



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 094 180
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSFABRIKKEN 2 SAMEIE
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 383 487	1 766 981
Sum inntekter		6 383 487	1 766 981
Kostnader			
Lønnskostnad		378 812	
Annen driftskostnad		4 017 372	659 621
Sum kostnader		4 396 184	659 621
Driftsresultat		1 987 303	1 107 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 764	1 085
Sum finansinntekter		3 764	1 085
Annen finanskostnad		382	
Sum finanskostnader		382	0
Netto finans		3 382	1 085
Ordinært resultat før skattekostnad		1 990 686	1 108 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 990 686	1 108 445
Årsresultat		1 990 686	1 108 445
Totalresultat		1 990 686	1 108 445
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 990 686	1 108 445
Sum overføringer og disponeringer		1 990 686	1 108 445



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		13 008	
Andre fordringer		461 299	277 462
Sum fordringer		474 307	277 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 345 888	1 399 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 345 888	1 399 410
Sum omløpsmidler		3 820 195	1 676 872
SUM EIENDELER		3 820 195	1 676 872

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 099 130	1 108 445
Sum opptjent egenkapital		3 099 130	1 108 445
Sum egenkapital		3 099 130	1 108 445
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		313 897	497 043
Annen kortsiktig gjeld		407 168	71 384
Sum kortsiktig gjeld		721 065	568 427
Sum gjeld		721 065	568 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 820 195	1 676 872



Årsmøte 2021

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 1. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie. Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8183>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av tilleggshonorar til styret
6. Endring av vedtekter
7. Vedta husordensregler
8. Pelletsgrill på takterrassen
9. Opprette lagringsrom for barnevogner etc ved inngang 69/71
10. Utrede og etablere om mulig område for vask og reparasjon av sykkel
11. Etablering av innkjøringshinder ved inngangen til bakgården
12. Digitalt ringetablå/navneliste
13. Endring av merking av ringeklokketablå
14. Navn på ringeklokker
15. Manuell nøkkelløsning til inngangsdører når brikkesystemet ikke fungerer
16. Innføre Obos-nøkkelen på inngangsdørene
17. Endring av sameiets TV og internettavtale
18. Gjennomvalg på samtlige styremedlemmer inkludert styreleder
19. Endring av vedtekter pkt. 8-1 (1)
20. Sak til garasjesameie - valg av styre
21. Arbeidsgruppe med fullmakt fra styret
22. Opprette uavhengig valgkomite for 2021-2022 - Forslag fra styret
23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Jon Andreas Nordsjø

Aleksander Bøe



Frida Elisabet Erstein

Ragnhild Eskerud



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marius Jørgensen og Vidar Strand Abrahamsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Andreas Nordsjø
Styremedlem	Aleksander Bø
Styremedlem	Frida Elisabet Erstein
Styremedlem	Ragnhild Eskerud
Styremedlem	Jon-Ivar Christensen*

Valgt

		2020-2022
		2020-2022
		2020-2022
		2020-2021
		2020-2021
Varamedlem	Roman Aginian	2020-2021
Varamedlem	Thomas Grønvold**	2020-2021

*Trukket seg av personlige årsaker

**Trukket seg grunnet flytting

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Sameiet består av 223 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923 094 180. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Sigurd Hoels Vei 65 – 75, gårdsnummer 128 og bruksnummer 4.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Møter og henvendelser m.m.

Det har vært et veldig travelt år for styret, og vi har håndtert svært mange henvendelser fra beboere. I tillegg har vi bl.a. hatt mye kontakt med utbygger Selvaag, ulike underleverandører, forretningsfører OBOS og andre leverandører.

I perioden har styret mottatt og gjennomgått over 900 henvendelser og sendt et tilsvarende antall meldinger. Vi har også lagt ut mye informasjon fortløpende på Vibbo og på styretavlene (som vi anskaffet i høst for å nå ut med informasjon til enda flere). Det har vært avholdt 16 styremøter, og de fleste møtene har vart i 3-4 timer. I tillegg har styret hatt nær sagt daglig og omfattende kontakt for løpende koordinering og informasjonsutveksling.

Vi er et nytt sameie med mange beboere og det er utfordrende å få på plass alle prosesser i et så stort sameie på kort tid og vi håper derfor at alle eiere/beboere har forståelse for at det kan ta litt tid å få svar på forespørsler. Vi skal gjøre alt vi kan for å bli enda bedre til å svare innen rimelighetens grenser.

Gjerne skriv til oss på tiedemannsfabrikken2@gmail.com dersom det er saker du/dere savner informasjon/status om, så skal vi legge ut mer informasjon i kanalene våre.

Vi takker for alle hyggelige tilbakemeldinger vi får på jobben vi gjør, noe som motiverer oss til å stå på hver dag for å drifte sameiet best mulig og legge forholdene til rette for et godt bomiljø. I et stort sameie med mange beboere i ulike livsfaser og livssituasjoner, vil det være forskjellige behov og meninger. Så alle kan ikke være fornøyd med alt, men det tror vi de fleste forstår :)

Styret håper alle fortsatt trives i Tiedemannsfabrikken 2 og at vi snart kan møtes!

Covid-19

Det har vært en spesiell tid for oss alle i lys av pandemien. Dette har også påvirket styrearbeidet. Styremøtene har stort sett vært avholdt digitalt, og vi har måttet bruke ekstra mye tid på å følge opp reklamasjonssaker og leverandører som stadig har meldt om forsinkelser på grunn av Covid-19.

Arrangementskomite - sosiale sammenkomster

For et nytt sameie med så mange beboere er det viktig med godt naboskap, og positivt å kunne møtes fysisk for å bli kjent med hverandre. Dessverre har det, på grunn av strenge smittevernskrav, vært vanskelig å få til trygge og gode fysiske møteplasser. Vi håper at kravene etterhvert lempes, og vi ønsker da å tilrettelegge for sosiale sammenkomster, f.eks. sommerfest, halloween i oppgangene, juletre med julegrantenning, aktive turgrupper mv. For å sikre en helhetlig gjennomføring og gode sammenkomster for store og små, har styret etablert en velkomité. Velkomiteen består i dag av Rosarinja Danielsen, Julie Frøystad og Frida Erstein. Vi vil gjerne ha flere medlemmer, så om du kunne tenke deg å bidra i dette arbeidet ønskes du varmt velkommen. Send en mail til styret tiedemannsfabrikken2@gmail.com dersom dette er noe som kunne være av interesse.

Felleskostnader / økonomi

Det har vært en prioritert oppgave for styret å holde utgiftene til sameiet så lave som mulig uten å gå på akkord med nødvendig vedlikehold og gjøre avsetninger til dette. Styret gjør grundig fakturakontroll og har avvist flere fakturaer hvor leverandører har vært utydelige på hva som går på garantien/reklamasjon og hva som faktisk kan belastes sameiet. Vi har kjørt anbudsrunder ved innkjøp av tjenester, inngått gunstige vedlikeholdsavtaler for å ivareta garantiansvar fra leverandører, sørget for demontering av ulovlig oppsatt lader for å opprettholde garanti på elektrisk anlegg i garasjen samt forhandlet ned prisen på tjenester. Sameiet har dessuten spart store summer til vaktmestertjenester og søppelrydding ved at styret selv i stor grad har utført dette arbeidet uten å belaste fellesskapets økonomi. Styret anser økonomien i sameiet for å være god og har derfor ikke foreslått å øke felleskostnadene.

Tiedemannsparken / vestre parkdrag

Oslo kommune har kommet langt i arbeidet med å utvide Tiedemannsparken og i arbeidet med å bygge en del av vestre parkdrag. Dette kommer til å bli kjempefint! Les mer om prosjektet her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/tiedemannsparken-og-vestre-parkdrag/#gref>

Viktigste saker

Styret har jobbet med et stort antall saker i denne perioden. Her har vi listet opp noen av de viktigste sakene vi har jobbet med:

Årsmøtet 2020

Det nye styret overtok roret i sommer etter at det forrige styret måtte kalle inn til digitalt årsmøte på grunn av pandemien. Dette var ukjent terreng for alle, også det tidligere styret. En gruppe sameiere var misfornøyd med måten møtet ble gjennomført på, og det nye styret ble straks møtt med påstander fra denne gruppen om at årsmøtet var ugyldig. For det nye styret var det viktig å avklare om påstandene stemte. Styret bruke mye tid på saken i sommer og utover høsten - noe som gikk på bekostning av andre oppgaver som vi gjerne skulle ha kommet i gang med tidligere. Etter å ha brukt mye ressurser på denne saken, herunder foretatt grundige undersøkelser og hatt møter sammen med forretningsfører i OBOS, viste det seg at flere av påstandene var uriktige, og at det ikke var begått saksbehandlingsfeil som tilsa at møtet var ulovlig eller at beslutningene som ble fattet i møtet var ugyldig.

Kjøring / parkering i bakgården

For å redusere trafikk/parkering i bakgården har styret sørget for skilting samt inngått avtale med et parkeringsselskap. Styret er opptatt av å holde driftskostnadene lave for å unngå økninger i fellesutgiftene, og vi fikk til slutt landet en avtale med et selskap som er kostnadsfri for sameiet. Det ble mindre trafikk/færre kjøretøy i bakgården etter at dette tiltaket ble iverksatt, men i den senere tid har vi registrert stadig flere kjøretøy i bakgården. Styret ønsker at bakgården skal være bilfri og stiller seg positiv til en bomløsning, forutsatt at tiltaket ivaretar hensynet til søppeltømming, utrykningskjøretøy og beboere med nedsatt funksjonsevne m.m. Bomløsning bør som tidligere nevnt vedtas av årsmøtet, og forslag om dette er på sakslisten.

Sikkerhet / låser og beslag / Securitas

Det har vært flere tilfeller av innbrudd, hærverk og besøk av uvedkommende. Det var særlig i høst at dette var et stort problem. Forbedring av sikkerheten i sameiet har i hele perioden vært en prioritert oppgave for styret. Styret har brukt mye tid på å få på plass låser på alle dører inn til fellesområder og på montering av beslag på dørene. I tillegg har vi stadig minnet beboere på vibbo.no og på styretavlene om å være årvåkne og melde ifra dersom de ser noe mistenkelig. Videre har styret inngått avtale med Securitas om regelmessig patruljering og utrykning. For mer informasjon om denne avtalen og kontaktinfo se sak på vibbo.no <https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2020-9-13-securitas-bomiljo>. Det er imidlertid viktig at alle fortsetter å være årvåkne og passer på at dører inn til fellesområder ikke står åpne. Styret har jobbet svært mye med å forbedre sikkerheten i sameiet og oppnådd gode resultater, og vi mener det er viktig at nye løsninger som kan redusere effekten av disse tiltakene utredes grundig før de etableres.

Støy fra naboer og sjenerende atferd på takterrasse

Styret har mottatt en rekke klager fra beboere vedrørende støy og annen sjenerende atferd fra øvrige beboere. Dette var noe av bakgrunnen for at styret i høst inngikk avtale med Securitas som, om nødvendig, kan tilkalles i tidsrommet kl. 21:00 - 06:00 ved for eksempel støy, husbråk eller uønsket opphold av personer i fellesarealer. Flere av klagen gjelder bråk fra takterrassen, og styret fikk derfor, etter en lang prosess med Dormakaba, i vinter omsider på plass brikkeleser med tidslås slik at døren til takterrassen nå er låst nattetid mellom 23:00-06:00. Styret mottar for øvrig jevnlig rapporter fra Securitas som gjennomgås og som benyttes i det løpende arbeidet med å forbedre sikkerheten, utbedre skader og håndhevelse av husordensreglene. Styret tar brudd på husordensreglene på alvor da vi er et stort sameie med mange beboere, og det er mange ulike behov og hensyn som skal ivaretas. Det er således helt nødvendig for at vi skal kunne opprettholde et godt bomiljø innad i sameiet at husordensreglementet følges.

Sparkesykler - geofence

Styret ønsker ikke at leie-sparkesykler skal parkeres bakgården. Disse lager pipelyder og genererer biltrafikk og støy på fellesområdene. Styret har derfor tatt kontakt med alle sparkesykkelselskapene for å "geofence" bakgården vår. Dette har vært en tidkrevende prosess ettersom det er mange aktører og ikke alle har vært like imøtekommende. Vi har dessuten måtte sende en rekke purringer til enkelte selskaper. Nå har vi omsider fått dette på plass for alle sparkesykkelselskapene vi kjenner til.

For øvrig oppdaget styret i høst at et sparkesykkelselskap uten tillatelse benyttet garasjen vår til å lade et elektrisk hentekjøretøy. Etter litt detektivarbeid fant styret ut hvilket selskap det gjaldt, og vi sa tydelig ifra til sparkesykkelselskapet at dette ikke er tillatt. Vi har siden ikke registrert at dette har gjentatt seg.



Brannvarsling / Elotec

I perioden har brannalarmen gått flere ganger. Det er viktig å påse at ventilasjonsanlegget står på fullt og eventuelt at vindu/balkongdør står åpen når man steker mat på høy temperatur for å unngå unødige alarmer. Kostnader for unødvendige utrykninger mv som skyldes brukerfeil viderefaktureres seksjonseier/beboer.

Noen har sikkert også observert varslingslyder fra brannpanelet, som er plassert ved inngangsdørene i alle oppganger. Utløste alarmer skyldtes i all hovedsak brukerfeil og koblingsfeil. Styret har brukt mye tid på å følge opp dette. Brukerfeil er typisk at beboere skruer ut sensorene i leiligheten. Dette er strengt forbudt og styret ser alvorlig på dette og har veiledet beboere rundt dette. Kostnader for unødvendige utrykninger mv som skyldes brukerfeil viderefaktureres seksjonseier/beboer. Koblingsfeil knytter seg til et problem i noen av sensorene som er plassert i de enkelte seksjonene. Problemet skyldtes dårlig kontakt mellom sensoren og den fysiske alarmen. Dette er produktfeil, og styret har sørget for utbedring av de alarmene dette gjelder.

Styret har for øvrig i samarbeid med Elotec gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegget ved sirenetest. Testen avdekket at det var to leiligheter hvor sensorene er fjernet / flyttet. De aktuelle seksjonene ble varslet, og alarmene er i dag intakte.

Dører og låser

Det har vært problemer med dører til fellesområdene i sameiet som har resultert i at de ikke lukker seg ordentlig og derfor står åpne. Det har vært en prioritert oppgave for styret å følge opp dette, ikke minst av hensyn til sikkerheten da vi har vært plaget med innbrudd og hæververk. Styret har brukt mye tid på å besvare beboerhenvendelser samt dokumentere og rapportere om feil. Vi har gjennomført en rekke befaringer med Veidekke og Dormakaba, og det har vært gjort ulike utbedringsforsøk. Vi har også tegnet serviceavtale for å ivareta garantien. I høst installerte Dormakaba sluttstykke på inngangsdørene som gjør at de ved strømbrudd står låst, men slik at de fortsatt kan åpnes med brikke med mindre strømbruddet varer i mer enn 2 timer, noe som er lite sannsynlig at vil skje. Dørene vil uansett alltid kunne åpnes innenfra.

Tidligere i år oppleve sameiet en kjedelig situasjon hvor enkelte beboere ble utelåst i forbindelse med et kortvarig strømbrudd som ødela batteriene i inngangsdørene. Batteriene er byttet og vil skiftes årlig i henhold til serviceavtale. Dette vil bli fulgt opp tett av styret. På den måten tåler vi nå to timer sammenhengende strømbrudd uten å risikere at vi ikke kommer inn i byggene. Vi presiserer at batteriene kontinuerlig lades opp, hvilket gjør at batteriene virker i to timer pr. strømbrudd, og ikke to timer til sammen inntil de skiftes neste gang.

For øvrig har styret brukt mye tid på å få installert låser og beslag på alle dører i U1 og U2. Installasjonen ble gjennomført som et sikkerhetstiltak mot innbrudd og uønsket adkomst

Lysarmatur

Styret har helt siden september i fjor brukt mye tid på å følge opp reklamasjonssak knyttet til lysarmaturene i sameiet som ikke har fungert tilfredsstillende. Ikke minst har Roman i styret gjort en heltemodig innsats for sameiet med å følge opp dette. Vi har hatt omfattende dialog med Selvaag, Veidekke, Romerike Elektro og Glamox. Det har vært gjennomført en rekke befaringer, gjort forsøk på å bytte utstyr, og Romerike Elektro og Glamox har gjort diverse undersøkelser. Siste nytt er at alle forkoblingene i armaturene skal skiftes ut. Dette er en garantisak uten kostnad for sameiet. Etter denne utskiftningen vil samtlige armaturer ha ny innmat og da skal lampene omsider fungere som de skal. Styret har fått foreløpig leveringsdato 30. mars 2021, men vi prøver å korte ned på ventetiden.

Forsøpling

Forsøpling av fellesområdene har vært et gjentakende problem og styret har iverksatt en rekke tiltak, blant annet:

- Dialog med med nabosameier og tydelig merking av avfallsbrønnene at disse er forbeholdt beboere i TF2
- Informert på Vibbo og på styretavlene om nærmeste gjenbruksstasjon og om hvordan matavfall skal håndteres
- Bestilt stor container i høst
- Gjennomført opprydningsaksjoner på fellesområdene
- Tatt kontakt med beboere direkte som ikke har fulgt ordensreglene og i noen tilfeller viderefakturert beboere for kostnader de har påført sameiet i forbindelse med bortkjøring av søppel
- Inngått tilleggsavtale med vaktmester om ukentlig "stapping" av pappcontainer
- Laget fysisk informasjonsskriv og lagt dette i alle postkasser som et ytterligere tiltak for å nå flest mulig med informasjon
- Tydeliggjort i avtalen med Bygårdsservice at ukentlig gjennomgang av fellesområdene også omfatter fjerning av søppel på takterrassen
- Startet anbudsprosess om vårrengjøring av takterrassen (grundig spyling, plukke opp sneiper, vasking av glassrekkverk etc)

For øvrig har styret selv brukt mye tid på selv å rydde søppel rundt avfallscontainerne, og styret har selv kjørt avfall som andre har hensatt på fellesområdene til gjenbruksstasjon.

Styret er dessuten i tett dialog med Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REN). Vårt sameie har allerede den hyppigste tømning av papiravfall som er mulig, en gang per uke. Det lar seg ikke gjøre å øke frekvensen på antall ganger pappen blir hentet. Derimot har styret undersøkt mulighetene for, og kostnadene ved, å få endret skallet på pappbrønnene. Styret har også vurdert å gjøre om en av de øvrige avfallsbrønnene til pappbrønn, men de potensielle konsekvensene ved dette alternativet gjør det i første omgang mindre aktuelt. Primært tar styret sikte på å endre skallet på avfallsbrønnene, da med en luke på siden, slik at det blir mulig å dytte pappen ned. Dette er et praktisk tiltak for å unngå "flaskehals", ettersom brønnene sjeldent blir fulle. Videre er det til vurdering om pappbrønnene skal suppleres med lås-chip. Lås vil være et effektivt virkemiddel for å unngå at andre i nabosameiene tømmer pappen sin hos oss.



Vond lukt fra avfallsbrønnene

Styret har inngått avtale om regelmessig spyling av avfallsbrønnene. Styret har også informert på Vibbo og styretavlene hvordan matavfall skal håndteres. Styret benytter anledningen til å minne om at poser må knytes med dobbelt knute.

Tyveri av låssylindre til pappcontainer

Sameiet har vært plaget av tyveri av låssylindre på pappcontainerne, og har flere ganger måttet bestille nye.

Kommunikasjon / Styretavla

Styrets formelle kanaler er tiedemannsfabrikken2@gmail.com og VIBBO (OBOS sin nettløsning for sameier og borettslag). Styret erfarte imidlertid at mange ikke fikk med seg viktig informasjon som ble sendt via VIBBO. Styret valgte derfor å gå til anskaffelse av skjermer via Styretavla i høst, hvor vi legger ut info fra VIBBO samt annen relevant informasjon. Her kan vi også styre informasjonen til kun en og en oppgang når det er relevant, slik at man ikke opplever støy/ikke relevant info for sin oppgang, f.eks ved feil på heis i en oppgang. Styret ser på styretavlene som en god, rimelig og effektiv løsning på informasjon og kommunikasjonsflyt til alle, også de som leier leilighet og de som ikke er komfortable med digitale løsninger som VIBBO.

Søknader om å sette opp ladestasjon til elbil

Det er kun første rad på flåten og de faste plassene ytterst som er tilrettelagt for elbillading. Før ladeboks installeres må det foreligge godkjenning fra styret, dette blant annet for å sikre at riktig type lader installeres slik at garantien på det elektriske anlegget opprettholdes og at installasjonen blir gjort fagmessig. Styret har i perioden behandlet flere søknader om å sette opp ladestasjon. Styret har også brukt tid på å fremme krav om og følge opp demontering av ladeboks som var satt opp uten tillatelse. Denne saken er nå løst.

Elbillading på flåteparkeringen / krav om ekstraordinært årsmøte

Styret ønsker at flest mulig skal få mulighet til å installere ladestasjon og vi har brukt mye tid i perioden på å undersøke mulighetene for dette. Styret har blant annet hatt dialog med Rambøll, som har bistått Selvaag og Veidekke med risikovurderinger knyttet til ladepunkter i garasjeanlegget vårt. Rambøll har vært helt tydelige overfor styret om at det er uforsvarlig, av hensyn til brannsikkerheten, å etablere flere ladepunkter enn det garasjen er prosjektert for.

Styret skulle gjerne sett at alle som ønsker kan få montert ladestasjon, og vi forstår veldig godt behovet for dette. Samtidig må vi ta hensyn til sikkerheten til alle i sameiet. Vi mener det er uansvarlig å tillate etablering av nye ladepunkter så lenge fagkyndige på brannsikkerhet, som har gjort grundige vurderinger av vår garasje, klart fraråder dette på grunn av hensynet til brannsikkerhet. Styret har undersøkt hva ny risikovurdering fra forskjellige rådgivningsfirmaer vil koste, og prisene ligger på rundt kr. 100.000. På grunn av kostnadsbildet, spørsmål om fordeling av utgiftene, og fordi det er usikkert om en ny vurdering vil konkludere annerledes, må en eventuell innhenting av ny vurdering vedtas av

årsmøtet. Dersom flere ladepunkter skal etableres vil det videre være nødvendig å foreta kostbare investeringer i infrastruktur, noe som også må besluttes i årsmøte.

Styret har brukt mye tid på å besvare krav/henvendelser fra en gruppe beboere. For mer informasjon se <https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2021-1-6-elbillading---oppdatering> og <https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2020-12-18-elbillading-pa-flateparkeringen---oppdatering---krav-om-ekstraordinaer-generalforsamling>.

Feil med flåteparkeringen / service

I sommer og høst opplevde vi mange feil med flåteparkeringen, til stor frustrasjon for mange. Det var både software- og hardwarefeil og styret hadde til tider daglig kommunikasjon med leverandøren. Vi har fått løftet kvaliteten på leveransen betraktelig, samt inngått serviceavtale og har derfor ikke opplevd feil siden oktober. I høst arrangerte vi også opplæring i samarbeid med leverandøren Metrisk. Brukerfeil (feilparkeringer, utløsning av sensorer, overskridelse av vektbegrensninger etc.) har det etterhvert blitt veldig få av. Vi håper det betyr at alle har blitt vant til å bruke flåten, men si gjerne ifra dersom det er ønskelig med en ny opplæringsrunde. I tillegg har vi inngått tilleggsavtale med Metrisk som muliggjør oppgradering av maksimalvekt fra 2.000 kg til 2.600 kg. Styret har også sørget for gjennomføring og oppfølging av årlig service av flåteanlegget.

Spyling av flåteparkering / installering av stikkontakter

Styret har i perioden organisert anbudsprosess, tegnet avtale med leverandør, informert beboere om vasketider og sørget for spyling av flåteparkeringen for å opprettholde garantiansvar på flåtesystemet. I forkant av spylingen var det nødvendig å få installert flere stikkontakter, noe styret fikk på plass i tide.

Enkelte bileiere har ikke flyttet bilen sin til de tidspunkt hvor renhold er varslet gjennomført. Dette medfører forsinkelse og unødig merarbeid for styret da de må identifisere eier, kontakte vedkommende og koordinere mot serviceselskapet. Styret har derfor praktisert at slike tilfeller blir bøtelagt med kr 3.000. Styret forankrer også dette nå i de fremlagte Husordensreglene som er til votering. Styret finner det urimelig at deres tid skal gå med på å følge opp enkeltpersoner i slike tilfeller hvor tiltaket er varslet i god tid.

Skilting til oppgang nr 69

Oppgang nr. 69 er den eneste oppgangen som kun har inngang fra bakgården, noe som gjør det vanskelig for bud, besøkende etc å finne oppgangen. Vi har derfor fått satt opp et skilt på veggen ved avfallscontainerne som forteller hvor oppgangen er.

Feilparkeringer / skilting i garasje

Styret har i perioden håndtert flere tilfeller av feilparkering i garasjeanlegget. I høst satt vi opp skilt og en plass har fått tydeligere oppmerking. Etter at disse tiltakene ble iverksatt har vi ikke registrert feilparkeringer i vesentlig grad.

Utredet muligheter for ny bod i fellesarealer

Utbygger har prosjektert med begrensede arealer i fellesområdene for oppbevaring av eiendeler. Styret har likevel identifisert et egnet sted hvor vi kan lage et nytt rom for lagring av barnevogner, sykler etc. uten at det går på bekostning av HMS i bygget (avklart med brannkonsulent i Veidekke). Styret har i tillegg innhentet tilbud fra leverandører på materialer (vegg, dør, lås) samt snekker. Forslaget legges frem for årsmøtet pga. kostnadsbildet.

Hærverk

Vi har dessverre hatt noen tifeller av hærverk i sameiet, særlig i nummer 67, på søppelbrønnene samt i den ene sykkelparkeringen. Tidligere i høst fikk flere av beboerne i oppgang 67 sine postkasseskilt ødelagt. Ytterligere ble oppgangen og sykkelparkeringen tilgriset med pulver fra brannslukningsapparater. Styret har bistått de berørte beboerne, blant annet bestilt nye postkassekilt, og har sammen med vaktmester brukt tid på å ordne opp i hærverket. Hertil kommer at styret har iverksatt flere tiltak som tilsynelatende virker fint, ettersom det heldigvis ikke har oppstått liknende situasjoner etter disse hendelsene. Meld gjerne ifra til styret dersom dere likevel oppdager uvedkommende eller mistenkelig oppførsel i fellesarealene.

Avlesning av fjernvarme og forbruk elbillading

Styret har inngått avtale med Techem for avlesning av fjernvarme. Før sommeren vil alle seksjonseiere motta oppgjør på 2019 (for ABC-blokken) og 2020 (alle), som regnes mot a konto-beløpet som faktureres i fellesutgiftene. Styret kommer tilbake med mer informasjon til garasjeiere for oppgjør knyttet til elbillading.

Ny strømvtale

Styret er opptatt av å holde utgiftene så lave som mulig og dermed holde felleskostnadene nede. Sameiet har tidligere hatt en dyr strømvtale som styret fikk reforhandlet i høst. Den nye avtalen med Hafslund sikrer lavest mulig strømkostnader og reduserer strømutfgiftene til sameiet betraktelig.

Forsikring

Styret er opptatt av å ha best mulig forsikring til lavest mulig kostnad. Styret har gjennomgått forsikringsavtalen vår og innhentet konkurrerende tilbud. Konklusjonen på dette arbeidet er at sameiet har en veldig konkurransedyktig avtale. Vi har derfor valgt å beholde avtalen med Tryg.

TV / internett

Styret brukte mye tid i høst, i samarbeid med Telenor og Telenors underleverandør, for å sørge for at seksjoner i nr 71 fikk korrekt utstyr for å motta TV og internett-signaler. Styret har også gjennomgått TV- og internettavtalen med Telenor og undersøkt mulighetene for å begrense den til kun å omfatte internett. Gjennomgangen har vist at vi har en svært gunstig avtale. Vår avtale med Telenor (T-Wee) gir et veldig raskt, og ikke minst, et varig stabilt fiber-internett (300 Mbps), samt digital-TV med en svært gunstig rabatt og løsning som innebærer at vi får velge hvordan og til hvilken tid vi ønsker å disponere de 100



fripoeng som inngår i pakken. Styret søker hele tiden å finne best mulig løsninger for alle som bor i sameiet. Blant annet jobber vi med å få et tilbud fra Telenor på et nytt produkt. Produktet, som ikke er lansert ennå, går ut på at man får 250 poeng som kan anvendes fritt av den enkelte. Man kan bruke alle poengene på den raskeste internettpakken, eller velge tregt internett og veldig mange tv-kanaler, eller en gylden middelvei. Fordelen med denne pakken er fleksibilitet og pakken kan tilfredsstillende alle behov. Vi vil gi mer informasjon denne muligheten når vi har forhandlet frem et best mulig tilbud for sameiet vårt.

Oppfølging vaktmester og renhold

Styret følger fortløpende opp vaktmester og renhold, og gjennomfører ukentlige befaringer av fellesområdene. Blant ukentlige oppgaver som inngår i avtalen vår med

Bygårdsservice er:

- Rydde og holde orden i og rundt søppelbrønner
- "Stapping" av papp
- Vaktmester tar en runde og fjerner sjenerende søppel på sameiet sitt eiendom
- Ting, som henses på fellesarealer kjøres bort ved behov mot tillegg. Det koster for eksempel p.t. 450 kr + moms for å kjøre vekk en pappeske til gjenvinningsstasjonen. Styret har veldig ofte tatt disse turene selv uten å belaste fellesskapets økonomi
- Vaktmester sjekker lyspærer / lysrør / tennere / sikringer, og sørger for at det er nok lysmaterieell tilgjengelig . Etter flere klager til Selvaag/Veidekke/Romerike elektro, blir nå gjort en masseutskifting av lysarmatur i garasjen, U1 og U2 da disse har en produksjonsfeil
- Boning (2 strøk) av fellesarealene inkludert trapp 1 gang per år, vaskes og skrues i forkant
- Vinduene i inngangsdører vaskes 1 gang per måned
- Bodarealene vaskes vår og høst. Vi har avtalt med Bygårdsservice at gangen mellom garasjen og oppgang 71 / heisen ikke lenger skal ansees som bodområde og heretter vil bli vasket ukentlig
- Ved snøfall skal gangstier, inngangspartier, nedkjøring til garasjen og plassen i bakgården være brøytet når den overstiger 5 cm. Is ved inngangspartier hakkes bort og blir strødd
- Garasjeanlegg spyles og feies med feiebil om våren før sankthans. Styret varsler alltid eiere av p-plasser i forkant.
- Styret tar ukentlig gjennomgang i sameiet sitt fellesarealer for å se om det er noe , som skal forbedres eller tas opp med Bygårdsservice. En rekke småting/repasjoner pleier styret å ordne selv.

Ødelagte fliser i heis nr 73 og 75

Styret har reklamert på ødelagte fliser i heis nr 73 og 75, men disse skadene skyldes skade fra beboere vet antatt frakting av tunge møbler og var derfor ikke dekket av garanti. Styret innhentet tilbud på reparasjon og fikk dette gjennomført. Dessverre måtte hele gulvet skiftes i begge heisene. Dersom du skal frakte tunge / spisse gjenstander vennligst bruk beskyttelse.

Feil på heiser

Det har i høst og vinter vært problemer med noen av heisene våre. Styret tar disse henvendelsene svært alvorlig og tar straks kontakt med leverandører når vi får meldinger om heisstans. Det har også vært feil på display på noen av heisene, og også dette følges løpende opp overfor Selvaag og Otis.

Innregulering av radiatorer / justering varme

Styret har bistått beboere som har hatt problemer med radiatorene, og fulgt opp overfor leverandør Assemblin. Et nytt anlegg må ha innregulering etter innflytting, og det er ofte luftbobler i systemet som er problemet. I kuldeperioden i vinter meldte noen beboere i fra om for lav effekt på radiatorene. Styret tok da kontakt med leverandør, og etter flere befaringer og forsøk klarte vi omsider å få økt temperaturen på hele anlegget.

Boning av gulv

Styret har i høst organisert boning av gulvene i fellesområder. Styret har også sørget for utbedring av list som ble skadet i forbindelse med arbeidet.

Sopp / fuktskade U1

Det ble i vinter oppdaget vannlekkasje og soppvekst i mellomgang til U1. Styret har reklamert, og Veidekke har påtatt seg ansvar. Utbedring vil finne sted når været tillater. List vil langs gulv vil bli montert.

Vannlekkasje U2 og manglende avrenning i garasje U1

Styret ble orientert om en pågående vannlekkasje over to boder i U2 lørdag 20. februar 2021. Styret tok straks affære og var raskt i kontakt med både Veidekke, rørlegger og Tryg. Rørlegger maktet dessverre ikke å tette vannlekkasjen, ettersom alle rør fungerer som normalt. Recover Nordic, et selskap som spesialiserer seg på førstehjelp og gjenoppbygging etter bla. vannskade ble engasjert. De lyktes med å stoppe lekkasjen ved å tømme garasjeanlegget for vann. Vi venter en fullstendig rapport fra Recover Nordic. Styret mistenker at ansamling av vann i garasjeanlegget kombinert med sprekk i betong over rammede boder i U2, er årsaken til lekkasjen. Styret kommer til å ta problemstillingen videre med Selvaag, slik at sameiet ikke opplever tilsvarende igjen.

Beplanting

Styret har reklamert på mangelfull beplantning og har fortløpende purret opp dette overfor Selvaag. Vi forventer at dette vil bli utbedret denne våren. Områdene avsatt til beplantning langs veien er et kommunalt ansvar. Styret har en dialog med kommunen om dette.

Høy temperatur i oppgangene

Styret følger opp reklamasjon overfor Selvaag knyttet til høye temperaturer i oppgangene sommerstid. Selvaag har foreløpig vist liten løsningsvilje, men vi gir oss ikke og vi undersøker om Selvaag plikter å besørge solskjerming.

Navnelister - Styrets forslag til digital ringeklokke

Interimstyret, som satt frem til sommeren, vedtok at navnelistene ikke skulle bli oppdatert, da det stadig kom forespørsler om å fjerne navn, legge til varianter av fornavn etc. Da det nåværende styret overtok var listene utdaterte. Det nye styret fikk umiddelbart flere krevende saker i fanget, blant annet påstander fra en gruppe beboere om at årsmøtet 2020 var ugyldig, samtidig som vi daglig håndterte titalls henvendelser fra beboere, herunder omfattende arbeid med sak knyttet til utvidelse av ladepunkter i garasjelegget, ukentlig oppfølging med Selvaag og Veidekke i forbindelse med reklamasjoner. Alt dette var saker som måtte prioriteres, samtidig som bl.a. endringsforespørsler knyttet til navnelistene strømmet inn. Basert på arbeidsmengde og andre prioriterte saker vedtok styret å oppdatere listene med kun ringeklokke og H-nummer. Styret forstår at flere beboere ønsker navn på ringeklokken. I den forbindelse foreslår styret å utrede digital infotavle med navn/ nummer og installere dette. Dette er imidlertid et tiltak som har en kostnadsramme som nødvendiggjør behandling i årsmøtet. Det er i årsmøtet fremmet forslag om løsninger/prioriteringer vedrørende dette.

Ettårskontroller

Styret har i perioden gjennomført en rekke ettårsbefaringer med ulike leverandører og entreprenører (heis, brann, sprinkleranlegg, flåteparkering, dører, ventilasjon, m.m.). Disse befaringene har tatt mye tid og har i tillegg vært gjennomført på dagtid, hvor styrets representanter har deltatt i sin ellers ordinære arbeidstid.

Særskilt ettårsbefaring for nr. 71, 73 og 75

Første uken i september ble det gjennomført ettårsbefaring for ABC-blokken. I forkant av befaringen ble alle seksjonseiere oppfordret å melde inn feil til styret. Styret, sammen med Veidekke, kvitterte ut alle reklamasjoner som hadde kommet i løpet av året og meldte inn en del nye reklamasjoner som vi følger opp.

Arbeid fremover

Arbeidet fremover vil bestå i å følge opp reklamasjoner og tiltak/initiativ som er iverksatt, f.eks. tiltak knyttet til søppelhåndtering som for eksempel innebærer installering av nytt skall på pappcontainer som vi håper kan redusere problemet med proppdannelse i inntaket.

I midten av mars vil styret sammen med representanter fra Selvaag og Veidekke avholde ett-årsbefaring for oppgang 65, 67 og 69. Styret har i løpet av vinteren hatt flere runder i de nevnte oppgangen for å kartlegge, samt dokumentere hva vi anser utgjør mangler i fellesarealene. Flere beboere har bidratt med nyttige påpekninger av observerte avvik. Vi minner for øvrig at de enkelte eier må selv melde inn reklamasjonssaker som i sin egen bolig, styret håndterer kun fellesarealene.

Fremover blir det også en viktig oppgave å følge opp de vedtak som fattes i årsmøtet.

Sameiet har inngått en rekke driftsavtaler, og styret har kommet godt i gang med å foreta en grundig gjennomgang av disse. Styret ønsker å fortsette å jobbe med dette fremover - for å sikre at sameiet får de beste tjenestene (service og kvalitet) til lavest mulig pris. I dette arbeidet vurderer vi også avtalene opp mot hva OBOS' samarbeidspartnere kan tilby.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 383 487.

Dette er ca kr 126 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak løpende innflytting med tilhørende inntekter som gjør presis budsjettering utfordrende.

Andre inntekter består av salg av nøkkelbrikker.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 396 184.

Dette er ca kr 1 182 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet har hatt sitt første hele driftsår og omfanget av avtaler og løpende kostnader er under stadig endring.

For elektrisk energi er desember 2019 er kostnadsført i 2020 og regnskapet viser således 13 måneder med strømkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 990 686 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 099 130.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinært vedlikehold av bygningsmassen. Sameiet er inne i sitt andre fulle driftsår.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har tatt utgangspunkt i at strømprisene øker noe mot 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 32 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar samt individuell vurdering fra forsikringsselskapets side mht. løpende innflytninger.

Lån

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

Styret ønsker å etablere underregnskap for garasje for å kunne få en bedre oversikt over hvilke kostnader som skal dekkes av garasjeeierne.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tiedemannsfabrikken 2 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ²¹av ⁷³ Norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Tiedemannsfabrikken 2 Sameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 351 652	1 766 981	6 226 000	6 448 000
Andre inntekter	3	31 835	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 383 487	1 766 981	6 226 000	6 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 812	0	-21 150	-56 500
Styrehonorar	5	-332 000	0	-150 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-8 875	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-238 160	-68 640	-147 000	-276 000
Konsulenthonorar	7	-11 955	0	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-624 424	-54 439	-300 000	-750 000
Forsikringer		-294 845	-87 915	-250 000	-328 000
Kommunale avgifter	9	-912 184	-10 552	-1 050 000	-890 000
Energi/fyring		-303 805	-121 935	-250 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-992 398	-224 826	-575 000	-1 061 000
Andre driftskostnader	10	-633 101	-82 440	-451 000	-627 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 396 184	-659 621	-3 214 150	-4 718 500
DRIFTSRESULTAT		1 987 303	1 107 360	3 011 850	1 729 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 764	1 085	0	0
Finanskostnader	12	-382	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 382	1 085	0	0
ÅRSRESULTAT		1 990 686	1 108 445	3 011 850	1 729 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 990 686	1 108 445		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 593	31 403
Kundefordringer		13 008	0
Forskuddsbetalte kostnader		449 706	246 059
Driftskonto OBOS-banken		344 075	1 399 410
Sparekonto OBOS-banken		3 001 813	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 820 195	1 676 872
SUM EIENDELER		3 820 195	1 676 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 099 130	1 108 445
SUM EGENKAPITAL		3 099 130	1 108 445
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 049	58 595
Leverandørgjeld		313 897	497 043
Energiavregning	13	298 119	12 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		721 065	568 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 820 195	1 676 872
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2021

Styret i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Jon Andreas Nordsjø/s/

Aleksander Bøe/s/

Frida Elisabeth Erstein/s/

Ragnhild Eskerud/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 671 106
Digital-TV	599 758
Bredbånd	391 580
Startkapital	348 288
Garasje	341 200
Korreksjon 2019	2 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 354 492

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 351 652

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg nøkkelbrikker	31 835
SUM ANDRE INNETEKTER	31 835

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

Arbeidsgiveravgift	-46 812
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 812

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 2019/2020, og er på kr 332 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 955
Rambøll Norge AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 955

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 170
Drift/vedlikehold elektro	-10 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 000
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-104 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-113 329
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 183
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-196 419
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-26 135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-624 424

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-274 335
Renovasjonsavgift	-554 735
Avregning vann- og avløpsgebyr 2019	-83 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-912 184

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 050
Container	-3 523
Driftsmateriell	-1 475
Lyspærer og sikringer	-18 809
Vaktmestertjenester	-472 013
Vakthold	-37 670
Andre fremmede tjenester (h.sak styretavla)	-85 921
Andre kontorkostnader	-4 037
Porto	-2 200
Bankgebyr	-3 403
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-633 101

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 813
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 133
SUM FINANSINNTEKTER	3 764

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-265
Andre rentekostnader	-117
SUM FINANSKOSTNADER	-382

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 615 914
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-1 615 914
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Techem	219 853
--------	---------

Fjernvarme	1 086 910
------------	-----------

Driftskostnader, nye målere	11 033
-----------------------------	--------

SUM KOSTNADER	1 317 796
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	-298 119
----------------------------	-----------------

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

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.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret rettes på e-post til tiedemannsfabrikken2@gmail.com

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Bygårdsservice

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie har avtale med Bygårdsservice som utfører vaktmestertjeneste, renhold, stell av grøntanlegg og snørydding på sameiets fellesareal.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Garasjeanlegg

Sameiet har 103 parkeringsplasser som er seksjonert som en egen samleseksjon næring. Plassene kan bare selges eller overføres til andre eiere i sameiet.

Nøkkelbrikker

Nøkler til leilighetsdør, bod og postkasse bestilles av eier selv.

Nøkkelbrikke til fellesareal bestilles hos Obos v/ oef@obos.no

Nøkkelbrikke inkl. programmering koster kr 500 pr. brikke. I tillegg påløper administrasjonsgebyr og rekommandert forsendelse (uavhengig av antall brikker). Se for øvrig informasjon på vibbo.no

Faktura for bestillingen sendes fra sameiet.

Vennligst oppgi nummer på nøkkelbrikke samt din faktura- og leveringsadresse på bestillingen.

Dersom brikkebestilling skyldes stjålet nøkkelbrikke, må dette opplyses om i bestillingen. Vennligst oppgi nummer på gjenværende brikker slik at stjålet nøkkelbrikke kan deaktiveres.

Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkkelbrikke.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7163449. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 300.000. Det tilsvarer ca. kr. 1.300 pr. bolig. Ifølge undersøkelse gjort av OBOS i 2020 av 3.300 boligselskaper er gjennomsnittlig styrehonorar kr. 1.500 pr. bolig. Beløpet fremgår av budsjett for 2021 og gjelder for perioden styret ble valg i 2020 og frem til i dag. Beløpet utbetales iht. vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000



Sak 5

Fastsettelse av tilleggshonorar til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

De første årene for et nytt og stort sameie som vårt medfører krevende styrearbeid. Styret har brukt mye av sin tid på en rekke møter med utbygger, reklamasjonssaker og oppfølging av mange beboerhenvendelser. Styrets medlemmer har i den sammenhengen måtte ta fri fra sitt ordinære arbeid for å få utført oppgavene. Styret anser bruk av denne tiden som merarbeid utover hva som kan forventes av i et boligselskap med flere år med ordinær drift bak seg. Det foreslås derfor å skille mellom det ordinære styrearbeidet og mertid.

Forslag til vedtak

Det utbetales kr 100 000 i påskjønnelse til styret for merarbeid utført utover ordinært styrearbeid.



Sak 6

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Videre er det enkelte mindre korrigeringer i vedtektene som ønskes vedtatt.

De anbefalte endringene følger på neste side.

Forslag til vedtak

De foreslåtte oppdateringene av vedtektene vedtas som foreslått.

Vedlegg

1. 8183 Forslag til vedtektsendringer (1).pdf



Forslag til endring / oppdatering av vedtekter iht. nye bestemmelser i Eierseksjonsloven

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under punkt 2 Rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter 2-1 (2) «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner» foreslås følgende tillegg:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt (5) under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Tilføyelse/endring under punkt 2-1 (3) som følge av bestemmelsen om korttidsutleie:
«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelse 7-2 Pålegg om salg av seksjonen:
«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Punkt 4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering foreslås endret som følger:
«B» fjernes (feil).

Utbygger eier ikke lenger p-plasser i anlegget. Andre avsnitt foreslås strøket:
«Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt. Utbygger Tiedemansfabrikken AS forbeholder seg retten til å selge eierandel til p-plass til andre enn seksjonseiere i Sameiet Tiedemannsfabrikken 2. Skjøte på slik sameieandel kan påføres nærmere bestemmelser om salg, pantsettelse mv.»

«Vedlegg X» i siste setning punkt 4-2 B og 4-3 foreslås endret til «Vedlegg»



Sak 7

Vedta husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Interimstyret laget husordensregler vinteren 2019/2020 da interimstyret mente sameiet burde ha et sett med kjøreregler for alle eiere og leietakere: det var kun vedtektene som var på plass da sameiet ble stiftet. Disse har vært tilgjengelige på Vibbo. Husordensreglene ble innført av interimstyret og skulle vært oppe til avstemming i årsmøtet i 2020. Grunnet Covid19-situasjonen ble ingen saker ut over de man var lovpålagt å gjennomgå tatt med i det digitale årsmøtet. Styret legger dermed frem husordensreglene i dette årsmøtet for formell godkjenning.

Det nåværende styret har tatt inn følgende bestemmelser:

-forbud mot å ta med hunder og andre husdyr ned i bodområdene, ref problemene vi har hatt med avføring og urin fra dyr særlig i bodområdet i U2,

-punkt om å ikke henstille personlige eiendeler i fellesarealene

-henstilling av avfall ved siden av søppelbrønnene er ikke lov og fjerning av dette avfallet kan belastes den som forsøpler.

-Vedrørende utvendig solskjerming er seksjonseierne pliktig til å følge angitt kravspek - som til enhver tid finnes under "Solskjerming" som tema på Vibbo, så fasaden holdes lik.

-Ordensregler for bruk av garasjelegget.

Se for øvrig ordensregler for takterrassen på siste side, ingen endring fra interimstyret.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at sameiets husordensregler vedtas som foreslått

Vedlegg

1. Husordensregler TF2 Mars 2021.pdf



Husordensregler Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom og sikre gode naboforhold.

Hensyn til øvrige beboere

1. Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. På søndager og helligdager gjelder nattero til kl 10.00.
2. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Meddeler arbeidet ekstra støy må dette varsles naboene.
3. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.
4. Beboere som har selskap skal påse at sigarettrester, tomgods og andre rester etter selskapet ryddes opp. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods ut fra balkong.
5. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.
6. Ved vanning i blomsterkasser må det påseses at vann ikke renner til naboen under.

Orden i fellesarealene

1. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser.
2. El sparkesykkel o.l. skal ikke parkeres utenfor inngangsparti.
3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, sette opp skilt, antenner/parabol, gjerder, levegger eller lignende.
4. Hekk eller gjerde på platting i 1. etg bør ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.



5. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap. De til enhver tid gjeldende parkeringsregler er skiltet på området.
6. Vinduer og dører i oppgangene må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
7. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer, inkludert takterrasse. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper eller suns fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert takterrassen.
8. Grilling skal avsluttes innen kl 22.00
9. Det er ikke anledning til å bruke bodområde som lekeplass eller oppholdssted.
10. Bod-området skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.
11. -Vedrørende utvendig solskjerming er seksjonseierne ved bestilling pliktig til å følge angitt kravspek - som til enhver tid finnes under "Solskjerming" som tema på Vibbo.

Avfallshåndtering

1. Enhver forurensing og forspøling av gårdsplassen og øvrige fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
2. Beboerne oppfordres til kildesortering.
3. Det må ikke henses gjenstander og avfall ved avfallsbrønnene. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
2. Styret har rett til å nedlegge forbud mot dyrehold i gitte tilfeller.
3. Det er forbudt å la hunder og andre husdyr oppholde seg i innendørs fellesarealer.
4. På sameiets fellesarealer utendørs gjelder båndtvang hele året.
5. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.
6. Lekeplasser og blomsterbed skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.



Brannforebyggende sikkerhet

1. Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.
2. Dør til branntrapp må ikke holdes åpen.
3. Grilling med kull på balkong/veranda er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong/veranda.
4. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden.
5. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

Sikkerhet

1. Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.
2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.
3. Beboerne anmodes til å ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.
4. Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

Ordensregler

1. Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn (i tilfelle brann) på leietagere/lånere.
2. Rørføringer i tak i boder skal ikke brukes til oppheng.
3. For parkanlegget gjelder egne vedtekter og ordensregler.

Ordensregler for bruk av garasjeanlegget

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.
2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.



3. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser.
4. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.
5. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.
6. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.
7. Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret. Oppfylles ikke dette, vil styret v/ OBOS utstede en bot til eier av p-plass for manglende fjerning av kjøretøy. Botens størrelse fastsettes av styret. Styret har plikt til å varsle om service og renhold 3 uker i forkant.
8. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Brudd på husordensreglene

1. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv.
2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Endring av husordensreglene

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

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



Takterrassen

Tiedemannsfabrikken 2 Sameie

1. Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.
2. Lufting av hund og andre husdyr er forbudt på takterrassen.
3. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute.
4. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.
5. På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også bruk av kullgrill, fakler o.l. Røyking er forbudt på takterrassen.
6. Vedrørende alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.
7. Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne i Tiedemannsbyen.
8. Det skal være alminnelig ro på takterrassen etter kl. 22.
9. Barn under 12 år som ikke er i følge med voksen har ikke adgang alene på terrassen.
10. Styret har anledning til å stenge terrassen i en periode ved bruk som strider mot reglene eller generell sikkerhet.

Endring av ordensreglene for takterrassen

Ordensreglene for takterrassen kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene for takterrassen blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.



Sak 8

Pelletsgrill på takterrassen

Forslag fremmet av: Lars-Ivar Hammerborg Ødegaard

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønske om felles pelletsgrill på takterrassen.

Dette er et miljøvennlig, og brannsikkert alternativ til grill og jeg kan vise til god erfaring med dette fra tidligere borettslag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at sameiet ikke går til innkjøp og montering av pelletsgrill i denne omgang. Sameiet har opplevd flere brudd på husordensreglene i perioden, og styret har mottatt flere klager på fest og bråk på takterrassen. Styret mener at vi først må se at husordensreglene i større grad respekteres før sameiet går til innkjøp av og monterer grillutstyr på takterrassen. I tillegg vil en pelletsgrill kunne medføre ytterligere brannfare og fare for skader på tregulv og møbler.

Forslag til vedtak

Styret besørger innkjøp og montering av pelletsgrill på takterrassen.



Sak 9

Opprette lagringsrom for barnevogner etc ved inngang 69/71

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Utbygger har prosjektert med begrensede arealer i fellesområdene for oppbevaring av eiendeler. Det er mange barnefamilier i bygget og det har vært en prioritert oppgave for styret og se om vi likevel kan finne plass til lagring av barnevogner og sykkelvogner uten at det går på bekostning av HMS i bygget. Vi har identifisert et område i nærheten av den ene sykkelboden, og tiltaket er avklart med brannkonsulent i Veidekke. Styret har innhentet tilbud fra leverandører på materialer (vegg, dør, lås) samt snekker.

Forslag til vedtak

Styret oppretter lagringsrom for barnevogner mv. med en kostnadsramme oppad begrenset til kr. 60.000 eks. mva.



Sak 10

Utrede og etablere om mulig område for vask og reparasjon av sykkel

Forslag fremmet av: Marius Jørgensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Da vi er et sentrumsnært sameie, der mange benytter seg av sykkel som eneste transportmiddel, hadde det vært helt supert om vi kunne hatt et egnet sted for vask og småreparasjon av sykkel. Spesielt i vinterhalvåret hadde det vært en stor fordel å kunne spyle av salt og snø når man kommer hjem fra jobb. Dette gjør at utstyret holder mye lenger, i tillegg har jeg stor tro på at flere velger sykkel som transportmiddel om man legger mer til rette. Det jeg i utgangspunktet tenker er et minimum er:

- 1) tilgang til varmt og kaldt vann med slange, og da også sluk
- 2) vegghengt stativ for sykkelen
- 3) god nok plass for at man kan vaske lastesykler, barnevogner og andre ting man skulle ønske å gjøre rent.

Vedlagt finner man et bilde av et eksempel.

Jeg tar gjerne ansvar for å hente inn tilbud og da også oppfølging av gjennomføringen, samt å holde området pent og ryddig når det er i drift.

Styrets innstilling

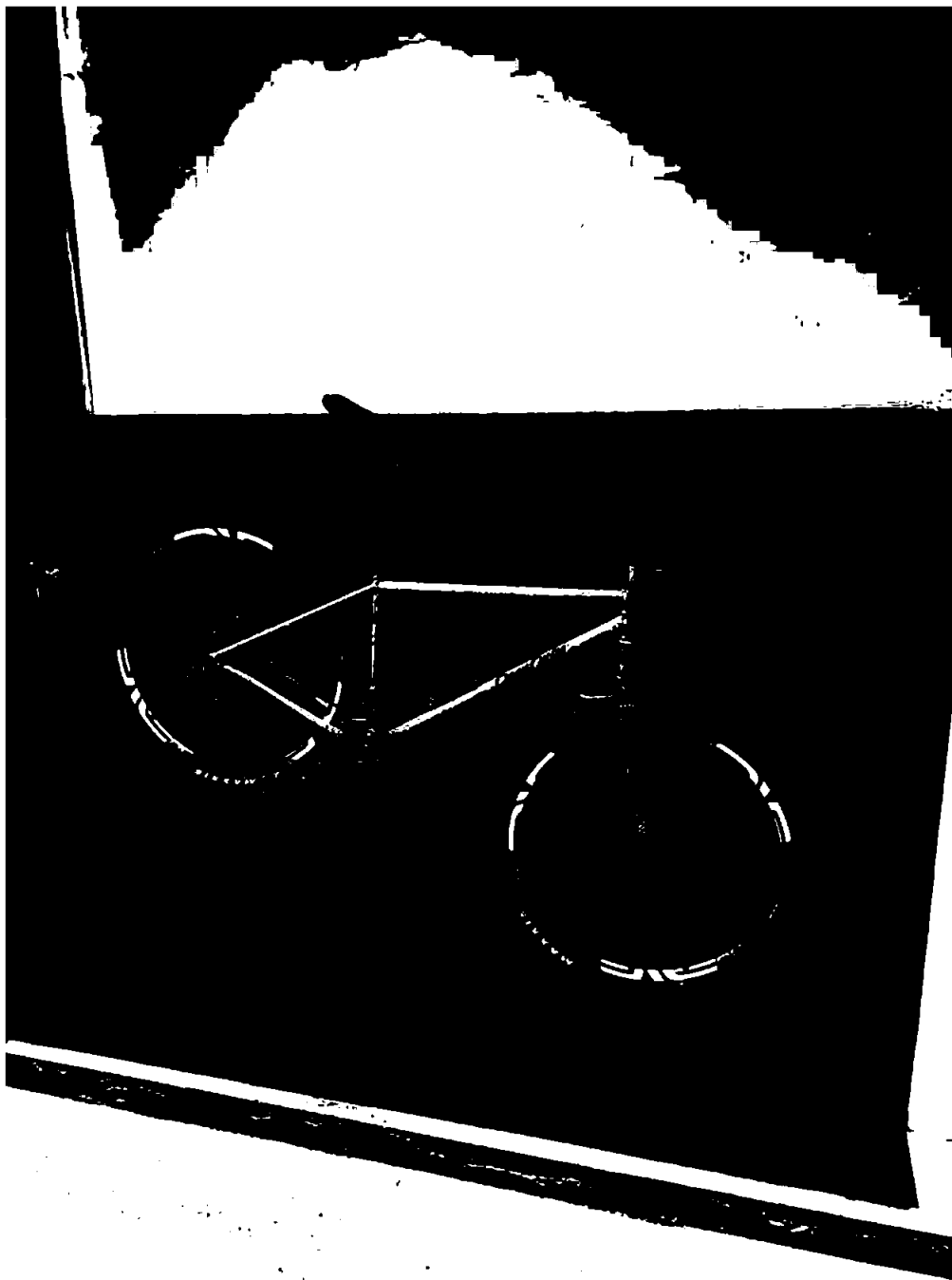
Styret er positivt til forslaget om å etablere området for vask og reparasjon av sykkel. Det er dog begrenset med areal, slik at man ikke vet umiddelbart hvor dette kan opprettes per i dag. Allikevel mener styret vi bør bli gitt mandat til å undersøke og etablere tiltaket forutsatt at tiltaket kan gjøres innenfor kostnadsramme på kr. 50.000 eks. mva.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighet og iverksetter om mulig, innenfor en kostnadsramme på kr. 50.000 eks.mva, etablering av et område for vask og reparasjon av sykkel med tilgang til varmt- og kaldtvann, vegghengt stativ og plass nok til også å rengjør lastesykler, barnevogner mv

Vedlegg

1. 8183 vedlegg sykkelsak.pdf





Sak 11

Etablering av innkjøringshinder ved inngangen til bakgården

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Per i dag er det ingen fysisk sperre som hindrer biler å kjøre inn i bakgården. Styret har registrert at skiltet om innkjøring/parkering forbudt som vi satt opp i høst ikke respekteres av alle, og vi har sett en negativ utvikling særlig i det siste. Styret ønsker at bakgården skal være en trygg og bilfri sone. Styret mener bom vil kunne være et effektivt tiltak for å hindre at biler kjører inn i bakgården. Det er imidlertid viktig at et slikt hinder faktisk fungerer som en fysisk sperre og samtidig ivaretar hensynet til søppeltømming, beboere med funksjonsnedsettelse og utrykningskjøretøy. I tillegg er det viktig å sikre gående, syklende, barnevogntrillere etc enkel adkomst. Styret anbefaler at årsmøtet gir styret mandat til å utrede dette tiltaket nærmere og at styret får fullmakt til å etablere en effektiv bomløsning til lavest mulig kostnad oppad begrenset til kr. 60.000 eks mva.

Styret har mottatt tilsvarende forslag fra Daniel Jørgensen i tillegg har andre seksjonseiere oppfordret til å etablere en form for innkjøringshinder.

Et eksempel på innkjøringshinder er en selvlukkende bom av type autogate, se eksempel vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å utrede dette tiltaket nærmere og etablere en effektiv bomløsning til lavest mulig kostnad oppad begrenset til kr. 60.000 eks mva for å forhindre unødig trafikk i bakgården. Bommen skal være av en løsning som ivaretar hensynet til søppeltømming, handicappede, gående, barnevogner, syklende, utrykningskjøretøy og andre som trenger tilgang til nødvendig innkjøring.

Vedlegg

1. produktblad1-5.pdf



Autogate - selvlukkende bom



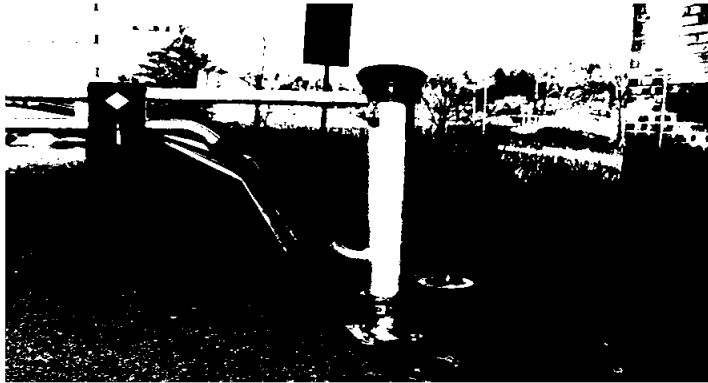
47 av 73

a SAFEROAD® company



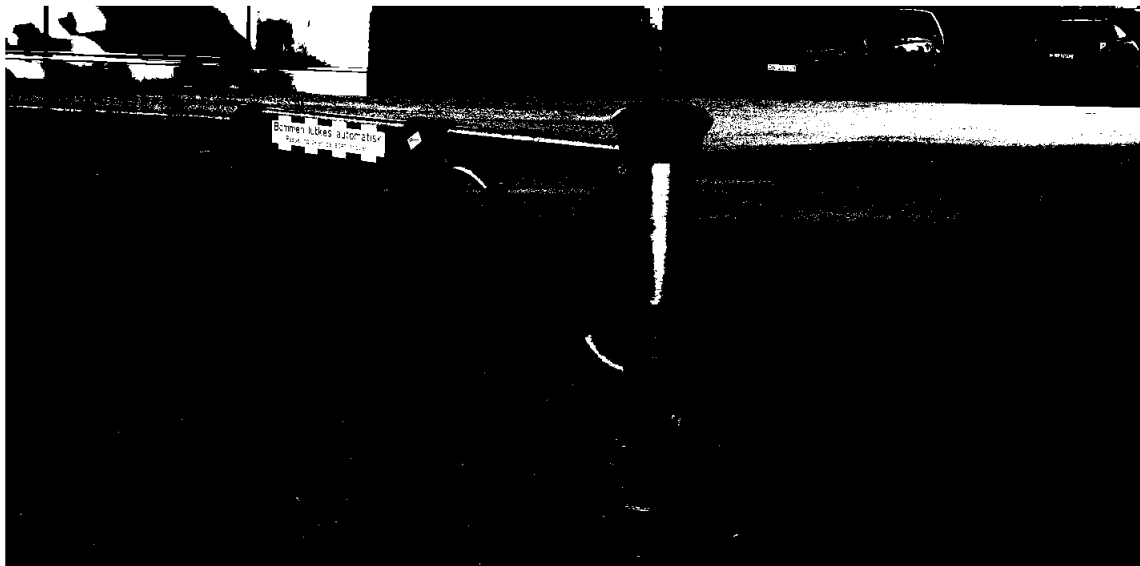
Autogate er en halvautomatisk bom som er ideell i borettslag, idrettsanlegg og andre områder der det nødvendig å regulere biltrafikken av hensyn til mennesker som ferdes der.

- Åpne bommen aldri mot bilen.
- Om den åpnes med kjøretøy vil det være fare for bulker og lakkskader.
- Den lukkes automatisk igjen av seg selv, og fra åpen stilling til lukket tar dette ca 40 sekunder.



Prefabrikkert fundament
Prod.nr.: 51395012600

Prod.nr.:51320000200 Autogate selvlukkende bom, 2,0 m
Prodnr.: 51325000250 Autogate selvlukkende bom, 2,5 m
Prodnr.: 51330000300 Autogate selvlukkende bom, 3,0 m



Lengder: 2000 mm, 2500 mm og 3000 mm

Høyde: 110 mm

Fotplate: 350x350 mm

Boltegruppe: M20 og c/c 170 x 170 mm

Materiale: Galvanisert stål. Kan pulverlakeres i alle standard RAL-farger

Montering: Prefabrikkert betongfundament



Sak 12

Digitalt ringetablå/navneliste

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har fått flere henvendelser i tilknytning til dagens løsning med nummer. Styret forstår at flere beboere ønsker navn på ringeklokken. I den forbindelse foreslår styret en digital info tavle med navn/nummer som kan administreres av den enkelte beboer. Dette er en vesentlig rimeligere løsning enn å skifte ut til en heldigital callinganlegg- og portåpningsløsning for alle seksjoner. Da kan også den enkelte selv avgjøre hva som skal stå der. Dette er en fremtidsrettet og hensiktsmessig løsning som ivaretar alles behov og interesser.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å installere digital info tavle med navn/nummer som kan administreres av den enkelte beboer.

Dersom dette forslaget blir vedtatt, bortfaller forslag 13 og 14.



Sak 13

Endring av merking av ringeklokketablå

Forslag fremmet av: Kristin Salicath Halvorsen og Tara Ghods

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ringeklokke merkes med navn, ikke nr. Den som ikke ønsker navn på ringeklokke gir beskjed til styret om dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler i stedet digital navneliste som er foreslått i sak 12.

Forslag til vedtak

Ringeklokke merkes med navn, ikke nr. Den som ikke ønsker navn på ringeklokke gir beskjed til styret om dette.



Sak 14

Navn på ringeklokker

Forslag fremmet av: Hege Nilsen Ahlquist

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har siden sist årsmøte fjernet navnelistene til ringeklokkene ved sameiets inngangsdører. Listene som nå henger der, inneholder kun nummer på leilighet. Styret har ikke møtt beboerne i ønsket om å henge lister med navn opp igjen, og henviser til årsmøtet. Argumentet styret bruker, er at det er mye jobb å oppdatere listene.

Argumenter for å ha navn på ringeklokker, enten ved navnelister eller helst ved digital løsning (eksempel dette: <https://defigo.no/smart-ringeklokke/>):

- Det er uvanlig å ikke ha navn på ringeklokke. I et tillitssamfunn som Norge er, oppleves det fremmedgjørende å bo i en navnløs blokk.
- Bud (Posten, matlevering, Kolonial etc) finner ikke fram. Styrets argumenter om at de alltid ringer, stemmer ikke. Seksjonseier som står øverst på den navnløse lista, rapporterer at det svært ofte ringes på der, for at bud skal slippes inn.
- Ambulansearbeidere er klare på at det er et stort problem når det ikke står navn på ringeklokker. Spesielt i blokker. Livsviktige minutter kan gå tapt.
- Barnas venner finner ikke ringeklokken. Igjen, styrets svar om at seksjonseier kan ringes opp, er vanskelig, hvis barn ikke har med telefon. Vår personlige erfaring er at barnas venner ikke ringer spontant på, eller de synes det er skummelt når de ikke husker hvilket nummer som er riktig. Barnas far bor i Marienfyrd, med digitalt ringeklokkesystem - der ringer barnas venner ofte på.
- Dersom noen ønsker å ikke ha navnet sitt på ringeklokken, lar dette seg enkelt fikse. Enten ved å ikke stå på en liste, eller ved å ikke registrere seg i en digital løsning.

Det er flere seksjonseiere som har tilbudt seg å ta ansvar for sin oppgang, siden styret ikke ønsker å påta seg jobben. Jeg mener dette er en jobb styret skal ta ansvar for. På spørsmål om andre løsninger, som for eksempel en digital løsning, er sjekket ut, har styret svart nei.

Med digital løsning, mener jeg som dette: <https://defigo.no/smart-ringeklokke/>, ikke systemet vi i dag har, med brikke. Dette forslaget må ikke forveksles med forslag til årsmøtet om å sikre at dørene er mulig å åpne ved strømbrydd. Det gjelder uansett hvilken løsning vi har.

Styrets innstilling

Styret anbefaler i stedet digital navneliste som er foreslått i sak 12. Styrets holdning til sak om endring av løsning for ringeklokker har for øvrig vært å fremme forslag på årsmøte grunnet kostnader og brukervennlighet ved digitale løsninger.

Forslag til vedtak



Styret skal utrede hvor mye et digital system vil koste. Se over hva som menes med et digitalt system. Styret skal så raskt som mulig legge fram resultatet for seksjonseierne, for avstemning. Inntil denne avstemning kan avholdes, skal styret henge sørge for oppdaterte navnelister ved ringeklokkene



Sak 15

Manuell nøkkelløsning til inngangsdører når brikkesystemet ikke fungerer

Forslag fremmet av: Ali P. Khan

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En manuell nøkkelløsning (fysiske nøkler) vil gi oss den nødvendige tryggheten på at vi har tilgang til vår egen bolig når det automatiske brikkesystemet ikke fungerer pga strømfeil eller andre tekniske feil. Systemet idag er sårbart og krever kontinuerlig oppfølging og bytte av batterier. Menneskelig- og systemsvikt kan forekomme og det er noe vi bør være forberedt på i fremtiden også.

Vi trenger løsninger som er bedre, mer forutsigbare og varige istedenfor at styret bruker tid og penger på å løse opp i feil med dørene kontinuerlig. Det vil også være valgfritt for sameiere om de faktisk ønsker en fysisk nøkkel og vil bestille det.

De som er redd for at låsene stadig må skiftes når nøkler kommer på avveie bør ta følgende med i betraktning:

1. At nøkler kommer på avveie er ikke sammenfallende med at uvedkommende vil ta seg til rette: Med mindre adressen står på nøklene så vil ikke folk vite hvilken dør eller oppgang nøklene tilhører. Dormakaba-brikken kan uansett deaktiveres og uvedkommende vil dermed ikke få adgang til boder.
2. Uvedkommende kan uansett ta seg inn dersom de virkelig ønsker det ved å slå følge med noen på vei inn eller vente til noen går ut.
3. Dersom uvedkommende skulle ta seg inn vil de ikke komme særlig lenger enn til oppgangene. De må ha videre tilgang for å komme inn i leiligheter eller bodene. Videre er bodene også beskyttet med egne lås. Biler i garasjen vil også stå låst.
4. Idag finnes heller ingen kontroll på hvilke nøkkelbrikker som er på avveie og som ikke er blitt meldt deaktivert av eier eller leietaker. Den risikoen vil alltid løpe.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at vi på nåværende tidspunkt anskaffer manuell nøkkelløsning. Bakgrunnen for dette er for det første at inngangsdørene inneholder noe som kalles «UPS». Dette er en løsning som trer i kraft ved strømbrytning. Når strømmen går sørger batterier for at dørene vil fungere som normalt. Vi kan oppleve sammenhengende strømbrytning i inntil 2 timer og det vil likevel være mulig å komme seg inn i bygget som normalt med brikke. Når strømmen er tilbake lades batteriene tilbake til fullt nivå. De trenger ikke å byttes etter strømbrytning. Dersom et strømbrytning skulle vare i mer enn 2 timer sammenhengende vil dørene være låst fra utsiden, men det er alltid mulig å åpne døren innenfra.

Dormakaba mener det er unødvendig og umoderne med manuell nøkkelløsning i tillegg til den løsningen vi har med «UPS». De anser det som usannsynlig at sammenhengende



strømbrudd utover 2 timer vil inntre, og har ellers opplyst at de ikke har en eneste kunde som bruker både brikker og manuelle nøkler til inngangsdør.

Sameiet opplevde riktignok i februar i år at et kort strømbrudd medførte at dørene likevel ikke fungerte som normalt. Bakgrunnen var at batteriene var utslitt, noe som igjen skyldtes at Dormakaba ved en feil ikke hadde byttet batteriene i forbindelse med årlig service. Styret tok umiddelbart affære og feilen ble rettet etter få timer. Alle batteriene er nå byttet, og styret vil følge opp at batteriene byttes igjen på neste service. For mer informasjon se sak på Vibbo <https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2021-2-16-inngangsdorer>

Sameiet har vært plaget med innbrudd og hærverk, særlig høsten 2020. Styret har gjort en stor innsats for å forbedre sikkerheten i sameiet og iverksatt en rekke tiltak. Arbeidet har hatt god effekt. Vi ønsker ikke å introdusere løsninger som kan redusere effekten av dette arbeidet uten at løsningene er gjennomtenkt. Dersom sameiet introduserer fysiske nøkler og disse kommer på avveie, kan vi risikere at sikkerheten reduseres (f eks kan dører inn til bodområder stå åpne). Det er også kostbart å skifte ut låssylindrene, noe vi unngår vi med et rent brikkesystem. Når låssylindrene byttes, må dessuten nye nøkler anskaffes. Fysiske nøkler er vesentlig dyrere enn brikker. For øvrig må dagens sylindere uansett byttes dersom vi også skal ha fysiske nøkler, ettersom disse sylindrene ikke er beregnet på bruk av beboere.

Forslag til vedtak

Etablere manuell nøkkelløsning til inngangsdører som reserveløsning uten å gjøre noen endringer på nåværende system.



Sak 16

Innføre Obos-nøkkelen på inngangsdørene

Forslag fremmet av: William Young

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med digitale nøkler har du alltid en ekstranøkkel tilgjengelig. Åpne dører med telefonen og del nøkler like enkelt som du sender en tekstmelding

Med OBOS-nøkkel slipper styret å være fysisk til stede for å overlevere nøkler eller slippe inn håndverkere og andre som trenger tilgang. I stedet for å bruke tid på dette kan man dele en tidsbegrenset digital nøkkel, slik at de kan låse seg inn selv.

Dette koster 200 kroner per hoveddør i installasjon og montering i engangssum, og 15 kr i måneden per bolig.

Tilleggsinfo: Det er også mulig å få innført dette på privat inngangsdør, men dette er ikke innenfor sakens omfang.

Styrets innstilling

Styret har vurdert løsningen tidligere se vibbo.no

<https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2020-8-18-nyhetsbrev-august-2020>.

Styret har vurdert løsningen nærmere og vi stiller oss positiv til forslaget da vi tenker at dette kan gi økt fleksibilitet for den enkelte beboer/eier og kan bidra til færre brikker og nøkler i omløp og kontroll med hvem som har tilgang til bygget.

OBOS har per i dag en kampanje hvor de subsidierer dører for opptil kr 3000, med en engangskostnad på kr 200 per oppgangsdør, som går ut 1. april 2021. Abonnementsprisen på kr 15 per boenhet per måned går til drift og teknisk support av OBOS-nøkkel for boligselskapet. Dette tilsvarer 39 960 kr i året. Styret vil sammenligne dette tilbudet med Defigo og en tredje leverandør for å finne best tilbud.

Forslag til vedtak 1

Sameiet innfører OBOS nøkkel på inngangsdørene

Forslag til vedtak 2

Styret får mandat til å innføre den beste løsningen etter å ha sammenlignet OBOS Nøkkel med Defigo og andre aktører for å finne best tilbud innenfor en kostnadsramme på kr 50 000 eks mva.



Sak 17

Endring av sameiets TV og internettavtale

Forslag fremmet av: Daniel Jørgensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I disse tider benytter flere og flere seg av nettbaserte løsninger for tv og behovet for linjær tv er ikke like tilstede som tidligere. Mange sameier har i dag gått over til løsninger hvor sameiet har kollektiv internettavtale, mens tv velges som en ekstra tjeneste for de seksjoner som ønsker dette og faktureres direkte fra leverandør til seksjonseier dersom de vil ha tvavtale.

Dagens avtale med Telenor inngått av Selvaag med kollektiv tv og internett er samlet sett gunstig men pålegger mange beboere en tvavtale de ikke ønsker eller har behov for.

Det er viktig alt en avtale kommer fellesskapet til gode og ved å stemme for eller imot dette forslaget, så vil samtidig behovet bli kartlagt. Ved å inngå en ny kollektiv avtale for kun internett betyr det at de som kun har behov for internett få en betraktlig redusert månedskostnad, mens de som ønsker internett og tv-pakke vil kunne få noe høyere månedskostnad. Kostnad for internett er dagens pris fra Telenor lagt til grunn.

Eksempel:

Dagens Telenoravtale

Internett 158,-

Digital-TV 242,-

Eksempel løsning 1

Internett 158,-

Strim Mini 129,-

Eksempel løsning 2

Internett 158,-

Stream Film og Serier 279,-

Styrets innstilling

Styret mener avtalen vi har med Telenor (T-Wee) i dag er gunstig for sameiet. Avtalen gir et veldig raskt, og ikke minst, et varig stabilt fiberinternett (300 Mbps), samt digital-TV med svært god rabatt samt løsning som innebærer at beboerne kan velge hvordan og til hvilken tid de ønsker å disponere de 100 fripoeng som inngår i pakken.

Pakkeavtalen sameiet har inngått, som forutsetter at hele sameiet har samme avtale, hvis ikke bortfaller den. Styret har undersøkt pakketilbud fra andre leverandører og vår avtale med Telenor er etter det styret erfarer den mest stabile og gunstigste avtalen for vårt sameiet. Hertil kommer at styret ikke har mottatt en eneste klage på stabilitet og



hastighet på internettet, og dette til tross for omfattende bruk av hjemmekontor for de fleste av oss. Ytterlige må det tas i betraktning at sameiets beboere har ulike behov og forutsetninger. Enkelte, eksempelvis eldre, kan i ytterste konsekvens risikere å stå uten TV dersom sameiet kun inngår avtale om internett.

En ren internettavtale hos Telenor vil koste ca 340-370 kr pr måned. Dette er inkludert rabatter. Dersom sameiet velger en ren TV-løsning uten internett koster dette ca. kr. 250 pr. måned. Til sammenligning betaler vi i dag totalt kr. 400 pr. måned for meget god internettlinje og TV-løsning.

Styret er opptatt av å finne gode løsninger for alle som bor i sameiet. Blant annet jobber vi med å få et tilbud fra Telenor på et nytt produkt. Produktet, som ikke er lansert ennå, går ut på at man får 250 poeng som kan anvendes fritt av den enkelte. Man kan bruke alle poengene på den raskeste internettpakken, eller velge tregt internett og veldig mange tv-kanaler, eller en gylden middelvei. Fordelen med denne pakken er fleksibilitet og pakken kan tilfredsstillende alle behov. Vi vil gi mer informasjon denne muligheten når vi har forhandlet frem et best mulig tilbud for sameiet vårt. Inntil videre anbefaler vi imidlertid at dagens løsning videreføres.

Forslag til vedtak

Styret avvikler dagens kollektive internett- og tvavtale så snart gjeldende avtale utløper og innhenter tilbud og tegner ny avtale på kollektiv internettavtale. Hastighet inkludert i ny avtale bør ikke være lavere enn i dagens avtale.



Sak 18

Gjenvalg på samtlige styremedlemmer inkludert styreleder

Forslag fremmet av: Ali P. Khan

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I protokollen fra årsmøtet 2020 (signert protokollvitne som også er nåværende styreleder) står det:

«I forkant av årsmøtet ble det sendt ut ønske om at kandidater til styreverv tok kontakt for å melde sin interesse. I forbindelse med utsendelse av innkallingen ble to kandidater ved en feiltakelse utelatt fra dokumentene og den digitale løsningen. Obos beklager dette. Det vil på et senere tidspunkt bli avholdt et ekstraordinært årsmøte der innmeldte saker blir tatt opp til behandling, samt redegjørelse for valget og omstendighetene rundt dette. I det ekstraordinære møtet vil sameiet kunne verifisere valget, alternativt åpne for å velge inn flere styremedlemmer. Et ekstraordinært årsmøte blir først aktuelt når smittevernreglene tillater dette.»

Grunnet ingen ekstraordinært årsmøte i ettertid, og dermed heller ingen redegjørelse for valget og omstendighetene rundt dette har vi ikke kunne verifisere valget.

For å ivareta integriteten til sameiet og av demokratiske hensyn bør det derfor avholdes et nytt valg der man på forhånd vet hvor mange styreplasser som er ledige og hvilke kandidater man skal stemme på. Kandidatene bør presentere seg selv, deres motivasjon og hvorfor de ønsker å inneha et slikt verv.

Ihht sameiets vedtekter 8-1 (6) kan årsmøtet med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. I dette forslaget vil gjenvalg dermed bety at resterende styremedlemmer fratrer og det velges et nytt styre.

Styrets innstilling

Styret har sammen med OBOS ikke funnet noen avvik som tilsier at valget i 2020 var ulovlig eller ugyldig. Styremedlemmene ble valgt for henholdsvis 1 og 2 år i det digitale årsmøtet på Vibbo. I lys av Covid-19 situasjonen var det ikke mulig for styret å holde et ekstraordinært årsmøte, og det var heller ingen saker som ble meldt inn til dette. Teksten som forslagsstiller siterer, ble forfattet av tidligere kontaktperson hos forretningsfører, og er misvisende. Dette har styret forklart til Ali P. Khan. Det som er riktig er at Jørn-Oddvar Bjerke, etter å ha fått beskjed fra OBOS om at sameiet manglet kandidater til styret, meldte seg som kandidat til styreledervervet. Ved en feiltakelse av OBOS ble han imidlertid utelatt. Da feilen ble oppdaget tok OBOS kontakt med Bjerke, og det ble avklart at han ikke motsatte seg valget. Styreleder har også for ordens skyld hatt dialog med Bjerke som ikke har ønsket å stille til valg. Det hevdes av Ali P. Khan og Amin Ben Karroum at sistnevnte også skal ha blitt forbigått. OBOS har avvist dette,



og det finnes heller ingen skriftlig dokumentasjon på at Karroum har meldt seg som kandidat, kun en e-post til tidligere kontaktperson hos forretningsfører med spørsmål vedr nivå på styrehonorar og arbeidsmengde.

For øvrig mener styret at det er viktig med kontinuitet i styret, blant annet fordi vi jobber med flere krevende reklamasjonssaker overfor Selvaag. De styremedlemmene som ble valgt i årsmøtet i 2020 for 2 år vil gjerne sitte ut perioden for å respektere valget som ble gjort av sameierne da og for å sikre at sameiets interesser forvaltes på en best mulig måte.

Forslag til vedtak

Gjenvalg på samtlige styremedlemmer inkludert styreleder



Sak 19

Endring av vedtekter pkt. 8-1 (1)

Forslag fremmet av: Ali P. Khan

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn og begrunnelse:

Sameiet har 223 seksjoner og er av større størrelse. Det vil på sikt bli økt mengde av oppgaver som må ivaretas etterhvert som garantier og reklamasjonstiden utløper. Sameiets demografi med beboere i ulike aldre og livsfaser krever også en bredere og større sammensetning av styrerepresentanter. Per i dag oppleves det at det tar lang tid å få svar på henvendelser og styret har selv kommunisert at de har måtte nedprioritere saker som å oppdatere ringeklokkeskilt, juletre i bakgården og flere andre grunnet manglende kapasitet. I tillegg vil et styre med leder og minimum 4 medlemmer gi et større mangfold og sikre at alle oppgaver blir ivaretatt på en god måte. De som frykter økning i kostnader/honorar må ta i betraktning at flere medlemmer vil kunne gi en bedre arbeidsdeling som vil kunne effektivisere arbeidet og på sikt redusere kostnadene. Arbeidsfordelingen vil også kunne gjøre overgangen enklere når medlemmer byttes ut i fremtiden og er dermed risikoreduserende i seg selv. Flere medlemmer med den rette kompetansen og motivasjonen vil også kunne spare sameiet for kjøp av ekstern bistand og tjenester og vil være verdiskapende for alle sameiere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at sameiet vedtektsfester et minimum antall ordinære styremedlemmer på 4 medlemmer, da dette kan legge store begrensninger på styrets arbeid og forsvarlig drift av sameiet. Begrunnelsen for dette er at det bør være et tak på antall styremedlemmer for å sikre effektive beslutningsprosesser. Det er viktig at medlemmene er motiverte for oppgaven og har kapasitet til å bidra. Styret opplever i dag at dagens regulering er tilfredsstillende.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekter pkt. 8-1 (1); Endres fra «Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer»

til

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minimum fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer»



Sak 20

Sak til garasjesameie - valg av styre

Forslag fremmet av: Ali P. Khan, Daniel Jørgensen, Amin Ben Karroum m.fl.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Garasjesameiet fastsetter eget selvstendig styre ved valg. Garasjestyret skal bestå av 3 medlemmer som velges av det ekstraordinære årsmøtet. Garasjesameiets styreleder velges særskilt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å opprette et eget styre for garasjeanlegget.

For det første mener styret at det ikke er behov for et eget styre. Styret er proaktive og har både kapasitet og kompetanse til å håndtere alle saker som knytter seg til garasjeanlegget, noe styret også har vist i praksis. Styret har f.eks. innhentet tilbud på vask og organisert gjennomføringen av dette, behandlet fakturaer fortløpende, inngått serviceavtaler med ulike leverandører som sikrer at garantiansvar opprettholdes, fått installert stikkontakter, fortløpende fulgt opp reklamasjonssak overfor leverandør av flåteparkeringssystemet, bistått i gjennomføringen av ettårskontroller, fjernet søppel, tatt kontakt med eiere av feilparkerte kjøretøy, satt opp skilt, sørget for oppmerking av område for å sikre tilgang til el-tavle, fremsatt krav om demontering av ulovlig oppsatt elbillader, igangsatt arbeid med underregnskap for garasjeanlegget og løsninger for avregning knyttet til elbilladere, løpende besvart henvendelser fra beboere mv.

For det annet vil en slik oppsplitting komplisere forvaltningen av sameiet. Styret har inngått en rekke avtaler som berører hele sameiet (inkludert garasjen), og forvaltningen og oppfølgingen av disse avtalene vil kompliseres med separate styrever, og styrene vil måtte bruke tid og ressurser på å koordinere oppgaver seg imellom. Som en illustrasjon kan nevnes pågående reklamasjonssak mot Selvaag som knytter seg til manglende avrenning i garasjeanlegget, sprekk i betong og skader i bodarealet i U2 og oppfølging overfor forsikringsselskap. Et annet eksempel er feil på lysarmaturer i garasjeanlegget som også berører andre deler av sameiet. En oppsplitting vil også føre til økte driftskostnader. Dessuten vil det kunne bli uklart for beboere, leverandører etc. hvem de skal forholde seg til i ulike saker. Hvilket styre skal f.eks. en beboer henvende seg til dersom dør mellom oppgang og garasje er defekt og hvilket styre har ansvaret for å følge opp overfor leverandør? Med enda et styre vil dessuten flere få tilgang til personopplysninger som kun nåværende styre har tilgang til. Styret har for ordens skyld diskutert forslaget med forretningsfører som tydelig fraråder en slik oppsplitting.

For mer informasjon se vibbo.no og tema "garasje og parkering".

<https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2020-12-18-elbillading-pa-flateparkeringen---oppdatering-->

Forslag til vedtak

Garasjesameiet fastsetter eget selvstendig styre ved valg. Garasjestyret skal bestå av 3 medlemmer som velges av det ekstraordinære årsmøtet. Garasjesameiets styreleder velges særskilt.





Sak 21

Arbeidsgruppe med fullmakt fra styret

Forslag fremmet av: Ali P. Khan, Daniel Jørgensen, Amin Ben Karroum m.fl.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det nedsettes med umiddelbar virkning en arbeidsgruppe som består av garasjesameiere og medlemmer av garasjestyret. Arbeidsgruppen må bestå av minimum 50% seksjonseiere. Garasjesameiere velger selv sine ulønnede kandidater på det ekstraordinære årsmøtet. Garasjestyret stiller nødvendig informasjon og innsyn til rådighet for denne gruppen. Arbeidsgruppen får skriftlig fullmakt av garasjestyret til å innhente tilbud fra ulike leverandører og andre aktører gruppen finner nødvendig å henvende seg til. Gruppens hovedoppgave er å kartlegge tiltak som gjør det mulig å installere ladepunkter på samtlige parkeringsplasser og kostnader tilknyttet dette. Forslag til mulige løsninger fremlegges med fullt kostnadsbilde i et nytt møte i garasjesameiet når arbeidet med utredning er avsluttet, forslaget skal stemmes over og vedtas i møtet. Arbeidsgruppen må bestå av minimum fire personer, garasjestyret inkludert. Alle garasjesameiere har til enhver tid rett til innsyn i alle pågående prosesser og sakspapirer som arbeidsgruppen arbeider med.

Styrets innstilling

Styret har jobbet svært mye med denne saken og den er grundig utredet. Styret er innstilt på å fortsette å jobbe med saken og forholder seg lojalt til alle vedtak som fattes i årsmøtet. Styret stiller seg uforstående til kravet om en arbeidsgruppe, og vi frykter at dette vil kunne vanskeliggjøre styrets arbeid med å tilrettelegge for flere ladepunkter på forsvarlig og rettferdig vis. Medlemmene i styret er opptatt av, og har ansvaret for, å ivareta alles interesser på en best mulig måte, herunder ivareta hensynet til de som har parkeringsplass uten lademulighet og som ønsker dette, men vi må samtidig sikre forsvarlig brannsikkerhet for alle garasjeeiere og alle som bor i sameiet og påse at kostnader fordeles rettferdig.

For mer informasjon se vibbo.no, tema "Garasje og parkering", samt nyheter:

<https://vibbo.no/tiedemannsfabrikken-2/nyheter/2020-12-18-elbillading-pa-flateparkeringen---oppdatering-->

Forslag til vedtak

Det nedsettes med umiddelbar virkning en arbeidsgruppe som består av garasjesameiere og medlemmer av garasjestyret. Arbeidsgruppen må bestå av minimum 50% seksjonseiere. Garasjesameiere velger selv sine ulønnede kandidater på det ekstraordinære årsmøtet. Garasjestyret stiller nødvendig informasjon og innsyn til rådighet for denne gruppen. Arbeidsgruppen får skriftlig fullmakt av garasjestyret til å innhente tilbud fra ulike leverandører og andre aktører gruppen finner nødvendig å henvende seg til. Gruppens hovedoppgave er å kartlegge tiltak som gjør det mulig å installere ladepunkter på samtlige parkeringsplasser og kostnader tilknyttet dette. Forslag til mulige løsninger fremlegges med fullt kostnadsbilde i et nytt møte i garasjesameiet når arbeidet med utredning er avsluttet, forslaget skal stemmes over og vedtas i møtet. Arbeidsgruppen må bestå av minimum fire personer, garasjestyret



inkludert. Alle garasjesameiere har til enhver tid rett til innsyn i alle pågående prosesser og sakspapirer som arbeidsgruppen arbeider med.

Vedlegg

1. 8183 Liste sak garasje.pdf



<u>Navn</u>		<u>Leilighetsnummer</u>	<u>Oppgang</u>
Stian Kleven	Hanne Presttun	18	71
Julie Berg	Robert Browne	28	71
Monica Thoresen	Thomas Gøytil	38	71
Vidar Strand Abrahamsen		58	71
Amin Ben Kharroum	Mahsa Bahadori	73	73
Andreas Aanesrud		116	75
Igor Racic		119	75
Neserin Ulriksen Mourtada	Daniel Jørgensen	134	67
Garthi Sabes		D305	67
Åsmund Kjærgaard	Michelle Collin	152	65
Theresa Nguyen	Thuy Dan Vu Nguyen	201	67
Lilly Thao N. Nguyen		205	69
Ali Khan		206	69
Sanita Badzar		207	69
Håkon Waage		503	71
Eivind Østengen		503	65
Christina Laastad	Lars Urstrømmen	508	71
Kristin Salicath Halvorsen		603	71
Joakim Hasle		C109	75
Luam Kebreab		H205	73
Patrick Møller Johansen		H0504	69
Nikolai Berg		136	67
Sondre Egeli Øvrebø		307	73



Sak 22

Opprette uavhengig valgkomite for 2021-2022 - Forslag fra styret

Sameiet har per i dag ingen valgkomite. Styret ønsker at arbeidet med rekruttering til styreverv utføres av en uavhengig valgt gruppe og foreslår derfor at årsmøte velger en komite bestående av to til tre medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille til valg ved årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men OBOS oppfordrer valgkomiteen til å kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg. Det er varierende hvorvidt en valgkomite honoreres, styret ønsker at dette spørsmålet tas til votering først til neste år når valgkomiteen har fungert en styreperiode. Da det er fornuftig at valgkomiteen har innsikt om hva det innebærer å sitte i styret, hva arbeidsoppgavene normalt er og hvor mye tid som går med til styrearbeid, mener styret det er fornuftig at tidligere medlemmer også deltar i valgkomiteen. Dertil er det viktig at styremedlemmene har forskjellig kompetanse og kan bidra inn mot alle prosesser i et stort sameie og forvalte sameiet på best mulig måte. Derfor foreslår styret at tidligere styreleder William Wai Man Young og avtroppende styremedlem Ragnhild Eskerud velges inn som medlemmer for 1 år. Interesserte oppfordres til å melde seg til valgkomitearbeid.

Til info: Det er mottatt et tilsvarende forslag fra Ali P. Khan, vedlagt her for ordens skyld.

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Ragnhild Eskerud

William Wai Man Young

Vedlegg

1. Tilsvarende forslag mottatt fra Ali P.pdf



Tilsvarende forslag mottatt fra Ali P. Khan

Bakgrunn og begrunnelse:

Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt det klarer arbeidet med å drifte og forvalte sameiet. Formålet med valgkomitéen er å hjelpe sameiet med å finne og anbefale den rette sammensetningen. Erfaring, evne, holdning, motivasjon og vilje er viktige faktorer hos de som vil sitte i et styre, men kombinasjonen av styremedlemmene må også være slik at de utfyller hverandre. Økt kompleksitet, nye krav og lover vil kreve økt fokus på styrekompetanse og gjennomføring i fremtiden. Det er derfor viktig å rekruttere bredt og finne en diversifisert, men representativ gruppe som ivaretar sameiets behov. En valgkomité vil nettopp kunne oppfylle en slik rolle.

Det kan også være vanskelig for eierne å bli kjent med alle de forskjellige kandidatene ved et valg, noe som kan gi et dårlig beslutningsgrunnlag når man skal stemme. En valgkomité kan bidra til å løse disse utfordringene ved å gjøre det grundige forarbeidet og presentere dette i sin innstilling.

Årsmøtet kan selvsagt fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen. Valgkomitéens medlemmer arbeider ulønnet eller med et svært lavt vederlag som kun er å anse som et symbolsk beløp. Formålet er å redusere sameiets fremtidig risiko; En diversifisert og bred sammensetning av styret vil på sikt kunne gi store gevinster og innsparinger.

Valgkomitéen skal bestå av to til tre medlemmer og velges ved årsmøte for ett-1 år. Valgkomitéen kan ikke bestå av seksjoner hvor seksjonseier(e) innehar styreverv i sameiet.

Konkret forslag til vedtak som det skal stemmes over: **Det etableres en uavhengig valgkomité som er ansvarlig for innstilling av kandidater til styreverv i sameiet.**



Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Jeg heter Roman Aginian og bor i nr. 65. Til daglig jobber jeg innen helsesektoren, og er utdannet sykepleier med videreutdanning i blant annet ledelse og administrasjon. I nåværende styreperiode har jeg vært aktivt arbeidende varamedlem for sameiet vårt. Jeg ønsker å fortsette å bidra aktivt til at vi har et veldrevet sameie og for å skape et godt bomiljø for store og små. Mitt ansvarsområde i styret er å holde kontroll på vaktmestertjenesten og følge opp kontraktene til vaktmester og renhold. Ukentlig går jeg en runde i sameiet for å avdekke avvik som tas opp med vaktmestertjenesten, og jeg har også ordnet mange saker selv; særlig rundt søppelhåndtering. Jeg følger også opp reklamasjoner med Selvaag og Veidekke som har med bygget og fellesarealer å gjøre. Jeg håper dere gir meg deres stemme så jeg fortsatt kan være en aktiv del av styret og jobbe for fellesskapets beste.

Hei, jeg heter Espen Kvam, er 54 år og gift med Jean. Vi har også en hund sammen. Vi stortrives her på Ensjø og ønsker at uteområdene våre skal være lett tilgjengelige og trivelig å ferdes i under felles ansvar. Takterrassen er populær på sommeren. Hvordan kan vi få den enda bedre? Årlig sommerfest for fastboende? Hvilke andre tilbud bør vi vurdere? Vi må videre få kontroll med søppelhåndteringen og ikke minst få på plass fin beplantning på uteområdene.

Jeg heter Nikolai Hegelstad og har bakgrunn innenfor IT og jobber som løsningsspesialist i software-selskapet Ardoq. Jeg brenner for entreprenørskap og nytenking, og jeg har tidligere erfaring med styrearbeid fra verv under studenttiden, samt fra eget oppstarts-selskap. Jeg ønsker å sitte i styret for å bidra til å skape et godt bomiljø i Tiedemannsfabrikken 2 Sameie, jobbe proaktivt med løsninger på fremtidens behov og sørge for gjennomføring av verdikjende initiativer.

Jeg heter Maria Ho og jobber som barnehagelærer. Flyttet hit i fjor da leiligheten bygget ferdig. Bor her med min mann.

Mitt navn er Daniel Jørgensen, jeg er 34 år og bor i oppgang 67 sammen med Naserin.- Jeg er utdannet siviløkonom og jobber til daglig som regionsjef i Mercedes-Benz Norge (Bertel O. Steen AS) hvor jeg er ansvarlig for oppfølging av vårt forhandlernetverk. Min motivasjon for å inneha et styreverv i dette nye og flotte sameiet er et stort ønske om å være med på å utvikle et godt bomiljø og bidra til verdiskapning for alle beboere samt gjøre sameiet til et attraktivt sted å bo for også fremtidige beboere.- Jeg har med meg 5års erfaring som styreleder og styremedlem i et større sameie ikke langt unna Ensjø og har god erfaring med budsjettarbeid og økonomistyring, kortsiktig og langsiktig vedlikehold, HMS arbeid, oppfølging og reforhandling av leverandører avtaler, kommunikasjon og andre oppgaver som følger rollen. I tillegg har jeg samarbeidet med dagens forretningsfører fra OBOS i tidligere sameie. Da jeg anser jeg meg for å være en praktiker vil du også kunne finne meg rydde og fikse ting i sameiet eller med bena nede i papirbrønnen for å løse propper. Det er også viktig for meg å kontinuerlig se etter praktiske og kostnadseffektive muligheter for gjøre sameiet til et supert sted å bo. Dere må gjerne stille meg noen spørsmål eller ta kontakt med meg via facebook.



Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Roman Aginian

Nikolai Hegelstad

Daniel Jørgensen

Espen Kvam

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Nikolai Hegelstad

Maria Ho

Daniel Jørgensen

Espen Kvam