagshuset er en viktig samarbeidspartner for sameiene på Ensjø, og vi ønsker å støtte dette prosjektet, slik at det også i fremtiden kan være med til å gi oss et godt nabolag og et sunt miljø.

Styret i Tiedemannsparken SA har siden innflytting hatt kontakt med Nabolagshuset Petersborg, og det siste året har vi hatt styremøtene i lokalene i det gule huset. Vi har fått et godt inntrykk av prosjektet, og vil med dette foreslå at sameiet skriver under en samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg.

Oppstartsperioden for Nabolagshuset Petersborg, går ut 1. januar 2024, men det jobbes med å sikre videre drift. En av bærebjerkene i videre drift, er at sameiene på Ensjø bidrar både med økonomi, men særlig gjennom å bruke huset, og husets tilbud, aktivt.

Det er lagt opp til stor aktivitet for frivillige, i tillegg til at beboere på Ensjø kan arrangere bursdager og private selskaper til en rimelig pris. Huset er først og fremst for nabolaget.



Lån av rom er derfor prioritert til de som bor i området eller ønsker å holde aktiviteter for nabolaget på Ensjø. Beboere i sameier som har underskrevet samarbeidsavtalen prioriteres, og får lavere leiepris enn de som ikke er med. Hovedmålet for huset er at det skal romme mangfoldige og inkluderende aktiviteter for hele befolkningen på Ensjø, der tilbud til barn og unge har en særlig prioritet. I tillegg til dette tilbyr huset også ulike aktiviteter og tilbud til lokalbefolkningen her.

Kostnaden for samarbeidsavtalen er 1 krone pr dag pr leilighet, det vil si 365 kroner i året pr leilighet.

Vedlagt er 3 vedlegg - de beskriver selve samarbeidsavtalen og generell informasjon om aktiviteten i huset og knyttet til huset.

Mer informasjon er å finne på nettsiden:
<https://kirkensbymisjon.no/nabolagshuset-petersborg/>

Styrets innstilling

Forslaget tas til følge

Forslag til vedtak

Tiedemannsparken SA inngår samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Kostnaden for sameiet er 1 krone pr dag pr leilighet, dvs 365 kroner pr leilighet. Dette utgjør en årlig kostnad på kroner 115 705 for sameiet. Det foreslås at summen legges inn i husleie som egen post.

Vedlegg

2. Infobrev_april2022_.pdf
3. InvitasjonSamarbeidsavtaleO21222.docx.pdf
4. Samarbeidsavtale_O21221.docx.pdf

Sak 10

Endring av vedtekter - forbudt med kjøkkenhette med motor

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vårt sameie er det installert balansert ventilasjon. Montering av avtrekksvifte med motor (ikke godkjent) kan presse luft feil vei i ventilasjonskanalen og vil negativt påvirke regulering av ventilasjonsanlegget, ikke bare i egen leilighet, men også i øvrige leiligheter. Styret ønsker en å få inn presisering i vedtektene om at installering av avtrekksvifte med motor er forbudt.

Styrets innstilling



Styret foreslår følgende formulering:

"Det er forbudt å montere avtrekksvifte med motor på kjøkkenet."

Forbud mot avtrekksvifte foreslås i vedtektene 3-1 nytt punkt (5) og styret foreslår at årsmøte stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas til følge

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Jogvan Hugo Gardar**
Har sittet i styret siden innflytting, og mener at jeg har mer å bidra med i en periode til. Vi har satt i gang en del prosjekter, og jeg ønsker å følge opp noen av de jeg har tatt ansvar for. Jeg er opptatt av trivsel i sameiet, og mener å ha noe å bidra med, i tillegg til de oppgavene som styret jobber med av mer teknisk art. Jeg har bodd i området Hasle/Ensjø siden nittitallet, og er godt kjent i lokalmiljøet, blant annet gjennom korps, fotball og lignende miljøer i området.
- **Olga Kravchenko**
Jeg stiller til valg som styremedlem fordi jeg er engasjert i det som foregår i sameie og ønsker å bidra til å løse flere viktige saker, bl.a. matlukt, bodytyveri med mer.
- **Serena Norheim**
Trives i å utvikle et godt naboskap her i sameiet med de andre styremedlemmene. Syns det er viktig å fortsette med sosiale arrangementer og ha et blomsterrikt utemiljø med hjelp av andre beboere.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Dag Nysæter**
- **Marte Abrahamsen**
Ønsker å være med på fortsettelsen av jobben som gjøres av styret!
- **Mathias Løfsgaard**



Jeg har god erfaring fra styrearbeid tidligere, og vil gjerne fortsette det gode arbeidet som var blitt gjort i sameiet.

Jobber til daglig med brannvern og har i hovedsak bidratt med dette inn i styrearbeidet.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møte
- Velges på møte

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer samt antall medlemmer i styret 2023.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Minh Hoang Nguyen	Stålverkskroken 38
Styremedlem	Jogvan Hugo Gardar	Stålverkskroken 36
Styremedlem	Serena Norheim	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Henning Pettersen	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Stig Slaatto-Hornnes	Stålverkskroken 38
Varamedlem	Marte Abrahamsen	Stålverkskroken 18
Varamedlem	Mathias Løfsgaard	Stålverkskroken 28
Varamedlem	Dag Nysæter	Stålverkskroken 26

Valgkomiteen

Anette Berentsen	Stålverkskroken 28
Leonard Mathiassen	Stålverkskroken 24

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret 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.

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie

Sameiet består av 317 seksjoner.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Møteledelse

I styreperioden juni 2022 - april 2023 er det avholdt åtte ordinære styremøter. Alle møtene er protokollført.

Styremøtene ble avholdt på Nabolagshuset Petersborg. Styret har hatt 8 medlemmer. Styrets samarbeid har fungert godt og kjennetegnes av god samhandling og fordeling av oppgaver og ansvar. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra vidt forskjellige områder, noe som gjør kunnskapsbasen stor i styret.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp reklamasjoner og forsikrings saker, bygningmessig vedlikehold, brannvern, uteområder og økonomi.

Styremedlemmer har deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter: Oslo kommune ved plan og bygningsetaten, -renovasjonsetaten og -brann og redningsetaten, Obos, Romerike Elektro AS, Hafslund Oslo Celsio, utbygger ved Selvaag Bolig ASA og Veidekke Entreprenør AS, Nabolagshuset Petersborg, Gupex AS, Techem Norge AS, Lås & Sikring AS, Tryg forsikring og Ares Eiendom (Gladengveien 18). Styret har også hatt kontakt med blant annet Hasle Skolekorps i forbindelse med juletretenning.

Administrasjon

Den administrative ledelse utføres av styrets leder som sammen med styremedlemmene og varaene har ansvar for sameiets drift. Styrets rådgiver i OBOS har vært Ida Granvold, som blant annet har gitt og bidratt til at styret har fått viktig økonomisk og juridisk rådgivning.

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

I oppstartsperioden for hus C og D, fra april 2022 frem til september 2022, var det relativt stor aktivitet knyttet til administrering av bomadgang for nye naboer, overtakelse av fellesarealer, befaringer og fornyelse og gjennomgang av eksisterende service- og driftsavtaler. Ut på høsten ble også ettårsbefaringen på fellesarealer for hus A og B gjennomført.

Styret har hatt løpende samarbeid og kontakt med utbygger, og ulike leverandører, for å få god fremdrift og oppfølging på reklamasjoner som går på fellesarealene og andre forhold. Vi ser for oss at dette vil fortsette i den kommende styreperiode med den erfaringen vi har opparbeidet for driften av byggene. Videre vil vi fortsette med å systematisere rutiner for å opprettholde en forsvarlig forvaltning og god drift av boligselskapet.

På bakgrunn av at bygningene med alle tekniske innretninger fortsatt er relativt nye, ser vi ikke behov for større vedlikeholdsoppgaver de nærmeste årene, derav er det ennå ikke etablert et vedlikeholdsfond i sameiet.

Styret som ble valgt på årsmøtet i 2022 har gjennomgått alle service- og driftsavtalene og samtlige har blitt fornyet i tilknytning til driftsutvidelse av hus C og D, med tilhørende fellesarealer og underliggende infrastruktur.

Ekstraordinært årsmøte avholdt i september 2022

Styret registrerte på høsten 2022 at det på Vibbo har kommet innspill og ønsker fra beboere om at det monteres kameraovervåking på sameiets fellesområder. Innspillene har særlig kommet i forlengelse av innbruddsforsøkene og innbruddene i bodområdene. Det har ikke kommet inn noe konkret forslag eller skriftlig henvendelse fra beboere til styret om å innkalle til ekstraordinært årsmøte, for å vurdere saken. Styret besluttet å ta initiativ til et ekstraordinært årsmøte, for å få belyst saken, og for å fatte et vedtak med bredest mulig deltakelse fra beboerne.

Kameraovervåking er strengt regulert. Det stiles strenge krav til den som setter opp kameraovervåking; det gjelder hva som kan overvåkes, hvordan det lagres og hvor lenge det lagres. Datatilsynet sin veileder for kameraovervåking sier at det er virksomheten, det vil si sameiet ved styret, som må kjenne og sette seg særdeles godt inn i regelverket, og at styret har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåking kan iverksettes. Styret mente i innstillingen til årsmøte at det ikke var nok tungtveiende interesser pt. for å kunne iverksette overvåking.

Vedtak fra det ekstraordinære årsmøte fulgte styrets innstilling, og ga styret mandat til å sette opp mindre inngripende tiltak enn kameraovervåking. Styret har derfor iverksatt fysisk sikring av samtlige inngangsdører og fellesdører inn til boder i garasjen som tiltak for å minimere risiko og mulighet for å bryte opp dørene. Sikkerhetsbeslagene ble anskaffet etter anbefaling fra Lås og Sikring AS som leverer lås og adgangssystemer til sameiet.

For å utrede mulighetene og undersøke hva som eksterne leverandører kan tilby, har styret hatt befaring med leverandører av vektertjenester, selskap som både kan tilby fysisk oppmøte i sameiet, og selskaper som kan tilby oppmøte og kameraovervåking. Etter gjennomgangen med disse selskapene og befaring i sameiet, har styret valgt å vente med å sette i verk ytterligere tiltak, til etter at de mindre inngripende tiltakene har hatt tid til å vise om de er med til å hindre flere innbrudd.

Daglig drift

Styret har enstemmig vedtatt, etter å ha rådført seg med forretningsfører, å ta opp kassekredittlån som gir mulighet for overtrekk på boligselskapets driftskonto. Det vil si at boligselskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt. Opptak av lånet var helt nødvendig for å dekke den nødvendige driften og de ulike tiltakene som forklart nedenfor.

- En betydelig driftsutgift har vært innkjøp av sikkerhetsbeslag for fysisk sikring av samtlige inngangsdører og fellesdører til boder, ref. vedtak fra ekstraordinært årsmøte 2022.
- Ekstra utgifter på oppvarming i fellesarealer og strøm til drifte byggene slik som elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon, dette med bakgrunn i at driften av sameiet ble utvidet til å omfatte hus C og D fra april 2022 samt generelt høyere strømpriser.
- Avregning fra Oslo vann og avløp på faktisk forbruk på kaldt vann som var høyere enn opprinnelig stipulert beløp.
- Utgifter knyttet til vaktutrykninger fra leverandør utenfor arbeidstid og i helgene på grunn driftsstans- og avvik, feil og uforutsette hendelser med garasjeporten, inngangsdører, heiser, brannsentraler, vann og avløp. Rørleggerarbeid i forbindelse med tett vannavløp

i sykkelverksted i garasjen og servicearbeid på heisstans er også eksempler på uforutsette driftsutgifter.

- Økte driftsutgifter til å dekke nye serviceavtaler. Opprinnelig likviditetsbudsjett for 2022 har dog tatt litt høyde for noen av utgiftene, men ikke for flere av de sentrale utgiftene som har kommet til styrets kunnskap etter overtagelse og driften av hus C og D fra april 2022.
- Utgifter knyttet til bortkjøring av hensatt søppel og innbo utenfor avfallsbrønner og i sameiets fellesområder og korridorer. Styret bruker vaktmestertjenester til dette.

Oppfølging på service- og driftsavtaler

Våre bygninger er bygget etter den byggetekniske standarden TEK17 og har dermed relativt omfattende tekniske systemer for blant annet lås og sikring, oppvarming, brannsikkerhet, elektro, samt varme-, ventilasjons- og sanitærteknikkventilasjon. Slike systemer krever god oppfølging og regelmessig service for å fungere tilfredsstillende. Dette ivaretas gjennom avtaler med en rekke leverandører som utfører periodevis service og kontroll av sameiets bygg.

Styret har fulgt opp alle serviceavtaler med de respektive leverandørene. Det er utført:

- Service og vedlikehold på **adgangssystemer**
- Kontroll av alle **dørmiljøer** og nødbatterier.
- Service på **sprinkler** og **VVS**.
- Service og filterbytte på **ventilasjonssystemene**.
- Kontroll på **brannalarmsystem**.
- Service og ettersyn på **røykventilasjon**.
- Internkontroll på det **elektriske anlegget**.
- Service, ettersyn og **lovpålagt kontroll på heiser**.

Styret har gjennom 2022 jobbet videre med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler og mener at vi på nåværende tidspunkt ikke har behov for å bytte ut noen avtaler. Vi har oppjustert avtalene for vaktmestertjenester, anleggsgartner, dørmiljøer, ventilasjon, heis, elektro og brannalarmer med bakgrunn i utvidelse av driften til hus C og D. Totalt har vi cirka 15 serviceavtaler for våre tekniske anlegg og cirka 10 driftsavtaler.

Ved et eventuelt leverandørbytte vil 5 års garanti med utbygger på aktuelt servicefag bortfalle. Styret mener at det er hensiktsmessig å vurdere et eventuelt bytte når utbyggers garanti går ut.

Informasjon og samhandling med beboere

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

Styret 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 har styret besvart over 1800 direkte henvendelser fra våre beboere gjennom meldingssystemet i Vibbo, samt har korrespondert henvendelser på e-post og på oppslagstavlen i Vibbo.

Styret har også stilt seg til rådighet på telefon og besvart telefonhenvendelser til alle døgnets tider. Vi har også hatt et uformelt beboermøte om problemer med matlukt på Nabolagshuset Petersborg hvor styret har deltatt sammen med beboere.

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 frie for gjenstander som kan utgjøre en fare.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 01.01.97) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

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

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres/utøves internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. Styrets leder er HMS-ansvarlig og fungerer som HMS-kontakt i sameiet.

Følgende HMS tiltak er ivaretatt i denne perioden:

- ❖ Engasjert vaktmester- og renholderfirma har yrkesskadeforsikring gjennom sine foretak.
- ❖ Styret har gjennomført jevnlig vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder, korridorer og oppganger.
- ❖ Branninstruks for beboere ble utarbeidet i juli 2022 og distribuert til samtlige etasjer og oppganger. Instruksen beskriver blant annet oppmøtested ved brann.
- ❖ Brannalarmøvelse ble gjennomført høsten 2022 og våren 2023.
- ❖ Sameiet har styreansvarforsikring for styrets medlemmer gjennom Tryg forsikring.

Styret vil fortsette med å systematisere flere HMS tiltak i kommende periode. Kontroll av lekeplassene, vask og service av søppelbrønner, rens av filter på sameiets vanninntak for å nevne noen.

Aktuelle saker som styret har arbeidet med

- ❖ **Solskjerming** - Årsmøtet våren 2022 ba styret nedsette en arbeidsgruppe for å vurdere andre leverandører av utvendig solskjerming til sameiet. Arbeidsgruppen har gjennom høsten 2022 jobbet med å innhente tilbud og gjennomføre befaringer med fire ulike leverandører. Med utgangspunkt i mandatet gitt av årsmøte ble det i november overlevert en anbefaling til styret om å inngå avtale med Solvera AS som ny leverandør.
- ❖ **Matlukt** – Flere beboere er fremdeles plaget med matlukt i sine leiligheter. Styret har kartlagt berørte enheter og har brukt dette som grunnlag i dialogen og

oppfølgingsarbeidet med utbygger. Det er gjennomført flere utbedringer på det sentrale ventilasjonsanlegget i samtlige bygg, uten at utbygger har kommet frem til en konkret forklaring på årsaken til problemene med matlukt.

- ❖ **Avfallshåndtering** – Vi har hatt utfordringer med at pappavfallsbrønnene har blitt fort fulle, med det resultat at papp har blitt hensatt ved siden av brønnene. Styret har regelmessig ryddet vekk hensatte papp. I dialog med renovasjons- og gjenvinningsetaten besluttet vi å omgjøre en av søppelbrønnene fra restavfall til pappavfall, noe som har bidratt til å frigjøre mer plass til pappavfall.
- ❖ Ny løsning for **automatisk åpning av garasjeport** har blitt satt i drift. Dette er en løsning basert på radar plassert i taket før utkjøringen. Radaren ser utkjørende bil og åpner opp garasjeporten. Radarløsningen kommer i stedet for den gule boksen som tidligere var festet i kjørebanelen og som ikke fungerte tilfredsstillende.
- ❖ **Endring på adgangssystemer** - Sammen med Lås og Sikring AS gjennomførte sameiet en revidering og oppdatering i brikkeadganger. Bakgrunnen for dette var at vi hadde blitt gjort oppmerksomme på at enkelte brikker kunne ha kommet på avveie, og dermed ha blitt brukt til å gi uvedkommende tilgang til våre bygninger. Med oppdateringen har den enkelte beboer kun tilgang til egen oppgang, garasjen og det bodområdet man har bod.
- ❖ **Ettårsbefaring** på fellesarealer på hus A og B har blitt gjennomført med utbygger og det ble overlevert en rapport med mangler og avvik til utbedring. Styret følger fremdeles opp en del mangler som på nåværende tidspunkt ikke er utbedret, eller som vi mangler en statusoppdatering på.
- ❖ **Anbudskonkurranse på vinterdrift** av uteområder - Det ble innhentet tilbud på vinterdrift fra to aktuelle leverandører og vi fikk valgt leverandør til årets vinterdrift.
- ❖ **Forsikringssaker** – Sameiet har hatt 12 registrerte forsikringssaker av ulike omfang, fra vannlekkasjer, knuste vinduer, til hærverk i boder. Styret har fulgt opp samtlige saker og har hatt direkte kontakt med aktuelle beboere for å informere og samhandle om saken. Det påløper en egenandel i forsikringssakene, denne blir satt av forsikringsselskapet i forhold til sakens omfang og karakter. Den enkelte seksjonseier skal som hovedregel selv dekke egenandelen ved skade i egen boenhet, samt i de tilfeller seksjonseier har brutt vedlikeholdsplikten eller på annen måte forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boenheter. Egenandel i samtlige forsikringssaker er fakturert de respektive seksjonseiere.
- ❖ **Reklamasjoner** på felles områder – Styret har reklamert (minst 150 stk. reklamasjoner) på feil og mangler til utbygger. Det jobbes kontinuerlig med både oppfølging og purring på status av reklamasjonen hvor utbedring ikke er gjennomført.
- ❖ **Fjerning av smeltevann** fra biler i garasjen i perioder med mye snø. Det virker som at ventilasjonsanlegget i garasjen klarer å ta unna mye vann, selv i de periodene hvor bilene tar med seg store mengder snø inn. Ved tilfeller hvor det har vært mye vann i garasjen har vi engasjert vaktmester for oppsuging med vannsuger.
- ❖ **Kontainere** for blandet avfall - To ganger i året vil det bli utplassert kontainere for blandet avfall. Dette vil på forhånd bli varslet på Vibbo og ved oppslag i oppgangene. Høsten 2022 ble det utplassert kontainer for blandet avfall i forbindelse med høstdugnaden.



Styret planlegger en tilsvarende utplassering i forbindelse med vår- og høstdugnaden 2023.

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

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

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

- ❖ **Hensatte gjenstander og innbo** i sameiets fellesområder - Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre møbler, blomster og andre gjenstander i fellesarealer og i korridorer. Dette blant annet av hensyn til brannfaren. Hensatt innbo og lignende har blitt og vil bli fjernet uten forutgående varsel. Dersom sameiet er kjent med hvem som er eier av det hensatte, vil kostnadene forbundet med fjerningen bli belastet den enkelte.

Sosialt

Siden årsmøtet i fjor har det blitt arrangert flere hyggelige sammenkomster av styret i sameiet. Sommerfesten ble flyttet til høstfest i stedet. Høstfesten 24. september ble første sammenkomst for hele sameiet der gamle og nye naboer kunne møtes. Det var et hyggelig treff med gode kaker, noe godt å drikke, godteposer og leker for barna.

Vi hadde bra oppmøte til høstdugnaden 22 oktober. Vi fikk fjernet løv, feiet og stelt uteområdet slik at det ble klart for vinteren.

Det har også blitt arrangert muligheten for *trick & treat* på Halloween 31. oktober. Med naboer som hang noe oransje utenfor døren ble det besøk der barna fikk masse godt med seg.

Den siste sammenkomsten for året ble en stemningsfull ettermiddag med julegrantenning med Hasle skolekorps 27. november. Her ble det julesanger, kaker/boller og noe varmt å drikke.

Uteområdet

En gruppe av beboere har bidratt mye til at uteområdet skal se blomsterrikt og grønt ut. Gruppen kaller seg *Tiedemannsparken utemiljøgruppe*, og den tar imot nye beboere som ønsker å bidra. Her har beboere, sammen med styremedlemmer stått på med å plante ulike stauder og roser i bed mellom A/B og på hjørnet av A blokka.

Det har blitt plantet krokus og påskeliljer, som vi håper vil bli godt synlige utover våren 2023. Gruppen har også plantet sommerblomster som stemorsblomst, margeritter, cosmos, blomkarse og lobelia.



Av klatreplanter ble caprifolium, klematis og klatrevillvin plantet. Disse plantene ble tatt godt vare på av beboere i gruppen gjennom sommer og høst, slik at tunene er mer fargerike.

Fremover

- ❖ Vurderer **tilstandskontroll** av betongkonstruksjoner hvor det forekommer sprekker.
- ❖ Det er montert **takluker** med rister på takterrasser og på hovedtak. Styret vurderer at taklukene bør renses vår og høst. Bøss som samles på taket, kan medføre tetting av ledningsnett. Ved slike tilfeller må dette stakes/renses opp for å opprettholde funksjonen. Det planlegges en **anbudskonkurranse** på aktuelle firmaer som kan påta seg oppdraget med å rense sluk på samtlige takkonstruksjoner i sameiet.
- ❖ **Ferdigbefaring** av hus C og D med utbygger høsten 2023.
- ❖ Følger opp pågående **reklamasjoner** på fellesområder.
- ❖ Planlegger og gjennomfører flere **HMS-tiltak**. Vask og service av søppelbrønner og rens av filter på sameiets hoved vanninntak.
- ❖ Følger opp årsmøtevedtak 2023

Tjenesteleveranser til sameiet

- Forsikringsselskapet er Tryg Forsikring. Avtalenummer er 7869264.
- Bankforbindelse er OBOS-banken.
- BDO AS leverer revisjon.
- Strømlieferandør av fellesstrøm 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.
- Kontroll av heisene utføres av Oslo heiskontroll.
- 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.
- Skandinavisk Utemiljø AS leverer vinterdrift som snømåking og strøing.
- Østlandske Parkering AS kontrollerer parkering.
- SL Stenlegging AS drifter og vedlikeholder sameiets grønne områder.
- Lås & Sikring AS leverer nøkkelbrikker.
- Coor Service AS leverer juletre.
- Tegilverket skole leier ut lokaler til årsmøte.
- Hasle skolekorps spiller julesanger første advent.
- Nabolagshuset Petersborg leier ut lokaler til styremøter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr 8 412 314
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 9 721 478

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 312 915 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr -160 127.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -160 127.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer kassakreditt og en økning av felleskostnader på 12 % i desember 2022

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Normalt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 626 000 til normalt vedlikehold

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsparken Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsparken Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: GEDFD-1FK7P-7ZSEE-UJJJC-7ZNEM-ZYSOM



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: GEDFD-1FK7P-7ZSEE-UJJJC-7ZNEM-ZYSOM



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 268 834	2 872 991	7 760 000	11 457 000
Ladeinntekter EL-bil		143 426	0	0	0
Andre inntekter	3	54	9 406	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 412 314	2 882 397	7 760 000	11 457 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 825	0	-37 000	-46 000
Styrehonorar	5	-325 000	0	-325 000	-475 500
Revisjonshonorar	6	-25 594	-14 578	-20 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-294 456	-96 295	-360 000	-450 000
Konsulenthonorar	7	-34 917	-5 165	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 907 955	-395 092	-1 075 000	-1 626 000
Forsikringer		-539 948	-160 905	-400 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 449 039	-456 225	-1 350 000	-1 575 000
Energi/fyring	10	-2 646 721	0	-550 000	-2 930 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 409 874	-297 647	-1 440 000	-1 821 000
Andre driftskostnader	11	-1 042 149	-303 739	-449 000	-1 403 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 721 478	-1 729 644	-6 036 000	-11 066 500
DRIFTSRESULTAT		-1 309 164	1 152 752	1 724 000	390 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 681	187	0	0
Finanskostnader	13	-5 433	-151	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 751	36	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 312 915	1 152 788	1 724 000	390 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 152 788		
Fra opptjent egenkapital		-1 152 788			
Udekket tap		-160 127			



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 252	23 230
Kundefordringer		10 210	0
Forskuddsbetalte kostnader		731 673	368 334
Andre kortsiktige fordringer		0	140 852
Energiavregning	14	1 100 760	381 797
Driftskonto OBOS-banken		0	787 008
SUM OMLØPSMIDLER		1 855 895	1 701 221
SUM EIENDELER		1 855 895	1 701 221
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 152 788
Udekket tap	15	-160 127	0
SUM EGENKAPITAL		-160 127	1 152 788
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		226 153	132 401
Leverandørgjeld		1 333 287	40 089
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		439 984	0
Annen kortsiktig gjeld	16	16 598	375 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 016 022	548 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 855 895	1 701 221
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.mars.2023,

STYRET I TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Minh Hoang Nguyen

Jogvan Hugo Gardar

Serena Norheim

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	259 000
Diverse	559 320
Ekstra kjellerbod	1 708
Leie tidl.år	7 759
Felleskostnader	6 003 867
TV	441 131
Kabel-TV	997 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 270 109

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-1 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 268 834

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie	54
SUM ANDRE INNETEKTER	54

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

Arbeidsgiveravgift	-45 825
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 825

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 325 000. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 887, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
OBOS Prosjekt AS	-1 260
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 929
Fokus Rådgiving	-478
SUM KONSULENTHONORAR	-34 917

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-646 459
Drift/vedlikehold VVS	-153 000
Drift/vedlikehold elektro	-91 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-335 058
Drift/vedlikehold heisanlegg	-174 765
Drift/vedlikehold brannsikring	-157 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-207 599
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 218
Kostnader dugnader	-608
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 907 955

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-762 639
Renovasjonsavgift	-686 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 449 039

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 467 888
Andre fyringskostnader	-178 833
SUM ENERGI / FYRING	-2 646 721

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 402
Container	-55 477
Driftsmateriell	-31 962
Vaktmestertjenester	-266 692
Vakthold	-13 954
Renhold ved firmaer	-582 418
Snørydding	-54 054
Andre fremmede tjenester	-9 506
Andre kostnader tillitsvalgte	-887
Andre kontorkostnader	-5 319
Gaver	-720
Bank- og kortgebyr	-5 305
Velferdskostnader	-10 589
Konstaterte tap	-866
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 042 149

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	605
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 076
SUM FINANSINNTEKTER	1 681

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Kassekreditt	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-51
Renter og provisjon kassekreditt	-3 382
SUM FINANSKOSTNADER	-5 433

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 186 497
	-1 186 497

KOSTNADER

Administrasjon	208 031
Fjernvarme	2 079 226
SUM KOSTNADER	2 287 257

SUM ENERGIAVREGNING	1 100 760
----------------------------	------------------

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: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-16 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 598

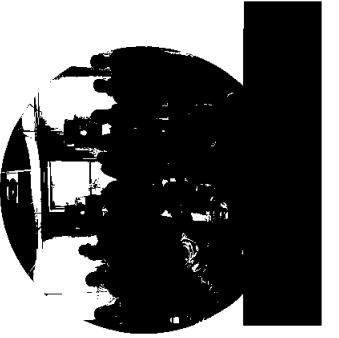
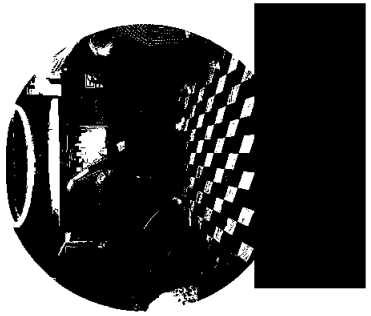
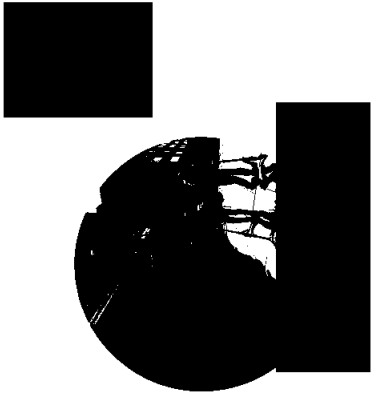


Annen informasjon om sameiet

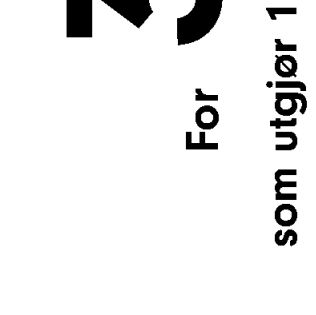
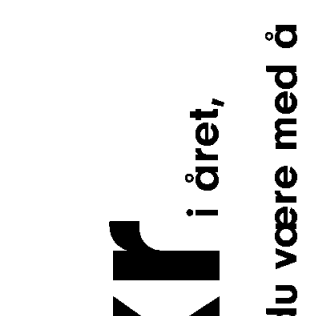
Forsikring

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. 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.

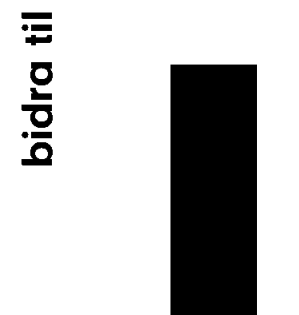
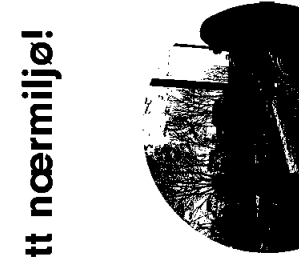
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Vedlegg 2



v 49



365kr

For i året,

som utgjør 1 kr dagen, så kan du være med å bidra til MYE for deg og ditt nærmiljø!



Samskapningsavtale

- Ditt sameie kan ingå en samskapingavtale med Nabolagshuset, meld din interesse til styret.
- Les gjerne mer om oss i infobrevet, på sosiale medier og hjemmesiden!
- Har du spørsmål, tanker eller ideer, send en mail til oss nabolagshusetpetersborg@gmail.com!

Instagram

Infobrev_mai2022.pdf





Velkommen til Nabolagshuset, Petersborg!

Et hus for dere naboer! Nabolagshuset, Petersborg åpnet endelig sommeren 2020 og tilbyr ulike aktiviteter for store og små fra nærmiljøet. Mye har skjedd de siste to årene av ulike tilbud, på våre sosiale medier kan du se flere glimt. Her kommer informasjon om konseptet vårt hittil og hvordan dere kan bidra inn på dette huset og bruke oss fremover!

Følg oss for oppdatert informasjon:

Facebook: [Kirkens Bymisjon, Nabolagshuset, Petersborg](#)

Instagram: [@nabolagshusetpetersborg](#)

Vi legger også ut informasjon på vår [hjemmeside](#), men ikke like ofte ([kirkensbymisjon.no/nabolagshuset-petersborg](#)).

Hvis du ikke har tilgang til sosiale medier, kan du sende oss en mail og spørre om oppdatert informasjon - nabolagshusetpetersborg@gmail.com

Infobrev_april2022_.pdf



Om Nabolagshuset, Petersborg

Nabolagshuset, Petersborg har som visjon å etablere seg som den viktigste møteplassen på Ensjø for naboer og folk i nærmiljøet på tvers av generasjoner, kulturer og bakgrunn. Barn og unge er vår hovedmålgruppe.

I et stort området som opplever ekspansiv byutvikling og utbygging, er det få møteplasser, aktiviteter og tilbud. Nabolagshuset, Petersborg har derfor en visjon om å kunne være med å bygge nærmiljøet sammen med dere naboer.

Vi håper at huset kan bli et knutepunkt hvor mennesker får møte hverandre, at det vil bidra til at folk får eierskap til sitt nærmiljø, samt at det vil forhindre ensomhet og virke forebyggende.

Nabolagshuset, Petersborg er et hus som tilbyr rom, bistand og kunnskap om hvordan man kan starte opp aktiviteter for nærmiljøet. Vi låner ut rom, har utstyr til utlån og hjelper alle engasjerte ildsjeler til å bygge opp tilbud og aktiviteter.

Vi har også mange gode samarbeidspartnere med på laget. Nabolagshuset, Petersborg er et samarbeidsprosjekt mellom Ferd Eiendom og et utvalg sameiere på Ensjø, men husets primære målgruppe er hele Ensjøs befolkning. Det var Ferd Eiendom som tok initiativ til prosjektet, et resultat av en stedsanalyse av området hvor det kom tydelig frem at folk savnet møteplasser og da spesielt et stort behov for tilbud til barn og unge.

Huset er først og fremst for nabolaget. Lån av rom er derfor prioritert til de som bor i området eller ønsker å holde aktiviteter for nabolaget på Ensjø. Så hva kan dere gjøre her på huset?

Konseptet begynner å ta form – våre 4 grunnpilarer

1. Efterskoletilbud

Helt siden høsten 2020 har vi hatt ulike efterskoletilbud for 1.-7.trinn. Deriblant hobbyverksted, uteaktiviteter, sjakkklubb, gamingklubb, musikkverksted, danse- og teatergruppe, kodeklubb, turdager og yoga. Tilbudene holdes av lokale ungdommer i arbeid og frivillige. Hvert semester legges det nye planer og tilbud, dette er avhengige av hva dere naboer svarer på ved våre kartlegginger (behov og tilgjengelige ressurser), hvilke prosjektmidler vi har fått støtte til og hva ungdommene planlegger fra semester til semester.

Musikkrom

Vi har et stille musikkrom der det arrangeres musikkverksted og mulighet for å booke rommet til eks. band, øvinger eller podcast. Se hjemmeside for mer info og skriv en mail for booking.

NoAKS

Dette er et nyoppstartet tilbud fra høsten 2021. Etter dialog med Hasle og Teglvirket skole, samt foreldre i nærområdet var det svært ønskelig med et tilbud til 5.trinn som ikke lenger har tilbud gjennom skolen for AKS (skolefritidsordning). Vi snudde oss raskt og etter suksess har vi også våren 2022 NoAKS for 5. og 6.trinn 2 dager i uken etter skolen.

Dette er et samarbeid som er avhengig av midler, frivillig innsats og ungdommer i jobb.

Bursdagskonsept

Vi tilbyr egne bursdagspakker som er skreddersydd for barna i nabolaget, dette driftes av lokale ungdommer i arbeid. Ta kontakt på mail for mer info.

2. P55 - Nabolagshuset, Petersborg sitt ungdomstiltak

Ungdom i jobb

Husets konsept er basert på lokal forankring og trenger ansatte for å drifte. Hvert semester ansetter vi lokale ungdommer i jobb i alderen 14-18 år som får deres første jobb her. De følger et "unge i jobb" program hvor de får opplæring, veiledning, samt er med å utvikle og drifte dette huset. Vi trenger stadig vekk frivillige mentorer her for å bistå ungdommene. Ta kontakt hvis dette er interessant. Ungdommene jobber som husverter, sosiale medier, aktivitetsledere, arrangementer, markedsføring, renhold, vedlikehold mm.

Per 22.03.2022 har vi 30 lokale ungdommer i jobb her.

P55

Vi er under utvikling av møteplassen P55, som er ungdommer 13-18 år sitt egne konsept og tilbud av og for unge. Mer info kommer.

3. Frivillighets Portalen

Nabolagshuset, Petersborg skal være med "å bygge nabolag" sammen med dere. Her kan dere komme med ideer til aktiviteter eller tilbud som det er behov for. Dere kan ta kontakt hvis dere ønsker å bidra med noe, vi hjelper videre til med å koble dere sammen, samt bistå til å etablere nye tilbud og aktiviteter for alle som ønsker det 0-100 år.

Vi har allerede etablert en egen pensjonistgruppe, hagelag, frivillige som tilbyr yoga, strikkeklubb mm.

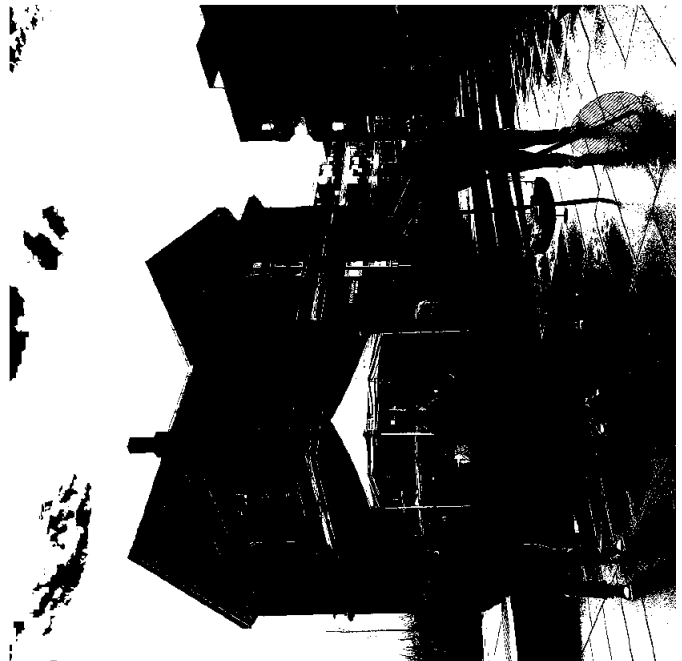
Starte opp aktivitet?

Har du en idé eller et initiativ til noe du ønsker å starte, er det en super mulighet å gjøre det her! Ta kontakt med oss så hjelper vi deg/dere i gang.

Bidra som frivillig

Tilbudet ved Nabolagshuset, Petersborg er avhengige av frivillige medarbeidere - både til oppstart av aktiviteter, men også som hjelp til å bistå eksisterende aktiviteter. Gjennom frivillig engasjement kan du bruke din erfaring og kompetanse - eller lære noe nytt.

Har du mulighet til å bidra med noen timer? Send en mail til oss med kort informasjon om deg selv, så tar vi kontakt for videre dialog.





4. Møteplasser skapes gjennom utleie og utlån

Utlån av lokaler - privat fest, nabolagsfest, konfirmasjon, dåp, bursdag eller klassefest? Vi tilbyr muligheten for dere å låne rom her. Egen prisliste gjelder for dette. Send mail for mer informasjon.

Sjekk ut våre leiebetingelser og priser for lån av rom til private arrangementer på vår hjemmeside. Rom er gratis å låne hvis aktiviteten er åpen og rettet mot barn.

Husk å følge oss på Facebook og Instagram!

Vi legger også ut informasjon på vår hjemmeside, men ikke like hyppig.

Savner ditt barn et fellesskap utenfor klassen? Ta kontakt, så ser vi hva vi kan bidra med sammen med våre frivillige.

Har du spørsmål, tanker eller ideer, ikke nøl med å sende en mail til oss nebolagshusetpetersborg@gmail.com !

Nabodag
Nabodager med aktiviteter og marked har vært en populær aktivitet i sommerferiene og lørdager utover semesteret.

Vi ser frem til nye nabodager nå fremover, se Facebook for arrangementert!

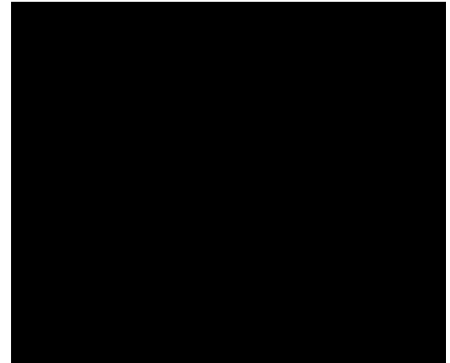
Ha arrangement her eller i nabolaget?

Dere kan leie rom (se nedenfor) eller utstyr hos oss for å ha aktiviteter/arrangementer her eller i nabolaget. Vi har feks. masse verktøy, utebord/benker, stoler, telt og annet! Ta kontakt.

Vi minner om at vi bistår med å løse behov, utfordringer eller ønsker/ideer- men dere er også ansvarlige for å ta initiativ og bidra :)



Invitasjon til samarbeidsavtale med Nabolagshuset, Petersborg og status på prosjektet



Invitasjon til å signere samarbeidsavtale for sameier og status på prosjekt

Sameiene hvor Ferd var utbygger ved på Ensjø ble våren 2019 invitert til å delta i et samarbeid om utvikling av Petersborghuset, med grunnlag i en intensjonsavtale. Denne avtalen ble signert av samtlige sameiere. Nå er Nabolagshuset, Petersborg i full drift, og vi ønsker derfor at flere sameier i nabolaget skal få mulighet til å ta del i denne samarbeidsavtalen. Vi har nå åpnet opp for nye sameier til å ta del i avtalen. Nabolagshuset, Petersborg er helt avhengige av denne støtten og samarbeidet, da det sikrer noe økonomisk forutsigbarhet og sikrer eierskap hos de som faktisk bor i området.

Bakgrunn og drift av Nabolagshuset, Petersborg

Gjennom en stedsanalyse gjennomført av Barnas Boligbyggere i regi av Ferd, samt en rekke medvirkningsprosesser kom det tydelig frem at særs barn og unge hadde behov for en møteplass. Mange var i tillegg interesserte i et sted man kunne leie/låne rom og mulighet for å starte opp aktiviteter, også for generasjoner på tvers. Ferd inngikk i 2019 en avtale med Kirkens Bymisjon om å etablere et Nabolagshus på Petersborg. Kirkens Bymisjon har fulgt opp samarbeidet med sameiene, gjennom forpliktende samarbeidsavtaler.

Huset åpnet i juni 2020 og sammen med nabolaget har vi skapt et av Ensjøs viktigste møteplasser! Kirkens Bymisjon har drevet medvirkning gjennom blant annet sosiale medier, en-til-en-møter, åpne workshops, brukerundersøkelser og gjennom åpne aktiviteter/tilbud for nærmiljøet. Det er først og fremst nabolaget selv som bruker huset og tilbudene som er her. Vi er opptatte av verdien av at folk møtes her, og de positive ringvirkningene det kan ha for nærmiljøet øvrig.

I tillegg har Kirkens Bymisjon brukt tid på å sikre økonomiske tilskudd for prosjekter, bygge opp frivillig-systemer, etablere driftsrutiner/funksjoner, kommunikasjonsarbeid og kartlegge muligheter og behov i nabolaget. Huset baserer seg på flerbruk og samarbeid, kontinuerlig medvirkning og er avhengige av lokale beboeres engasjement og iboende ressurser.



I løpet av tiden Nabolagshuset har vært åpent, har vi også fått donert mye utstyr og møbler fra folk i nabolaget. Dette er til stor nytte for oss, men det gir også muligheten til å kunne låne ut utstyr videre. Vi holder på å utvikle en utstyr-ordning hvor naboer kan feks. låne benker/bord, teknisk utstyr og annet som kan benyttes til egne aktiviteter eller arrangementer både innendørs og utendørs, samt verktøy, gressklipper, hageredskaper o.l.

Frivillighet er viktig for driften av Nabolagshuset. Det er frivillige som drifter seniorkafeen, frivillige som tar vare på hagen vår, bidrar med driftsoppgaver, er trygge voksne tilstede på aktiviteter, mentorer for ungdommer, organiserer hobbyverksted, kodeklubb, samt legoklubb for barn og unge for å nevne noe. Frivillige har vi alltid behov for og håper at dette engasjementet øker i 2023.

En annen viktig del av driften og konseptet til Nabolagshuset er arbeidskraft til lokale ungdommer. Vi ansetter årlig ca 50 lokale ungdom mellom 13-18 år som får deres første jobb. Ungdom som er ansatt er aktivitetsledere på de fleste aktiviteter for barn, blant annet det populære NoAKS-konseptet. De står også for å arrangere bursdagsfeiringer for barn, vertskap for private selskaper, sosiale medier, renholdsarbeid og er generelt viktige bidragsytere for å holde huset i stand. Dette mener vi er med på å gi en forebyggende effekt- da også barna som kommer til huset møter gode lokale rollemodeller og ungdommen får en fin inngangsbillett til "voksenlivet" videre.

Øvrig har vi en fullspekket ukeplan med gratis/lavterskel tilbud til barn og unge, samt også tilbud til befolkningen øvrig. Feks. er det Noaks (etterskoletilbud), Hobbyverksted, musikkaktivitet, kodeklubb, matverksted osv. til de minste. For de eldre alt fra yoga, strikkeklubb, seniorkafe, malegruppe, keramikkverksted, nabomiddag osv. I tillegg til dette leier vi også ut lokaler for private arrangementer (bursdager, dåp, fester osv) eller åpne aktiviteter i regi av andre for nabolaget.

Videre arbeid og plan

Prosjektperioden og avtalen Kirkens Bymisjon har med Ferd var i utgangspunktet 2020-2022, men pga korona er det besluttet å utvide denne prosjektperioden til ut 2023. Møteplassen som er etablert her kom mye raskere i drift enn vi hadde trodd, samt at det stadig testes nye måter til hvordan konseptet kan bli her. Kirkens Bymisjon er i denne perioden ansvarlige for å lage et bærekraftig driftskonsept som kan etableres videre, der medvirkning med lokale beboere er viktig del av det. Intensjonene for alle parter etter 2023 er at dette tilbudet skal eksistere i mange år fremover.

For at huset skal være bærekraftig, er det derfor viktig å presisere at Nabolagshuset er avhengig av beboerens økonomiske bistand, engasjement og drivkraft for å få huset til



å gå rundt. Det er ikke mange ansatte på huset og vi trenger hjelp til alt fra drift, holde i aktiviteter og bistand øvrig for å holde dørene åpne. Kirkens Bymisjon vektlegger metoder og faglig tenkning fra blant annet samfunnsarbeid, nabolagsarbeid og forebyggende arbeid i dette prosjektet. Parallelt med dette fortsetter konseptutviklingen ved å sørge for/prøve ut aktiviteter på huset, herunder bygge nettverk i nabolaget og med potensielle samarbeidspartnere (bydeler, lag, organisasjoner, næringsliv, sameier, Ferd Sosiale Entreprenører etc.). Gjennom avtalen vil sameiene forplikte seg til å bidra med innspill til konsept, kartlegge egne behov og tilgjengelige ressurser for Nabolagshuset, Petersborg.

Etter endt prosjektperiode er målet at man skal ha etablert et tydeligere konsept for huset og en bærekraftig driftsmodell. Det er langsiktig intensjon om å drifte dette huset etter prosjektperioden er over i 2023.

Avtalen

Vedlagt vil dere finne samarbeidsavtalen. Den viser hva partene forplikter seg til, i tillegg til fordeler de samarbeidende sameiene vil få. Det er flere som allerede har meldt sin interesse for å kunne signere en slik avtale, det er derfor "første til mølla" prinsippet som gjelder per nå.

Nabolagshuset, Petersborg har som hovedmål å bidra til et godt nabolag på Ensjø. Det betyr at aktiviteter som er åpne for alle vil være prioritert fremfor privat utleie, men det vil sikres tilstrekkelig utleie kapasitet til at dette er en attraktiv fordel.

Når det gjelder utleie, retningslinjer og bookingregler, vil Nabolagshuset, Petersborg måtte justere disse over tid. Utleie vil ikke være primær driften på huset, og vil derfor ikke alltid ha høyeste prioritet.

Bidraget fra sameiene er satt til en krone dagen pr leilighet pr år. Dette er en liten pris å betale for å være med å bidra til et bedre nærmiljø. Avtalene gjelder frem til sameiet sier opp, med 6 mnd varsel. Dette fordi vi trenger noe langsiktighet for å kunne drive huset på en forsvarlig måte.

Vi håper dere vil signere avtalen og returnere til oss så snart som mulig. Hvis dere ønsker ytterligere informasjon, er det bare å ta kontakt med oss. Vi kan stille på styremøter, sende infoskriv mm.

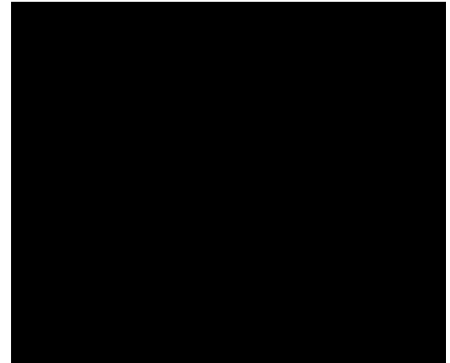
Mvh

Tonje Bjørvig Jørgensen

Prosjektleder Kirkens Bymisjon, Nabolagshuset, Petersborg

02/12-2022

Samarbeidsavtale for Nabolagshuset, Petersborg og sameie



Samarbeidsavtale mellom Kirkens Bymisjon ved Nabolagshuset, Petersborg og

_____ (navn sameiet).

Bakgrunn for avtalen:

Partene inngår med dette en avtale om samarbeid om videre utvikling og drift av Petersborghuset på Ensjø, heretter kalt Nabolagshuset, Petersborg. Prosjektperioden for huset er 2020-2023. Nabolagshuset, Petersborg er et samskappingsprosjekt hvor partene er Ferd, Kirkens Bymisjon og lokalbefolkningen på Ensjø (representert gjennom sameiene). Intensjonen er å fortsette drift etter prosjektperioden, hvis man ser at man klarer å utarbeide et bærekraftig driftskonsept.

Ferd ved Tiedemannsbyen Nærings AS er initiativtakere og utleier av bygg til Kirkens Bymisjon. Nabolagshuset, Petersborg skal være et møtested for nabolaget, særlig med vekt på barn og unges behov og ønsker. Kirkens Bymisjon har hovedansvaret for å drifte, utvikle og utarbeide en bærekraftig driftsmodell for Nabolagshuset. For å sikre lokal medvirkning, forankring, lokal tilhørighet og økonomisk bistand, inngår Kirkens Bymisjon, Nabolagshuset, Petersborg og sameier i nabolaget denne avtalen.

Sameiene får følgende fordeler:

- Brukermedvirkning og mulighet til å påvirke aktiviteter og drift (dette gjennom kartlegginger, deltakelse og bruk av huset i egen regi).
- Beboere i sameiene får redusert leie ved lån av rom for private arrangementer. Se egen oversikt over leiebetingelser og priser. Leiepris med samarbeidsavtale kan ikke brukes til f.eks. jobberelatert booking. Ved bruk av lav leiepris må hovedleietaker være bosatt i sameie med samarbeidsavtale.
- Sameiet kan låne møterom gratis for styremøter og generalforsamling, fire møter er inkludert i året. Utover dette kan møterom bookes til lav leie.
- Delta på arrangementer i regi av sameier selv eller Nabolagshuset.
- Tilgang til utlånsordning av utstyr og egne priser/betingelser for dette.
- Tilgang til et Nabolagshus fylt med tilbud og aktiviteter som er gratis/lavterskel for spesielt barn og unge, men også generasjoner på tvers.



- En sentral møteplass på Ensjø som har et dynamisk innhold og bidrar til et positivt bomiljø.
- Egne priser hos lokale serveringssteder i forbindelse med lån av rom. Egen oversikt over dette.
- Være med i felleskap å "bygge nærmiljøet" sammen med flere.

Ressursbidrag og økonomi i prosjektet:

- Kirkens Bymisjon skal sikre prosjektmidler for å kunne drifte og tilby aktiviteter i prosjektperiode og skal utarbeide en langsiktig plan for drift av huset.
- Ferd, ved Tiedemannsbyen Næring, bidrar med redusert leie, oppussing/vedlikehold og noe utstyr.
- Sameier bidrar gjennom økonomisk forpliktelse, samt bidra med kommunikasjon, innspill og utforming av tilbud (medvirkning).

Nabolagshuset, Petersborg skal sikre forsvarlig drift og forvaltning av midler, i tråd med drift innen Kirkens Bymisjon. Prosjektets mål er økonomisk bærekraft. Dette gjør at driftsmodell for huset vil være under utprøving, og det kan ikke garanteres videre drift etter 01.01.24.

Ansvarsfordeling mellom partene i prosjektperioden

Kirkens Bymisjon har ansvar for:

- Drift og økonomi
- Frivilligkoordinering
- Medvirkningsprosesser
- Utarbeidelse av bærekraftig driftsmodell og konsept
- Tilby aktiviteter/tilbud i samarbeid med andre
- Søknadsarbeid
- Nettverksbygging

Sameiene har ansvar for:

- Økonomisk bidra til driften av Nabolagshuset, tilsvarende en krone pr leilighet pr dag, totalt 365 kr pr leilighet i året i prosjektperioden.
- Medvirkning (sosiale medier, innspill og utforming, spre informasjon, oppfordre til engasjement, bruk og frivillighet deltagelse) svare på undersøkelser, delta på møter/workshops og bidra med ressurser (tid, kompetanse, erfaring, utstyr osv).
- Bidra til at nabolaget engasjerer seg og deltar i aktivitet og drift.
- Andre bidrag for at Nabolagshuset, Petersborg skal bli et bærekraftig Nabolagshus.



Partene, med 2 representanter fra alle sameier, møtes etter avtale per år for å drøfte drift og se på muligheter for felles tiltak. Kirkens Bymisjon, Nabolagshuset har ansvar for å kalle inn. Avtalen kan sies opp hvert år innen utgangen av juni og desember hvert år, med oppsigelsestid på 6 måneder. Kontrakten løper frem til noen parter sier opp.

Prisen er kr 365 pr. leilighet pr. år. Kirkens Bymisjon ikke er mva pliktige. Det faktureres sameier direkte 2 ganger i halvåret.

Navn sameie	
Antall enheter	
Adresse til sameie (spesifisere sameiets adresse hvor de ulike beboerne bor som tilhører avtalen)	
Kontaktinfo	
Fakturaadresse	
Annet	

Kirkens Bymisjon, Nabolagshuset, Petersborg:

Sameie/borettslag:

(dato, sted og sign)

(dato, sted og sign)



Valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer samt antall medlemmer i styret 2023

Valgkomiteen i Tiedemannsparken sameie har levert sin innstilling til nye styremedlemmer i Tiedemannsparken Sameie for neste periode.

Valgkomiteen har holdt intervjuer med styremedlemmer på gjenvalg samt 1 ny kandidat til valg.

I intervjuene/samtalene ble det gått gjennom rollen den enkelte har hatt i styret, hva motivasjonen for gjenvalg består av samt personlige styrker, hva kandidaten evt mener mangler i styret, og utfordringer/styrker ved styrets sammensetning i perioden.

Det bør være faste styremedlemmer og vara representanter likt fordelt på hvert bygg. Slik det er i dag er det faste medlemmer representert fra bygg A og B, og vara representert fra bygg C og D.

Styremedlemmer på valg i år er

- Jógvan H. Gardar - foreslås gjenvalgt
- Serena Nordheim- foreslås gjenvalgt
- Dag Nysæter – foreslås gjenvalgt
- Marthe Abrahamsen – foreslås gjenvalgt
- Mathias Løfgaard- Foreslås gjenvalgt
- Olga Kravchenko (ny kandidat) – foreslås som et nytt tilskudd til styret på bakgrunn av hennes kompetanse og bakgrunn.

På bakgrunn av at valgkomiteen innstiller gjenvalg av alle kandidater samt et tilskudd av nytt medlem, vil det gi en konsekvens av at styret må utvide i antall medlemmer.

Slik det har vert praktisert til nå er at alle faste sittende samt vara medlemmer har vert til stede på stort sett alle møter avholdt i Styret.

Fordelingen av medlemmene har vert at faste medlemmer har vert representanter fra bygg A og B, og vara medlemmer har vert fra bygg C og D.

Det bør vurderes for fremtiden å ha jevn fordeling i forhold til de 4 byggene.

Alle innstillinger fra valgkomiteen er enstemmige.

11.04. 2023

Anette Berentsen

Anette Berentsen

Leo Mathiassen

Leo Mathiassen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

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
E-post: oef@obos.no

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