



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 550 578	8 412 314
Sum inntekter		10 550 578	8 412 314
Kostnader			
Lønnskostnad		541 975	370 825
Annen driftskostnad		10 782 105	9 350 653
Sum kostnader		11 324 080	9 721 478
Driftsresultat		-773 502	-1 309 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 377	1 681
Sum finansinntekter		4 377	1 681
Annen finanskostnad		15 803	5 432
Sum finanskostnader		15 803	5 432
Netto finans		-11 426	-3 751
Resultat før skattekostnad		-784 927	-1 312 915
Årsresultat		-784 927	-1 312 915
Totalresultat		-784 927	-1 312 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-784 927	-1 312 915
Sum overføringer og disponeringer		-784 927	-1 312 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115	10 210
Andre fordringer		1 604 516	1 845 686
Sum fordringer		1 604 631	1 855 896
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 181	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 181	
Sum omløpsmidler		1 672 812	1 855 896
SUM EIENDELER		1 672 812	1 855 896

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		945 054	160 127
Sum opptjent egenkapital		-945 054	-160 127
Sum egenkapital		-945 054	-160 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 323 729	439 984
Leverandørgjeld		1 042 730	1 333 287
Annen kortsiktig gjeld		251 407	242 751
Sum kortsiktig gjeld		2 617 866	2 016 022
Sum gjeld		2 617 866	2 016 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 672 812	1 855 896



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421351

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 550 578	8 412 314
Sum inntekter		10 550 578	8 412 314
Kostnader			
Lønnskostnad		541 975	370 825
Annen driftskostnad		10 782 105	9 350 653
Sum kostnader		11 324 080	9 721 478
Driftsresultat		-773 502	-1 309 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 377	1 681
Sum finansinntekter		4 377	1 681
Annen finanskostnad		15 803	5 432
Sum finanskostnader		15 803	5 432
Netto finans		-11 426	-3 751
Resultat før skattekostnad		-784 927	-1 312 915
Årsresultat		-784 927	-1 312 915
Totalresultat		-784 927	-1 312 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-784 927	-1 312 915
Sum overføringer og disponeringer		-784 927	-1 312 915



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115	10 210
Andre fordringer		1 604 516	1 845 686
Sum fordringer		1 604 631	1 855 896
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		68 181	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 181	
Sum omløpsmidler		1 672 812	1 855 896
SUM EIENDELER		1 672 812	1 855 896
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		945 054	160 127
Sum opptjent egenkapital		-945 054	-160 127



Sum egenkapital	-945 054	-160 127
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 323 729	439 984
Leverandørgjeld	1 042 730	1 333 287
Annen kortsiktig gjeld	251 407	242 751
Sum kortsiktig gjeld	2 617 866	2 016 022
Sum gjeld	2 617 866	2 016 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 672 812	1 855 896



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2421

Tiedemannsparken Sameie



Velkommen til årsmøte i Tiedemannsparken Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Teglverket Skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Digitale nøkler
8. Pergola i bakgård A/B
9. Matluktsmitte
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsparken Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport-2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 600.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonorar da det har vært mye arbeid og annet oppfølging det siste året. Foreslås å økes fra 1500 kroner per seksjon til 1800 kroner per seksjon. Totalt 570 600 kroner.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 570 600



Sak 7

Digitale nøkler

Forslag fremmet av:

Åse Wahl Gunderson

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sameiet bør ta i bruk en løsning som gjør at vi kan åpne felles dører (ytterdører og dører fra garasjen til oppgangen) med en app på mobilen, for eksempel fra unloc / OBOS-nøkkel. Dette er praktisk når man trenger å dele nøkkel med noen, for eksempel en håndverker eller barnevakt. Det øker også tryggheten for alle fordi det blir færre nøkler å miste. Det vil også være mulig for beboere å selv kjøpe tilsvarende løsning på egen leilighetsdør, for de som er interessert i det.

Det finnes flere aktører som tilbyr slike løsninger. En av aktørene som tilbyr dette er OBOS. Les mer om løsningen fra dem her: <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Listepris for tjenesten fra OBOS er 17,- kr per bolig per måned, altså 5 389,- kr for hele sameiet per måned. I tillegg vil det være en installasjonskostnad anslått til 30 000,- kr.

Styrets innstilling

Styret ønsker at valg av nytt låsesystem ikke skal låse sameiet til å velge en spesifikk leverandør. Vi har for øvrig fortsatt garanti på dagens låsesystemer fra utbygger. Styret foreslår at årsmøte avviser forslaget med bakgrunn i ovennevnte redegjørelse.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Digitale nøkler
- Mot Digitale nøkler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet ber styret anskaffe løsning for digital nøkkel for sameiet. Tiltaket er forventet å gi en økning i faste fellesutgifter anslått til 17 kr per leilighet per måned.

2. Styrets innstilling tas til følge



Sak 8

Pergola i bakgård A/B

Forslag fremmet av:

Anne Berndt

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det settes opp en pergola tilsvarende som bakgård C/D har. Dette for å øke trivselen og dermed bruken av bakgården. Samtidig vil det bidra solbeskyttelse og man kan oppholde seg ute lenger når sola steker. Bra for barn også å kunne få en pause i skyggen. Fint møtepunkt for naboer. Bakgården fremstår fremdeles som naken og steril, og en pergola med klatreplanter vil bidra til et mer hyggelig utemiljø.

Styrets innstilling

Styret synes i utgangspunktet at dette er et godt forslag og vi ønsker å bidra til at fellesarealene i sameiet blir et hyggelig møtepunkt for beboerne.

Med henblikk på at styre mener innkreving av engangskostnader fra beboerne i all hovedsak er et uønsket virkemiddel, samt at vi allerede har økt felleskostnadene ved flere anledninger og har en pågående kapitalinnhenting fra hver seksjonseier til dekning av felles umålt energiforbruk, ønsker ikke styret å pålegge beboerne ytterligere kostnader på nåværende tidspunkt.

I tillegg har vi i år allerede benyttet økonomiske midler til ferdigstilling av to hobbyrom som vi håper blir til glede for beboerne. Styret mener av den grunn at vurdering av pergola i bakgård A/B bør utsettes.

På nåværende tidspunkt er styrets innstilling at forslaget avvises.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Pergola i bakgård A/B
- Mot Pergola i bakgård A/B

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

- 1) Styret undersøker muligheter og kostnader for pergola, samt avklarer om pergola er byggesøknadspliktig hva en evt byggesøknad vil koste
 - 2) Prisen for pergola og evt byggesøknad blir en engangskostnad som fordeles på enhetene i sameiet.
2. Styrets innstilling tas til følge



Sak 9

Matluktsmitte

Forslag fremmet av:

Eline Granum Øimoen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

1. Hva saken handler om:

Saken gjelder matluktsmitte fra ventilasjonssystemet. Vi er mange som lider av matluktsmitte fra ventilasjonssystemet, og har etterlyst tiltak i lang tid. Gjentatte reklamasjoner fra mange seksjonseiere, befaringer, forsøk på retting, informasjonsmøte og dialog mellom Selvaag og styret har dessverre ikke løst problematikken.

Etter initiativ fra styret ble det brukt en uavhengig tredjepart, GK Norge AS, for å kartlegge matluktsproblemet, årsak og forelå løsning/ tiltak. For å avklare mistanken om at matlukt spres via ventilasjonsanlegget er det gjennomført en test vha en sporgass på aggregat 360.008 Bygg C. Resultatet viste at det skjer en kortslutning av luft fra avkast til inntak, noe som fører til luktsmitte fra avtrekk til tilluft i leiligheter. Sitatene under er tatt fra rapportene til GK Norge AS.

«Etter relativt kort tids luktobservasjon (30-60 sek) var det tydelig citruslukt i friskluftskanalen på vei inn i aggregatet».

«Testen var svært tydelig og bekrefter at det er i fbm luftinntak/avkast at luktsmitte fra avtrekk til inntaksluft skjer»

«Ytterligere kontroller ute i leilighetene og tilhørende kjøkkenavtrekk er derfor unødvendig».

Rapporten viser at det klart foreligger en mangel ved ventilasjonssystemet. I dag er ventilasjonssystemet bygget i strid med Byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 13-1, og det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven § 25.

I rapporten fra GK Norge AS ble det foreslått to alternative tiltak. Oppsummert beskrives tiltakene i rapporten som nevnt under.

«For å være sikker på å løse problemet med luktsmitte bør avkastluften helst føres opp over taket, alternativt separeres godt i horisontalt slik at det oppnås en avstand mellom inntak og avkast på > 10 m"»

Selvaag innrømmet på informasjonsmøte for seksjonseiere 13. juni 2023 at det var en mangel ved ventilasjonssystemet. I februar 2024 ble det installert jethetter på alle fire ventilasjonstårnene av Selvaag. Tiltaket har ikke løst problematikken. Tiltaket var heller ikke et av to alternative tiltak som ble foreslått av GK Norge AS.

Styret og Selvaag er i dag helt uenig om veien videre. Historikken vitner dessverre om at Selvaag bevisst trenere saken, og ikke er villig til å gjennomføre nødvendige rette-tiltak.

2. Hensikt og mål



Det er viktig at saken blir tatt opp fordi mangelen ved ventilasjonssystemet berører alle seksjonseierne. I dag er ventilasjonsanlegget bygget i strid med TEK 17 § 13-1. Luftkvaliteten i leilighetene er vesentlig for alle beboere, og dette er noe Selvaag skal betale for å rette (ikke sameiet).

Etter eierseksjonsloven er sameiet pliktig å holde felles installasjoner, slik som felles ventilasjonsanlegget, forsvarlig ved like, jf. eierseksjonsloven § 33. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig. Mangelen ved ventilasjonssystemet er derfor noe som sameiet må reparere om ikke Selvaag gjør det, og derav betale for.

Personlig mener jeg at Selvaag har mistet retten til å rette mangelen, jf. bustadoppføringsloven § 32. Det er et vilkår om at rettingen kan skje «utan vesentleg ulempe» og at seksjonseierne ikke har «særleg grunn til å setje seg imot retting». Momenter som taler for at Selvaag har mistet retten til retting er: tidsaspektet, konsekvensene matluktsmitte har for den enkelte seksjonseier, antall forsøkte rette-tiltak og tilliten til Selvaag.

Kostnadene sameiet har med å rette mangelen ved ventilasjonssystemet må deretter kreves betalt av Selvaag, jf. bustadoppføringsloven § 33 og 35.

Styrets innstilling

Siden vi har en pågående reklamasjon og dialog med utbygger om matlukt saken, foreslår styret at årsmøte avviser forslag fra forslagsstiller.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Matluktsmitte
- Mot Matluktsmitte

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternative forslag til vedtak:

1. Selvaag har mistet retten til å rette mangelen ved ventilasjonssystemet. Sameiet v/ styret må rette mangelen i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Kostnadene sameiet har med å rette mangelen vil deretter kreves betalt av Selvaag.

2. Sameiet må gjøre en utredning av hva de alternative rette-tiltakene som fremgår av rapporten til GK Norge AS vil koste å gjennomføre. Kostnaden må deretter kreves betalt av Selvaag, før videre gjennomføring av egne rette-tiltak.

3. Sameiet skal gi Selvaag 90 dager på å rette mangelen ved ventilasjonssystemet i henhold til et av to alternative løsninger som fremgår av rapporten til GK Norge AS. Om ikke Selvaag gjør dette mister Selvaag retten til å rette mangelen.

4. Sameiet vedtar at det gjennomføres en rettslig prosess for å få dom på hvilke krav sameiet har mot Selvaag.

2. Styrets innstilling tas til følge

Vedlegg

2. Notat-GK-SelvaagBolig - spredning av matlukt.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre :

Styreleder Minh Hoang Nguyen (2022-2024)
Styremedlem Henning Pettersen (2022-2024)
Styremedlem Stig Slaatto-Hornnes (2022-2024)
Styremedlem Jogvan Hugo Gardan (2023-2025)
Styremedlem Serena Norheim (2023-2025)
Vara Dag Nysæter (2023-2024)
Vara Marte Abrahamsen (2023-2024)
Vara Mathias Løfsgaard (2023-2024)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Minh Hoang Nguyen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Nysæter
- Mathias Løfsgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Aleksander Hansen
- Marte Abrahamsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie

Sameiet består av 317 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

129 1

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

Tiedemannsparken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Forord

Resultatet av styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for sameiet. Vår hensikt med denne årsberetningen er å gi beboere innblikk i styrets arbeid for styreperioden 2023/24 og hvordan vi har forvaltet boligselskapet på vegne av eierne.

Styrets mandat, plikter og ansvar er omtalt i boligselskapets vedtekter. Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender, er i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Administrasjon

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

I styreperioden mai 2023 - april 2024 er det avholdt tolv ordinære styremøter. Alle møtene er protokollført og ble avholdt på Nabolagshuset Petersborg.

Den administrative ledelse utføres av styrets leder, som sammen med styremedlemmene og varaene, har ansvar for sameiets drift. Styret har hatt åtte medlemmer. Styrets samarbeid har fungert godt og kjennetegnes av god samhandling og fordeling av oppgaver og ansvar. Medlemmene har erfaring og kunnskap fra vidt forskjellige områder, noe som gjør kunnskapsbasen stor i styret.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp reklamasjoner og forsikringssaker, bygningsmessig vedlikehold, brannvern, uteområder og økonomi.

Boligselskapet har forretningsføreravtale med OBOS. Den omfatter generell rådgivning, innkreving av felleskostnader, håndtering av inkassosaker, føring av regnskapet, opplysninger til meglere, eierskifter, ligningsoppgaver til eierne, fakturabehandling, kapitalforvaltning og utbetaling av honorar til styremedlemmer. Boligselskapets rådgiver i OBOS har vært Ida Granvold.

Styret har hatt løpende samarbeid og arbeidsmøter med våre tjenesteleverandører. Her er de viktigste:

- OBOS, regnskaps- og budsjettmøte med rådgiver
- OPAK AS, tilstandsvurdering av vannoppsamling i garasjen
- Dalan advokatfirma, juridisk bistand på byggetekniske saker
- GK Norge AS, vurdering av matluktsmitte i ventilasjonsanlegget
- Hafslund Oslo Celsio, tilstandsvurdering av VVS og fjernvarmeanlegget
- Selvaag Bolig AS og Veidekke AS, reklamasjoner og ettårsbefaring
- Romerike Elektro AS, Gupex AS, CM Mathiesen AS og Lås og Sikring AS, reklamasjoner
- Tryg forsikring, oppfølging av forsikringssaker på fellesområder
- SolCeller AS, befaringsmøte om solcelleløsning
- Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS, kartlegging av omfang på skadedyr i byggene
- Techem AS, avklaring på energiavregning
- Nabolagshuset Petersborg, om prosjekter i regi av Petersborg og sameiene,
- Hasle Skolekorps, i forbindelse med juletretenning

Sameiet bruker ulike tjenesteleverandører for å sikre løpende og nødvendig vedlikehold og drift på byggene, dette blir beskrevet i avsnittet om service- og driftsavtaler.

Service- og driftsavtaler

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

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

- Service og vedlikehold på adgangssystemer - *Lås & Sikring AS*
- Kontroll av alle dørmiljøer og nødbatterier - *Lås & Sikring AS*
- Service på sprinklere og VVS - *CM Mathiesen AS*
- Service og filterbytte på ventilasjonsanlegget - *Gupex AS*
- Kontroll på brannalarmsystem - *Elotek AS*
- Service og ettersyn på røykventilasjon - *Everlite AS*
- Internkontroll på det elektriske anlegget - *Romerike Elektro AS*
- Service, ettersyn og lovpålagt kontroll på heiser - *Oslo Heiskontroll AS og Otis AS*
- Service og ettersyn på garasjeporten - *Industriporter AS*

Styret har gjennom styreperioden jobbet med å se på mulige forbedringer i eksisterende driftsavtaler, vi har innhentet tilbud fra enkelte leverandører og vil gjøre løpende vurdering på et eventuelt leverandørbytte.

Vi har hatt noen driftsutfordringer med garasjeporten og har hatt tett dialog med leverandør for oppfølging av feil og utbedring. Totalt har vi cirka 15 serviceavtaler for våre tekniske anlegg og cirka 10 driftsavtaler. Ingen endring siden styreperioden 2022/23.

Kommunikasjon med beboere

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

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

I denne styreperioden har styret sendt ut tre nyhetsbrev. Styret har besvart over 1000 direkte henvendelser fra våre beboere gjennom meldingssystemet i Vibbo, samt har korrespondert henvendelser på e-post og på oppslagstavlen i Vibbo.

Styret har også stilt seg til rådighet på telefon og besvart telefonhenvendelser og sms til alle døgnets tider. Vi har også hatt et beboermøte om problemer med matlukt i Teglverket skole, sammen med Selvaag og GK Norge AS.

HMS og brannvern

Styret har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret er pliktig til å ha oversikt over alle fellesarealer og -installasjoner, fra brannsikring til utstyret på lekeplassen. HMS-ansvaret innebærer også at styret skal påse at rømningsveier er frie og at oppganger og trapper er frie for gjenstander som kan utgjøre en fare. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften av 01.01.97) stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.

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

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

I denne perioden har vi:

- ettergått at vaktmester- og renholderfirma har yrkesskadeforsikring gjennom sine foretak
- gjennomført regelmessige vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder
- ettergått at branninstruks foreligger i alle oppganger, som bl.a. beskriver oppmøtested
- gjennomført brannalarmøvelse høsten 2023
- ettergått at ansvarforsikring for styrets medlemmer er dekket gjennom forsikringsavtalen
- kontrollert lekeutstyr i bakgården, utført av SL Stenlegging AS.
- hatt vask, service og ettersyn på søppelbrønner, utført av ECO Service AS
- rens av filtre på sameiets vanninntak, utført av CM Mathiesen AS
- anskaffet hjertestarter og 2 stk førstehjelpsskrin

Styret fortsetter med å systematisere flere HMS tiltak i kommende periode.

Den daglige driften

I dette avsnittet oppsummerer vi utførte aktiviteter, samt belyser enkelte forhold, knyttet til den til den daglige driften:

(1) Endret felleskostnader

Styret vedtok å øke felleskostnadene med ti prosent fra 1. desember 2023. Dette var nødvendig for å sikre at vi er i stand til å betale for de nødvendige tjenestene som sameiet er avhengig av. Viktigste årsakene til økningen var for å dekke økte kostnader knyttet til kommunale avgifter; Oslo kommune økte vann og avløp med 20,7 prosent og renovasjon med åtte prosent. I tillegg skal økningen dekke økende driftskostnader knyttet til forsikringspremie på ti prosent, og ordinær drift og vedlikehold. Økningen skal også dekke generell prisvekst på varer og tjenester, og tilføre økt likviditet i løpet av 2024.

Kostnadsutviklingen de to siste årene har vært svært høy. Spesielt kommunale avgifter, forsikring og strøm har hatt en stor økning. Når vi ser på felleskostnadene som hos oss begynte på 30 kr pr kvm, ligger nå nye prosjekter i samme området på rundt 40 kr pr kvm. Etter økningene vi har hatt de siste årene er kvadratmeter prisen på ca 37 kr/kvm hos oss. Dette er fortsatt ikke høyt i forhold til andre sameier på samme størrelse.



Når vi ser på kostnadsbilde, ligger de fleste service og driftsavtalene vi har på gjennomsnittet av hva andre sameier og borettslag har av kostnader. Da har vi sett på sameier og borettslag av samme størrelse og som er bygd omtrent samtidig.

(2) Fjernvarmekostnadene i sameiet

Techem AS gir en årlig avregning på energiforbruk til oppvarming og varmtvann, som går til alle boenhetene. I tillegg får sameiet en avregning som går til det som kalles felles umålt energiforbruk for byggene. Dette er forbruk som i hovedsak omfatter oppvarming i fellesarealer, boder, sirkulasjon og ventilasjon og varmetap i rørstrekk.

Kostnader til fjernvarme forbundet med felles umålt energiforbruk, har siden 2022 og frem til nå blitt dekket av sameiets driftskonto. Likviditeten til sameiets driftskonto har derfor blitt svekket.

Styret har besluttet å løse dette ved å sende ut krav til alle boenhetene. Kostnadene blir fordelt etter brøk, det vil si samme fordeling som øvrige fellesutgifter beregnes ut fra. Kravet sendes sammen med husleiefaktura for juni.

Styret og regnskapsfører har jobbet med å få oversikt over energikostnadene. Det var først etter at oppgjøret og kravet fra Techem kom høsten 2023, at felles umålt energiforbruk framkom på fakturaen fra dem. Beløpet denne gangen gjelder for 2022 og 2023. Fremover vil kravet sendes ut som en del av fakturaen for den månedlige husleien.

(3) Spotpris på strømforbruk for elbil-lading

Sameiet har en billadingsavtale med Electric Freeway. Frem til september 2023 har vi hatt en avtale der styret har fastsatt prisen pr kwh. I tillegg har Electric Freeway lagt til et tillegg på 25 øre + mva (kr 31,25) pr måned. Ulempen med en sånn avtale er at den ikke har fulgt strømprisenes endring fra dag til dag og time til time.

Styret vedtok i september 2023 å gå over til en type abonnement med spotpris. Administrasjonstillegget fra Electric Freeway ble da på kr 49,- + mva (kr 62,25).

Det har vist seg at den nye spotprisavtalen med Electric Freeway ikke klarer å tilbakebetale strømstøtte til brukeren, og hele strømstøtten tilbakebetales til sameiet. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Saken er tatt opp med Electric Freeway som sier at de jobber med å finne en løsning på dette. De regner med at dette kan være på plass i løpet av våren 2024.

I mellomtiden vil styret se om andre selskaper allerede har en sånn løsning på plass, og vurdere et eventuelt bytte av leverandør.

(4) Vannfjerning i garasjen

Ved mindre vannmengder klarer anlegget selv å få vannet til å tørke bort. Den store snømengden i desember og i januar gjorde at det bare samlet seg opp mye vann på kort tid i garasjen. Vårt garasjeanlegg er, som mange nye anlegg er, uten drenering og varme. Tanken er at ved å justere ventilasjonen skal vi kunne få bort vannet som har samlet seg langs kjørebanelen. Dette viser seg ikke å fungere helt slik, når det er mye snø eller regn. Vi vil derfor av og til måtte suge opp vannet. Det er utført flere runder med vannfjerning i garasjen.



(5) Håndtert adgangsbestilling

- *Saltobrikker*: Siden 31 mars 2023 har nøkkelansvarlig bestilt 45 nye brikker for beboere og fått deaktivert 18 mistede brikker (12 av disse siden oktober 2023).

Styret har også hatt periodevis gjennomgang og endringer av låseplan ut fra beboeres behov (boder i andre oppganger osv).

Underveis har det også vært en del brikker som har sluttet å fungere, her har styret deltatt som ledd i feilsøking sammen med leverandør. I noen tilfeller er det sendt ut nye brikker til beboere, disse er ikke tatt med i bestillingstallene.

- *Palgate app til garasjeportåpning*: Styret tok i 2023 over administrasjonen av tilgang til garasjeåpning (PALGATE) og vi slipper med dette administrasjonsgebyr for hver endring i tilgangsplanen på garasjeporten. Etter overtakelsen har styret også utarbeidet retningslinjer og skjema for tilgang til Palgate for leietakere. Disse blir lagt inn i en tidsbestemt gruppe og må søkes om tilgang til for hvert kalenderår.

- *Bestilling på bomtilgang*: Styret har hatt adgangskontroll på bom for å begrense unødvendig kjøring inn til bakgården. Dette av hensyn til sikkerhet og for å forebygge støv og forurensning. De fleste har overholdt retningslinjer for utlån av bomnøkkel og ferdsel i bakgården med kjøretøy. Vi fikk byttet ny bom på grunn av skade påført fra ukjent kjøretøy.

(6) Håndtert hensatte gjenstander og lagring i fellesområder

Styret oppfordrer våre naboer til å ikke hensette og lagre gjenstander - som utstyr, blomsterpotter, skohyller, barnevogner, innbo, og lignende - i rømningsveier og fellesområder. Dette omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme.

Vi viser til forskrift om brannforebygging §11: «Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres».

Gjenstander som er lagret i rømningsvei og fellesområder, vil i tillegg til å være et hinder også kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning. Dette kan i verste fall utgjøre en fare for liv og helse. Styret har gjennomført regelmessige inspeksjonsrunder, og vi har jevnlig oppfordret eiere til å fjerne lagring av gjenstander i rømningsveier og fellesområder.

(7) Brudd på husordensregler

Styret har mottatt en del klager i forbindelse med brudd på husordensregler, som for eksempel støy/husbråk og forsøpling. Styret har i disse tilfellene snakket med, og/eller sendt skriv til de involverte. I enkelte tilfeller har styret utført befaring. Ved nabo-konflikter har styret oppfordret partene til å prøve selv å løse konflikten, før de involverer styret eller andre.

(8) Gjennomført ettårsbefaring for hus C og D sammen med Selvaag

Brannteknisk: Det er avdekket i alt 27 stk. feil og avvik i brannalarmanlegget som ikke samsvarer med prosjektering beskrivelser, plan for alarmorganisering, montasjeanvisninger eller tilsvarende samt risiko og bruk av brannobjektet.

VVS, sprinkler og elektrisk anlegg: Avviksrapport med tiltakspunkter etter utført service og årskontroll, oversendt til utbygger for utbedring



Utfordringer med garasjeporten og støv i garasjen er blant flere punkter som også ble tatt opp.

I tillegg har styret fulgt opp mer enn 60 reklamasjoner til Selvaag på feil og mangler på felles områder. I alt, mer enn 200 reklamasjoner registrert siden overtagelse i 2021.

(9) Vaktmestertjenester

Styret har daglig korrespondanse og nødvendige møter med vaktmester for å sørge for daglig drift og forbedringer. Hensatt innbo og gjenstander i fellesområder blir fjernet av vaktmester etter bestilling fra styret. Dette medfører ekstra kostnader for sameiet. Vaktmestertjenesten har underleverandører som har sørget for snørydding og feiing i gangveier i sameiet, samt rengjøring og vannfjerning i garasje.

(10) Utløst brannalarm august 2023

Mange i oppgang 36 og 38 ble vekket av brannalarmen natt til 9. august 2023. Alarmen ble utløst av matos, og ble ikke tilbakestilt i tide. Det er ikke alltid så enkelt å huske hva man skal gjøre når dette skjer. Derfor prøver vi her å oppsummere kort hvordan vi skal forholde oss når slikt skjer:

- Dersom varslingslyden utløses i egen leilighet, og det ikke er brann har du 3 minutter på å gjøre tiltak og tilbakestille alarmen på brannpanelet. Det er kun dersom alarmen er utløst av din egen leilighet man skal tilbakestille alarmen.

- Brannpanelet finner du i første etasje ved hovedinngangen til oppgangen. Bruksanvisning for å tilbakestille henger ved panelet. Går det mer enn 3 minutter vil brannalarmen utløses og hele blokken vil varsles. Det går da også varsel til Securitas.

Øvrige aktiviteter

I dette avsnittet oppsummerer og beskriver vi aktuelle aktiviteter, som styret har arbeidet med utover den daglige driften.

(11) Sosialt

Styret har arrangert og lagt til rette for flere sosiale aktiviteter slik som vår- og høstdugnad. Halloween ble arrangert i regi av beboere. Vi trosset den kalde kulden i desember og fikk arrangert julegrantenning med varme drikker til naboer og skolekorpset som spilte julesanger for sameiet.

(12) Nabolagshuset Petersborg

Sameiet inngikk, etter årsmøtet i 2023, en samarbeidsavtale med Nabolagshuset Petersborg. Avtalen innebærer at beboerne i sameiet kan leie lokaler i Petersborg til en rimelig pris. Erfaringen det siste året viser at dette er en avtale som våre beboere har tatt til seg.

Petersborg opplyser at ut fra deres booking-oversikt, så utgjør Tiedemannsparkens beboere en stor del av leietakerne av huset. Mange leier lokaler til konfirmasjon, dåp, navnefest, barneburdager og andre private selskap. Petersborg opplyser at flere har inne bookinger for 2024. Bookingoversikten viser leietakere der de viser til sameieavtalen. I tillegg deltar en del av beboerne i sameiet på andre aktiviteter som for eksempel strikketreff, nabodager, seniortreff, malegruppe, keramikk, yoga, NoAKS og andre etterskoleaktiviteter.

Petersborg opplyser at de får mange forespørslar, både fra sameier med og uten avtaler - men at de prioriterer alltid de som har avtale med Nabolagshuset.

(13) Tilskuddssøknad hobbyrom

Styret har sendt inn søknad for å få støtte fra Bydel Gamle Oslo til å gjennomføre hobbyrommet. Søknaden ble dessverre avslått. Styret har da satt av inntil 70.000 kr for å gjøre klart hobbyrommene til beboerne. Planen var først ett hobbyrom, men styret har valgt å klargjøre to hobbyrom, og de ligger ved siden av hverandre. Arbeidet startet i romjulen med representant fra styret og tre beboere som har brukt fritiden til å gjøre hobbyrommene klare. Hobbyrommene har blitt malt i glade farger som gul og flamingo. Det er lagt gulv, listverk og strøm. Det gjenstår noe arbeid for å ferdigstille hobbyrommene før beboere kan bruke dem. Styret fikk god hjelp fra gode naboer, som blant annet har malt, klargjort og lagt gulvlegging.

(14) Hagegruppe

Styret har med beboere i Hagegruppa plantet nydelige sommerblomster i potter og rundt omkring i tunene. Det ble plantet rundt paviljongen i C/D. Det har blitt plantet enda mer stauder i bedd ved oppgang 30 og 34. Det har også blitt plantet stauder langs med gressplenen i tunet mellom A/B i håp om mer farger ved gresset.

Det er også plantet med beboere flere hundre vårløker som forhåpentligvis lyser opp våren i sameiet vårt. Styret har sendt inn søknad til Oslo kommune, Bymiljøetaten Klima og miljø, om økonomisk tilskudd til urbant landbruk til dyrkekasser og innkjøp av spiselige frukttrær. Det er fattet vedtak om fullt tilsang og sameiet tildeles kr. 20 000.

(15) Solcelle-befaring

Styret gjennomførte en solcelle-befaring med et solcellefirma. Sameiet vårt har noe takflate som man kan ha solceller på. Det er usikkert om hvor effektivt det er med tanke på kostnad. Det har dessverre ikke lyktes å finne et firma som kan, eller vil, gi oss et prosjekteringstilbud.

(16) Oppfølging av matlukt mot Selvaag

Spredning av mat- og fremmedlukt inn i leiligheter har vært et tema, og vært tilbakevendende, siden overtagelse av hus A og B i 2021 og overtagelse av hus C og D i 2022. Styret har hatt løpende dialog med Selvaag for fremdrift. GK AS, som er engasjert som tredjepart for å finne årsak, har gjennomført en lukttest hvor årsak til problemet er dokumentert.

Det ble avholdt et informasjonsmøte med Selvaag 13. juni, her ble funnene fra lukttesten presentert av GK AS, møtereferatet er tilgjengelig i Vibbo. Arbeidet med tiltak knyttet til ventilasjon har vært opplyst om i flere runder. Informasjon om prosessen, alternativene og de valgte løsningene ble også publisert på Vibbo i midten av desember. Styret har jobbet mye for å få forpliktelser fra Selvaag og Veidekke med tanke på nye tester når tiltaket er gjennomført. Dette for å raskt avklare effekten og eventuelt iverksette arbeid med andre løsninger.

Selvaag har sammen med Veidekke kommet frem til en løsning hvor det monteres jethetter på hvert av de fire ventilasjonstårnene. Jethettene vil forlenge toppen av tårnene med 1,8-2 meter i høyden. Jethettens funksjon er å skape større avstand mellom avkastluft og inntak og også skape større hastighet på avkastluften slik at den blir kastet mer opp i luften.



Selvaag og Veidekke opplyser til styret at det erfaringsmessig er gode resultater på andre prosjekter med denne løsningen.

Styret vil fortsette dialogen med utbygger for å evaluere effekten og planlegge nye tiltak hvis nødvendig.

(17) Oppfølging av markiser

Oslo kommune sier, i brev til sameiet, at alle markiser er søknadspliktige, mens Selvaag hevder dette ikke stemmer. Styret engasjerte i november 2023 juridisk bistand for å få en uavhengig vurdering av saken, og bistand i videre saksgang. Vurderingen vi har fått, og som også er sendt videre til Selvaag, støtter kommunens syn i saken.

Konklusjonen er at det er søknadsplikt på både de markisene som er satt opp, og mulige fremtidige markiser. Det styret ønsker, er å få en garanti for at verken beboere eller sameiet kommer i en situasjon der vi bryter kravene fra kommunen, og eventuelt må ta kostnaden av å fjerne markiser som ikke er satt opp i henhold til de kravene kommunen stiller.

(18) Oppfølging av vannlekkasjer

To vannlekkasjer har inntruffet i bodområder i garasjen i perioden. I oppgang 18 i august 2023 og i januar 2024. Oppfølging og utbedring av skaden utføres i dialog med forsikringsselskapet og utbygger.

(19) Innbrudd i bodområder

Vi har hatt uønsket besøk i bodområder og innbruddene har skjedd i juli 2023 (anmeldelsesnr 1623428611300/23 201) og februar 2024 (anmeldelsesnr 16312319 16590/24-201). Styret har på vegne av sameiet politianmeldt innbruddene. Politiet har underrettet styret at begge saker er henlagt fordi politiet ikke har tilstrekkelige opplysninger til å identifisere gjerningspersonen(e).

Samtlige sikkerhetsbeslag som ble skadet under hærvirket og innbruddet juli 2023, ble utbedret av forsikringsselskapet i november 2023.

Styret har utarbeidet et infoskriv i Vibbo, med råd og anbefalinger til alle om hvordan man skal gå frem hvis man opplever innbrudd, samt råd om hvordan vi som beboere i sameiet hver for oss kan bidra til å hindre at uvedkommende får tilgang til våre bygninger.

Forsikringsselskapet har hatt møte med styret 15. mars 2024 med tips og anbefaling om aktuelle tiltak.

(20) Håndtering av forsikringssaker

Vi har hatt forholdsvis mange forsikringssaker i denne styreperioden. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, ref § 10-3-2 i vedtektene.

Vi tar med historiske tall:

2022: 539.948 kr gikk til forsikringspremie. Forsikringsselskapet utbetalte 470.000 kr til skader. 2023: 674.118 kr gikk til forsikringspremie. Forsikringsselskapet utbetalte 536.000 kr til skader.

Styret har lagt ned et betydelig arbeid for å følge opp innmeldte forsikringssaker.

(21) Støy fra bilvaskeriet Aquashine

Avisa Oslo kontaktet styret oktober 2023 og publiserte sak om Auqashine. Her ble det blant annet skrevet om at Auqashine er registrert som et bilverksted, og ikke bilvaskeri, noe som kan være søknadspliktig. Det påpekte Plan- og bygningsetaten (PBE) i et brev i november 2022. Det har vært en forbedring og støyreduksjon fra foretaket etter at nyhetsoppslaget ble publisert.

(22) Tilstandsvurdering av fuktutfordringer i garasjen

Styret engasjerte OPAK for tilstandsvurdering av fukt- og vannoppsamling i garasjen. Vannet i garasjen føres til kjørebane og vekk fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK ser at løsningen er bedre enn ett flatt dekke.

Etter OPAKs vurdering er parkeringskjelleren til sameiet Tiedemannsparken bygget i henhold til byggeteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser (SINTEF Community, byggetalblad) fra byggetiden. Videre skriver OPAK at entreprenøren har utført en vurdering av vannhåndtering i parkeringsanlegget og ført dette til et område det er til minst mulig bry for brukerne. De har også medtatt instruks om håndtering av de periodene med høyere belastning.

Hvis vi ønsker å gjøre forsøksmessige tiltak for å nedskalere bruken av vannfjerning, vil økning av temperatur og ventilasjon i parkeringsanlegget være mulig. Ett annet alternativ kan også være installere ett avfukteranlegg. Et effektivt avfukteranlegg vil kunne bidra til å redusere fuktigheten betraktelig. Tiltakene vil kunne føre til økt energiforbruk og økte energikostnader.

(23) Øvrige saker

- Innhentet nytt forsikringstilbud fra ProFinans AS. Vil gi oss en økonomisk besparelse på ca 50-60k i året.
- Undersøkt tekniske muligheter for mobildekning i garasjen. Tilbud fra to leverandører er innhentet og skal bearbeides videre før en evt. beslutning tas.
- Vurderer å avkoble fra 110-sentralen med bakgrunn i at det ikke er krav at vi skal være tilkoblet 110-sentralen ihht TEK17 §11-12a. Vil gi oss en økonomisk besparelse på ca. 90.000 kr i året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 521 578 kr høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil som ikke legges inn i budsjettet-.

Driftskostnadene er 835 580 kr høyere enn budsjettet og skyldes i høyere kommunale avgifter enn budsjettet og høyere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 784 927 kr og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

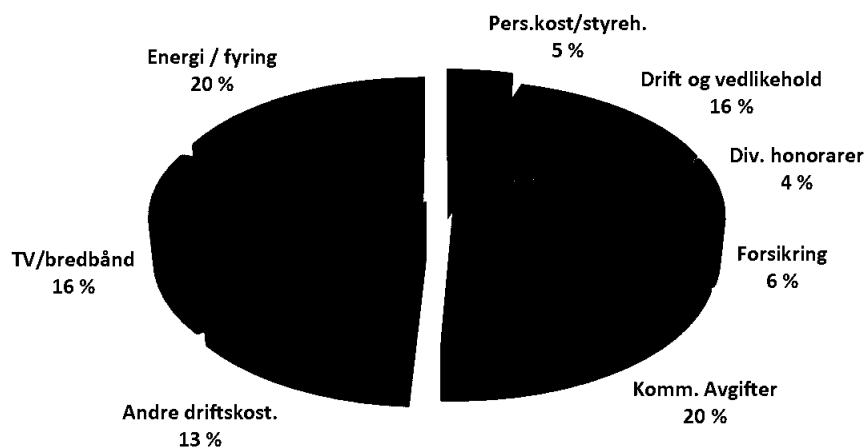
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -945 054.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer innhenting av kapital fra seksjonseierne og en økning av felleskostnader på 10%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Kostnadsdiagram 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Forretningsregistrert: NO 993 808 650 HVA.

side 1 av 2

Sammendrag av årsregnskapet: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

142023-04-10 10:10:10



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 277 943	8 268 834	10 029 000	12 660 000
Ladeinntekter EL-bil		233 904	143 426	0	0
Andre inntekter	3	38 731	54	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 550 578	8 412 314	10 029 000	12 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 975	-45 825	-46 000	-80 000
Styrehonorar	5	-475 000	-325 000	-475 500	-570 500
Revisjonshonorar	6	-29 203	-25 594	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-367 718	-294 456	-450 000	-390 000
Konsulenthonorar	7	-45 750	-34 917	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 822 721	-1 907 955	-1 626 000	-1 500 000
Forsikringer		-674 118	-539 948	-660 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-2 293 170	-1 449 039	-1 575 000	-2 700 000
Energi/fyring	10	-2 236 548	-2 646 721	-2 352 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 846 814	-1 409 874	-1 821 000	-1 991 299
Andre driftskostnader	11	-1 466 062	-1 042 149	-1 403 000	-1 430 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 324 080	-9 721 478	-10 488 500	-11 802 499
DRIFTSRESULTAT		-773 502	-1 309 164	-459 500	857 501
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 377	1 681	0	0
Finanskostnader	13	-15 803	-5 433	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 426	-3 751	0	0
ÅRSRESULTAT		-784 927	-1 312 915	-459 500	857 501
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 152 788		
Udekket tap		-784 927	-160 127		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 750	13 252
Kundefordringer		115	10 210
Forskuddsbetalte kostnader		780 492	731 673
Energiavregning	15	810 274	1 100 760
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		68 181	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 672 812	1 855 896
SUM EIENDELER		1 672 812	1 855 896
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-945 054	-160 127
SUM EGENKAPITAL		-945 054	-160 127
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		251 407	226 153
Leverandørgjeld		1 042 730	1 333 287
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		1 323 729	439 984
Annen kortsiktig gjeld		0	16 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 617 866	2 016 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 672 812	1 855 896
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen/s/

Jogvan Hugo Gardar/s/

Serena Norheim/s/

Henning Pettersen/s/

Stig Slaatto-Hornnes/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	8 060 847
Kabel-TV	1 129 154
TV	646 997
Garasjeleie	322 240
Nabolagshuset Petersborg	115 705
Ekstra kjellerbod	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 277 943

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	69
Korrigert avsatte kostnader	16 598
Tryk Forsikring, erstatning	22 064
SUM ANDRE INNETEKTER	38 731

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

Arbeidsgiveravgift	-66 975
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 975

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 2022/2023, og er på kr 475 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 015, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 375
SUM KONSULENTHONORAR	-45 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-221 582
Drift/vedlikehold VVS	-105 566
Drift/vedlikehold elektro	-37 532
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359 385
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 559
Drift/vedlikehold brannsikring	-214 593
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-346 578
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 485
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-3 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 822 721

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 446 544
Renovasjonsavgift	-846 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 293 170

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

Elektrisk energi	-1 377 095
Andre fyringskostnader	-859 453
SUM ENERGI / FYRING	-2 236 548

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 728
Container	-55 741
Driftsmateriell	-1 362
Vaktmestertjenester	-389 238
Vakthold	-2 419
Renhold ved firmaer	-709 908
Snørydding	-192 693
Andre fremmede tjenester	-13 537
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 015
Andre kontorkostnader	-3 358
Bank- og kortgebyr	-5 973
Velferdskostnader	-81 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 466 062

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 020
Andre renteinntekter	2 570
SUM FINANSINNTEKTER	4 377

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
TILGOD	67 513
Renter på leverandørgjeld	-2 041
Renter og provisjon på kassekreditt	-79 275
SUM FINANSKOSTNADER	-15 803

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 427 544
----------------------------------	------------

SUM INNTEKTER	-1 427 544
----------------------	-------------------

KOSTNADER

Administrasjon	213 975
----------------	---------

Fjernvarme	2 023 843
------------	-----------

SUM KOSTNADER	2 237 818
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	810 274
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869264. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Notat

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

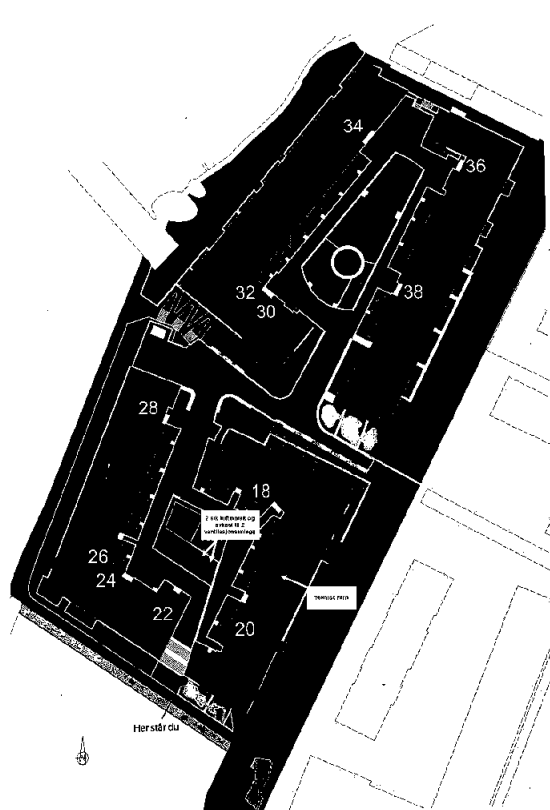
BAKGRUNN

Flere beboere i Tiedemannsparken Sameie, bygg A, B, C og D opplever spredning av matlukt inn i leiligheten, fra kilder utenfor egen leilighet, dvs, når det ikke lages mat i egen leilighet. Det har vært indikasjoner på at denne spredningen skjer via ventilasjonsanlegget fordi flere brukere rapporterer om at luten synes å komme fra tilluftsventiler i egen leilighet.

Sameiet har reklamert på forholdet overfor utbygger Selvaag Bolig. Sameiet og Selvaag Bolig er enig om å bruke en uavhengig tredjepart til å kartlegge matluktproblemet, årsak og foreslå løsning/tiltak. Tredjepart er GK Norge AS.

Ventilasjonsanleggene er delt opp i flere systemer. Prinsipielt er alle løst med et luftteknisk tårn pr aggregat, hvor aggregat er plassert i kjeller og med luftinntak og avkast derfra via kanaler i bakken ut til tårn plassert ute i gårdsrom, se figur til høyre som eksempel.

For å avklare mistanken om at matlukt spres via ventilasjonsanlegget er det gjennomført en test vha en sporgass (citrus lukt) på aggregat 360.008 Bygg C. Resultatet viste at det skjer en kortslutning av luft fra avkast til inntak noe som fører til luktsmitte fra avtrekk til tilluft i leiligheter.





VURDERING

Vi har gått igjennom underlaget vi har mottatt fra entreprenør og har sett på ulike muligheter vi har for å løse problemet med luktsmitte mellom inntak og avkast. Slik vi har forstått det er det prøvd ut tiltak med Cityflow filter (kullfilter) samt å snevre inn utløpskanal for avkastluft for å oppnå høyere hastighet på luften (jethette), dette uten å oppnå tilfredsstillende resultater. Det er sannsynlig at løsningen ligger i en bedre separasjon av avkastluft fra lufinntak.

Vi har sett på luftmengder, innreguleringsprotokoll, kravspesifikasjon for prosjektet, aggregatkjøring og tegninger. Inntak/ avkast skal være dimensjonert for 60% samtidighet på bruk av kjøkkenheter. Ved grunnluftmengde (uten forsert luft fra kjøkkenheter) skal det ifølge datablad for Uponor UVS Kombitårn være en hastighet på avkastluften på 7-8m/s avhengig av bygg. Dette skal i teorien gi en kastelengde på ca. 24m som i utgangspunktet burde være OK. Luftmengden ligger godt innenfor arbeidsområdet når vi leser ut fra databladet til Uponor UVS og ser ut til å være riktig tatt ut. Men VENTØK kapittel 4.1 Luftinntak og avkast, anbefaler imidlertid en lufthastighet på utløp på jethette på 13-15m/s og Ventilasjonsteknikk Del 1 anbefaler 10m/s.

Hvordan luften vil bevege seg i gårdsrommet er veldig avhengig av vær og vind. Det er vanskelig å si hvilke strømminger luften vil ha. I et slikt relativt lukket gårdsrom vil det fort være fare for bakevje. Ved riktige forhold vil vinden komme over hustaket og treffer bakvegg i gårdsrom og lager en sirkulærluftstrøm som kan presse avkastluften ned igjen til lufinntaket.

For å være sikker på å løse problemet med luktsmitte bør avkastluften helst føres opp over tak, alternativt separeres godt i horisontalt slik at det oppnås en avstand mellom inntak og avkast på > 10 m.

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

Alternativ 1

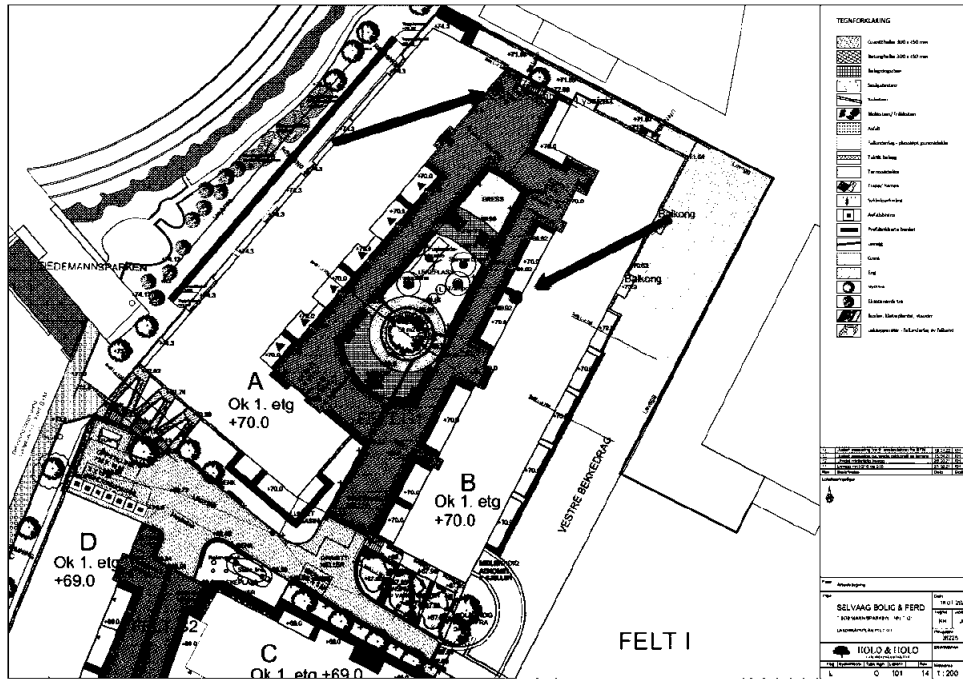
Føre kanaler opp langs fasade for avkast over tak. Ved denne løsningen tenkes det å koble til avkastkanal Ø1000 som ligger i kulvert ved yttervegg 4 steder. Kanaler i kulvert må graves opp, ny kanal kobles til og føres opp. Kanaler må ligge på vegg isolert og mantlet opp langs fasade inntil og mellom balkonger.

Kanaler i grunn ligger i en betongkulvert over parkeringskjeller. Vi må komme rett opp av kulvert som gir oss lite spillerom på oppstikk. 2 av oppstikkene fra kulvert kommer rett opp i uteplass i plan 1. Det må undersøkes om det er mulig å grave grøfter her en grøft her eller lages nye kulverter for kanalene.

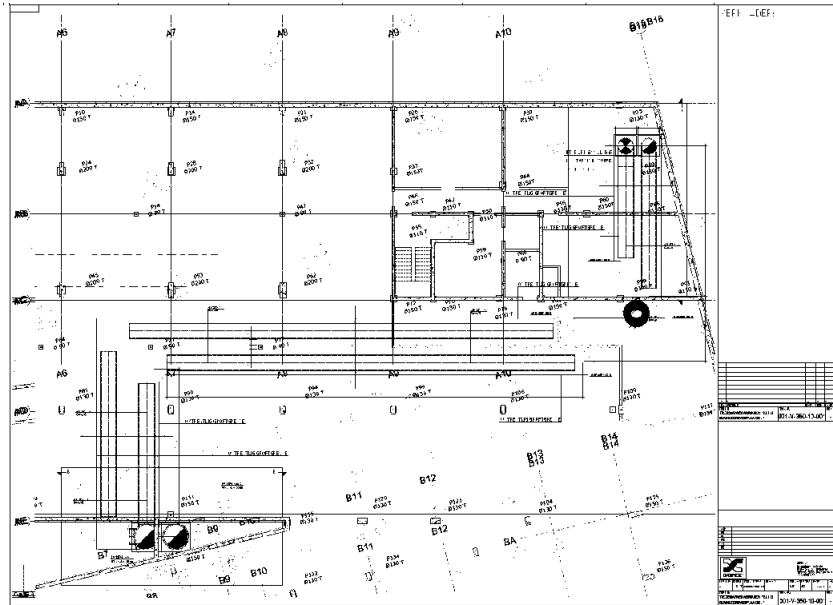
Se skisseløsning på tegninger nedenfor.



Felt G1



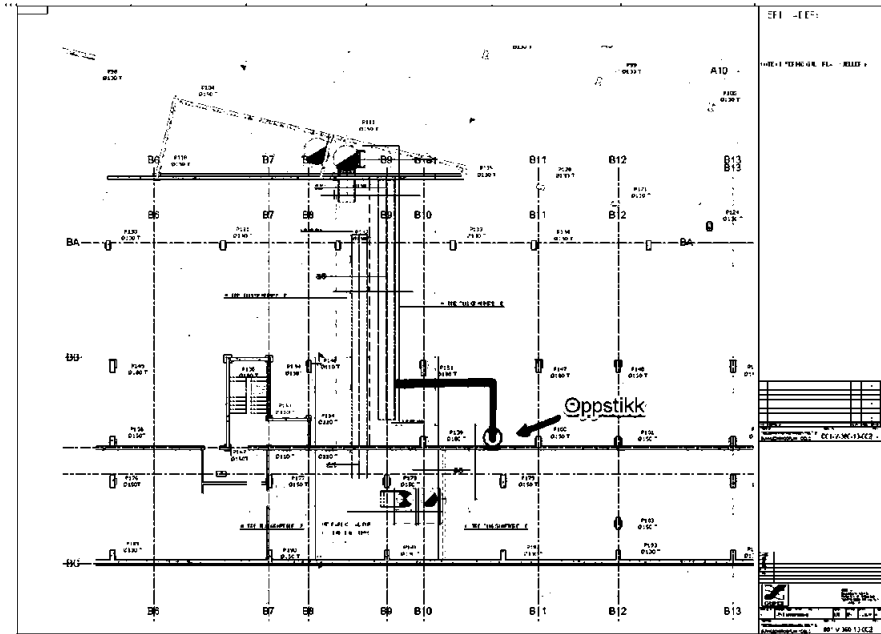
Bunnledningsplan del 1



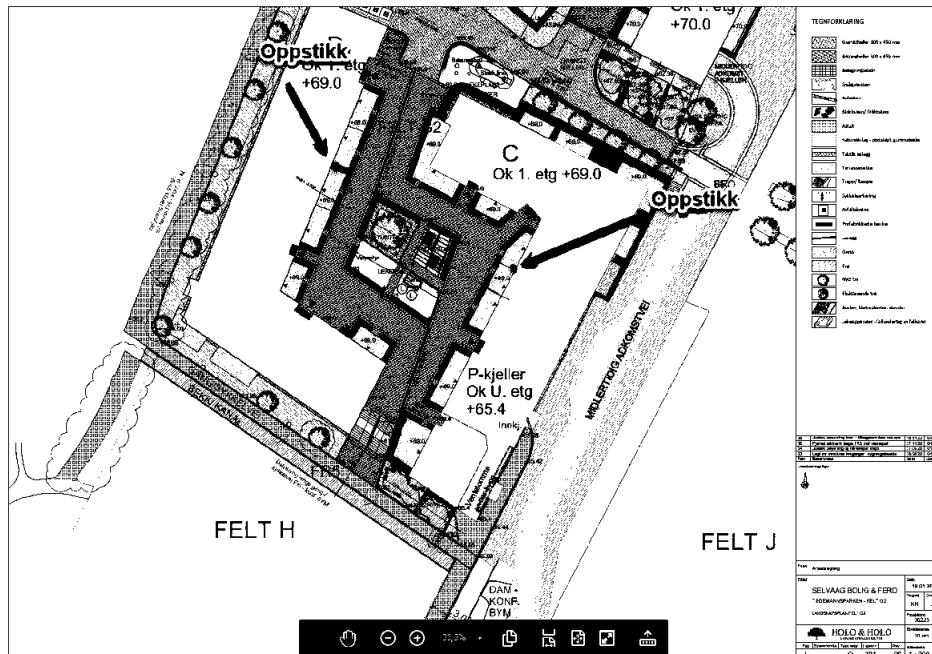
Plan 2 del 1



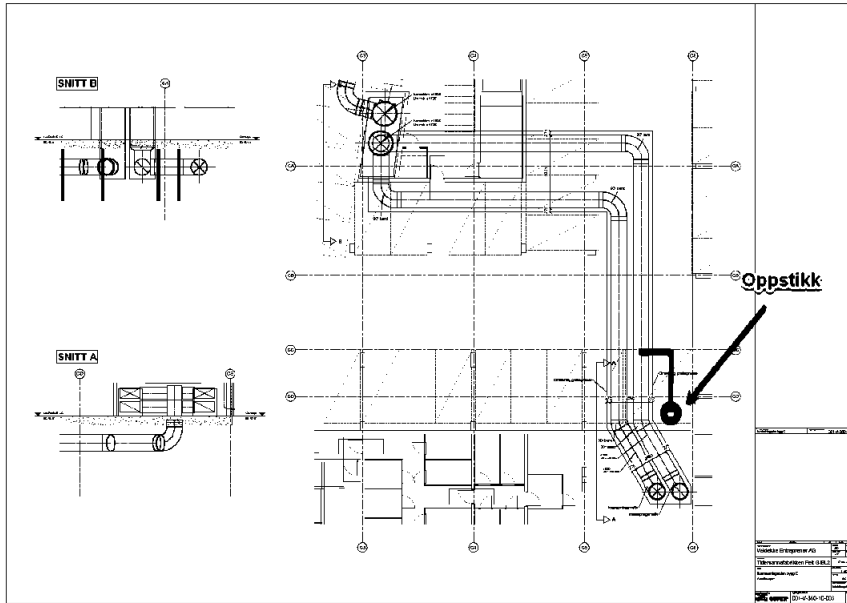
Bunnledningsplan del 2



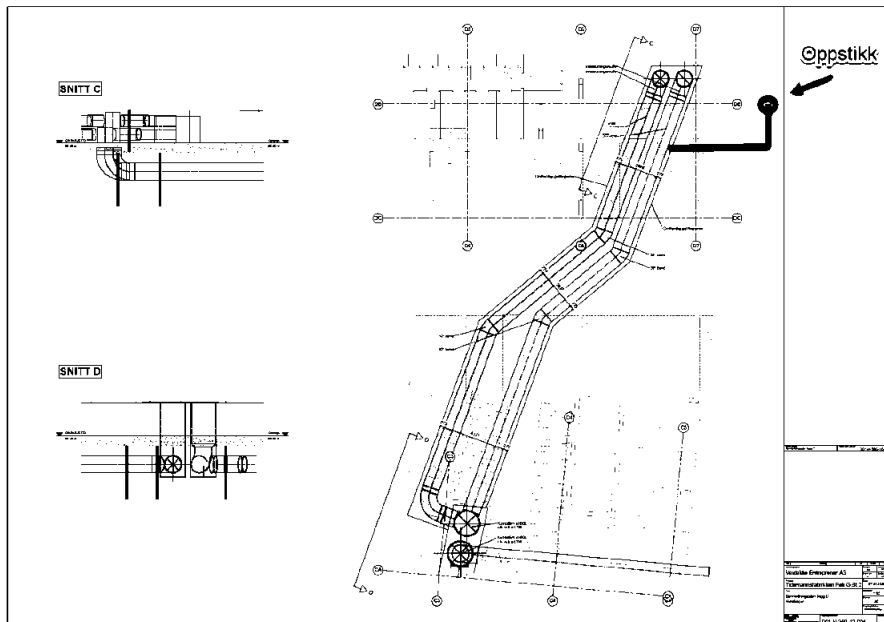
Felt G2



Bunnledningsplan 3 (bygg C)



Bunnledningsplan 4 (bygg D)

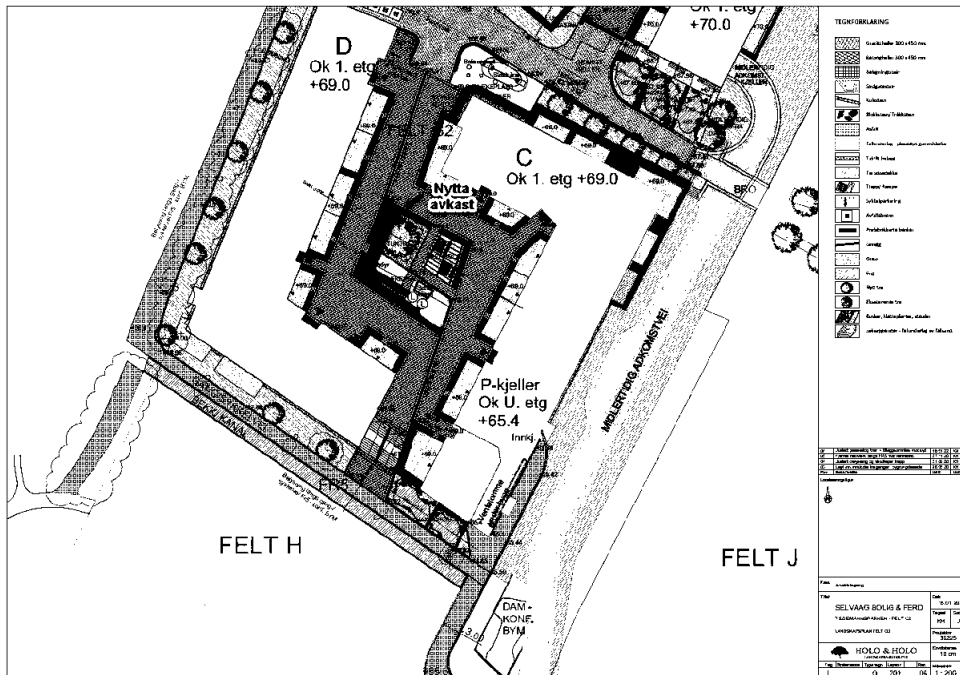


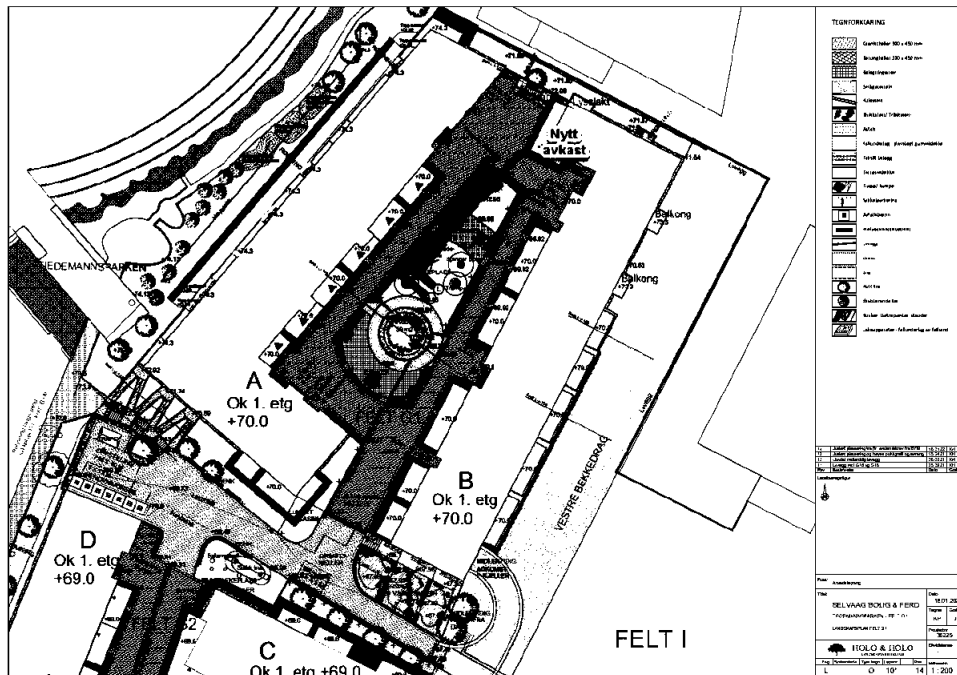


Alternativ 2

Skape avstand mellom inntak og avkast ved å flytte avkastene fra nåværende posisjon. Om dette kan løses med ny kulvert, eller om det må legges over bakken, må drøftes med bygningsteknisk kompetanse. Det er vanskelig å finne trasé for dette uten å påvirke fellesområder og lekeapparater. Det bør vurderes det om det kan lages grøfter for å legge ny kanaltrasé i bakken, eventuelt om det må bygges en kulvert for dette.

Det bør etterstrebtes å lage størst mulig avstand mellom inntak og avkast. Med fare for strømminger som fører avkastluft tilbake til inntak er ikke sikkert dette alene løser problemet. For å få opp hastigheten på avkastluften slik at vi er sikre på at den kommer over tak så kan man sette inn en hjelpevifte på kanalen. I tillegg etableres en liten kanal ut til det fri med regulerende spjeld for å ta inn falsk luft, dette er for å sikre en høyere og konstant hastighet på avkastluften. Når det er lave luftmengder på aggregatene vil vi kunne dra inn luft fra det fri for å få konstant luftmengde. Viftene vil avgi endel lyd og bør bygges inn i et lydisolert bygg med inspeksjonsmulighet. Det etablerer lydfeiler før og etter vifter.





DISKUSJON OG KONKLUSJON

Alternativ 1: Luftteknisk er nok dette den beste løsningen med tanke på at en får avkast opp over tak og også at det er mindre vedlikehold og servicekostnader enn ved valg alternativ 2. Det er muligens en mindre pen løsning og kanskje noe sjenerende for beboere med kanal opp på vegg. Ved valg av denne løsningen må det kunne graves grøfter for å komme opp i riktig punkt mellom balkonger og uteplasser.

Alternativ 2: Om kanaler må legges over bakkeplan er denne løsningen noe plasskrevende og vi vil ta en del plass fra fellesarealet. Om det kan graves grøfter, eventuelt lages ny kulvert vil det kun være innbyggingen av vifter pluss lydfeller som vil ta mer plass fra fellesarealer. Det vil være en del drift- og vedlikeholdskostnader ved vifter og spjeld og det er alltid mulighet for feil/ stans i vifter. Om kanaler legges over bakken er det nok et billigere alternativ enn alternativ 1 men om det legges i bakken et dyrere alternativ.

Begge alternativene vil sikre anlegget for luktsmitte fra avtrekk til tiluft. Det viktigste er å få separert inntak og avkast og å sikre hastigheten på avkastluften slik at vond lukt kommer opp over tak.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: Tiedemannsparken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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