



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 208 015
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 080 342	9 382 805
Sum inntekter		10 080 342	9 382 805
Kostnader			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Annen driftskostnad		31 528 396	11 622 602
Sum kostnader		31 858 696	11 964 902
Driftsresultat		-21 778 354	-2 582 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 082	95 122
Sum finansinntekter		101 082	95 122
Annen finanskostnad		100 973	12 253
Sum finanskostnader		100 973	12 253
Netto finans		109	82 869
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 778 245	-2 499 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 778 245	-2 499 228
Årsresultat		-21 778 245	-2 499 228
Totalresultat		-21 778 245	-2 499 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 778 245	-2 499 228
Sum overføringer og disponeringer		-21 778 245	-2 499 228



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		10 175	-600
Andre fordringer		834 595	604 402
Sum fordringer		844 770	603 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 766	3 586 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 575 766	3 586 583
Sum omløpsmidler		2 420 536	4 190 385
SUM EIENDELER		2 420 536	4 190 385

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			1 840 873
Udekket tap		14 937 372	
Sum opptjent egenkapital		-14 937 372	1 840 873
Sum egenkapital		-14 937 372	1 840 873
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 809 897	
Sum annen langsiktig gjeld		14 809 897	0
Sum langsiktig gjeld		14 809 897	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 185	
Leverandørgjeld		2 464 686	2 255 663
Annen kortsiktig gjeld		81 140	93 849
Sum kortsiktig gjeld		2 548 011	2 349 512
Sum gjeld		17 357 908	2 349 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 420 536	4 190 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 480053

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 208 015
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 992 208 015
EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 080 342	9 382 805
Sum inntekter		10 080 342	9 382 805
Kostnader			
Lønnskostnad		330 300	342 300
Annen driftskostnad		31 528 396	11 622 602
Sum kostnader		31 858 696	11 964 902
Driftsresultat		-21 778 354	-2 582 097
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 082	95 122
Sum finansinntekter		101 082	95 122
Annen finanskostnad		100 973	12 253
Sum finanskostnader		100 973	12 253
Netto finans		109	82 869
Ordinært resultat før skattekostnad		-21 778 245	-2 499 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 778 245	-2 499 228
Årsresultat		-21 778 245	-2 499 228
Totalresultat		-21 778 245	-2 499 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 778 245	-2 499 228
Sum overføringer og disponeringer		-21 778 245	-2 499 228



Udekket tap	14 937 372	
Sum opptjent egenkapital	-14 937 372	1 840 873
Sum egenkapital	-14 937 372	1 840 873
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 809 897	
Sum annen langsiktig gjeld	14 809 897	0
Sum langsiktig gjeld	14 809 897	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 185	
Leverandørgjeld	2 464 686	2 255 663
Annen kortsiktig gjeld	81 140	93 849
Sum kortsiktig gjeld	2 548 011	2 349 512
Sum gjeld	17 357 908	2 349 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 420 536	4 190 385



Organisasjonsnr: 992 208 015
EIERSEKSJONSSAMEIET
TIEDEMANNSJORDET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

E/S Tiedemannsjordet

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i E/S Tiedemannsjordet. Avstemningen åpner 29. april kl. 12:00 og lukker 6. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5685>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kabel TV
6. Dugnadspenger
7. Salgsinntekter fra uteareal
8. Kompensasjon ladeboks
9. Kompensasjon for parkeringsplasser med stikkontakt
10. Kompensasjon for ladepunkt installert av tidligere eier
11. Prismodell ladeanlegg
12. Nye vedtekter
13. Husordensregler
14. Veileder uteareal
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i E/S Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder

Nils Ole Hernes

Tone Innerdal

Cecilie Mauritzen

Morten N Ottosen



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

Vedlegg

1. Informasjon digitale årsmøter - analog stemmeseddel..pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i E/S Tiedemannsjordet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 29.04.21 kl.12.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21 kl. 12.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i E/S Tiedemannsjordet blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.21 kl. 12.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 06.05.21 kl. 12.00.

Selskapsnummer: 5685 **Selskapsnavn** E/S Tiedemannsjordet

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
Cecilia Småvik velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 300 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Kabel TV

Saksfremstilling, se innkalling.

De alternative forslagene tas opp til votering. Stemmer du mot er du imot samtlige alternative forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 1

For	
-----	--

Forslag til vedtak 2

For	
-----	--

Forslag til vedtak 3

For	
-----	--

Dugnadspenger

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Salgsinntekter fra uteareal

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Kompensasjon ladeboks

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Kompensasjon for parkeringsplasser med stikkontakt

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Kompensasjon for ladepunkt installert av tidligere eier

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak



For		Mot	
------------	--	------------	--

Prismodell ladeanlegg

Saksfremstilling, se innkalling.

De alternative forslagene tas opp til votering. Stemmer du mot er du imot samtlige alternative forslag til vedtak.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Forslag til vedtak 1

For	
------------	--

Forslag til vedtak 2

For	
------------	--

Forslag til vedtak 3

For	
------------	--

Nye vedtekter

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Husordensregler

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Veileder uteareal

Saksfremstilling, se innkalling.

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Morten M Ræder	
Styremedlem	Morten Ottosen	
Styremedlem	Tone Innerdal	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cecilia Småvik, seksjon 40, 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 og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten M. Ræder	2019-2021	Bertrand Narvesens Vei 5
Styremedlem	Nils Ole Hernes	2020-2022	Bertrand Narvesens Vei 49
Styremedlem	Tone Innerdal	2019-2021	Bertrand Narvesens Vei 25
Styremedlem	Cecilie Mauritzen	2020-2022	Bertrand Narvesens Vei 9
Styremedlem	Morten N Ottosen	2019-2021	Bertrand Narvesens Vei 45
Varamedlem	Marius Hatle	2020-2021	Bertrand Narvesens Vei 35
Varamedlem	Kari Kluffen	2020-2021	Bertrand Narvesens Vei 43
Varamedlem	Espen Alegria Ulimoen	2020-2021	Bertrand Narvesens Vei 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Sameiet består av 187 seksjoner. Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992208015, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bertrand Narvesens Vei 1- 53

Gårds- og bruksnummer: 128/5

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.

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har satt seg som mål å få bygningsmassen og tekniske anlegg i den tilstanden de burde hatt fra byggeåret, og 2020 har i stor grad vært preget av arbeider med «nullstilling» av bygningsmessige og tekniske feil og mangler i sameiet. Dette har vært absolutt nødvendig for å få forutsigbare og gode forutsetninger for drift og vedlikehold. Samtidig, har vi gjennom den omfattende kartleggingen som er gjennomført i denne forbindelse også et mer realistisk bilde av hvilke kostnader som kommer de nærmeste årene.

I tillegg til dette krafttaket har styret også gjennomført en rekke andre oppgaver som redegjort for her.

MØTER

I løpet av 2020 er det avholdt 11 styremøter. Saker som er behandlet er alt fra løpende drift og ulike henvendelser fra beboere, økonomi, anbudsrunder og oppfølging av igangsatte bygningsmessige og tekniske utbedringer. Det er gjennomført en serie med byggemøter med prosjektledere fra OBOS Prosjekt og representanter fra de ulike entreprenørene.

AVFALL

Det var også i 2020 problemer med at folk hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne og i trappeoppgangene. Dette tar mye tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver, og arbeidet med å fjerne hensatte gjenstander påfører sameiet unødvendige ekstrakostnader.

Avfall som ikke hører hjemme i restavfall/papircontainer må leveres på gjenbruksstasjonen på Haraldrud/Brøbekk, mini- miljøstasjonen på Løren eller miljøstasjonen Kampen. Sistnevnte tar kun imot avfall inntil 1/2 m³.

I 2020 ble det ved to anledninger leid inn containere til beboeres restavfall. Dette vil vi videreføre i 2021.

BRANNVERN

På grunn av driftsproblemer med opprinnelig brannalarmanlegg, besluttet styret i 2019 å installere nytt anlegg med komponenter fra Honeywell, montert av Elektro Nettverk Service. Det nye anlegget sto ferdig 1. juli 2020. Styret har også igangsatt utarbeidelse av en ny brannstrategi for sameiet.

Norsk Brannvern gjennomførte sommeren 2020 tilrettelagt kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og de enkelte seksjoner (avhengig av ønske).

Det minnes om at det *ikke* er lov å benytte brannsluser som oppbevaringssted. Styret har likevel tillatt noe småoppbevaring som skohyller etc., men det er ekstremt viktig at disse ikke er til hinder for at brandrører lukkes ved brannalarm.

Det minnes også om at detektorer i de enkelte seksjoner ikke under noen omstendighet skal demonteres eller på annen måte tukles med. Alle detektorer er koblet til brannsentral. Ved *unødige* alarmer skal avstillingsfunksjonalitet på brannpanelet brukes for å forekomme utrykning fra brannvesen. Dette er beskrevet nærmere på oppslag i oppgangene. Byhusene har egne betjeningspaneler.



BREDBÅND

Homenet er sameiets leverandør av fibernettverk/bredbånd. Opplever man problemer med nettverket, ta kontakt med Homenet på <https://www.homenet.no/kundeservice> eller ring 38 99 01 00.

BYGNINGSMESSIG

I 2020 ble det på bakgrunn av kartleggingen fra 2019 gjennomført omfattende bygningsmessige utbedringer i sameiet.

Oversikt over de bygningsmessige tiltakene er beskrevet under punkt om større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering.

DUGNAD

Normalt blir det gjennomført vår- og høstdugnad, men i 2020 ble det ikke avviklet ordinære dugnader. Det ble leid inn containere til restavfall, og sekker til elektrisk avfall.

Hver måned betaler alle NOK 50 via husleien for å dekke inn kostnader ved dugnad. Om man deltar på dugnad vil man få tilbakebetalt NOK 300 per dugnad. Det ble ikke gjennomført ordinære dugnader i 2020, og styret foreslår at midlene overføres vedlikeholdsfondet. Se egen sak til beslutning.

Vårdugnad 2021 planlegges til månedsskiftet mai/juni.

EL-ANLEGG

Det ble i november 2020 gjennomført internkontroll av de elektriske anleggene i sameiet. Internkontrollen avdekket en rekke mindre forhold, primært knyttet til orden i tavlerom. Alle forhold utbedres fortløpende.

HJEMMESIDE / IT

Sameiets hjemmeside er www.tiedemannsjordet.no. Her legger styret fortløpende ut informasjon av nytte for beboere. Dette er sameiets offisielle informasjonskanal, i tillegg til SMS-varslinger. På hjemmesiden ligger det nå svært mye informasjon som beboere selv kan finne fram til, og som i mange tilfeller svarer på de spørsmål man måtte ha til styret.

For å komme i kontakt med styret ber vi om at den offisielle e-postadressen primært benyttes – styret@tiedemannsjordet.no. Alle henvendelser hit havner i vårt saksoppfølgingssystem og muliggjør den beste oppfølgingen og delegering av oppgaver mellom styremedlemmene. I 2020 mottok styret 716 henvendelser.

KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for kabel-TV. Denne avtalen løper ut senere i år, og vi må beslutte om vi skal inngå ny avtale for kabel-tv, eller å se på andre løsninger. Se egen sak til beslutning.

NØKLER/SKILT

Styret håndterer bestilling av nøkler og ringeklokkeskilt. I 2020 var det cirka 10 bestillinger på nøkler, og 20+ ringeklokkeskilt ble byttet.



PARKERING/GARASJE

Veilaget Bertrand Narvesens vei

Vi eier Bertrand Narvesens vei sammen med Marienfryd i et Veilag, og er sammen ansvarlig for brøyting og vedlikehold. Det er Aker P-drift som har kontrakt for håndheving av parkeringsbestemmelser i Bertrand Narvesens vei. En ny elektronisk løsning for gjesteparkeringen i Bertrand Narvesens vei ble innført 1. februar 2020. Gjesteparkerte kjøretøyer registreres nå elektronisk via nettportal eller app fra Aker P-drift. De gamle parkeringsbevisene i plast er ugyldige.

Garasjeport

Etter flere år med vedvarende driftsproblemer ble ny garasjeport montert i desember 2019. Denne ble totalskadet i påkjørsel i februar 2020, slik at enda en ny port måtte bestilles. Den nye porten ble montert i mars. For å redusere investeringsbeløpet leases porten fra Assa Abloy, med 5 års varighet.

Gjesteparkering

Tiedemannsjordet har flere gjesteparkeringer i garasjen. Disse er forbeholdt gjester av beboere. Parkeringslapp *tydelig merket med vertskap, kontaktnummer og dato/klokkeslett for parkeringen* skal ligge godt synlig i bilen. Beboere og biler uten parkeringslapp taues bort for egen regning og risiko. Det utføres jevnlige kontroller.

RENHOLD

Ved årsskiftet byttet vi renholdsbyrå og matteleie fra Elite til Vaktmester Andersen. Det gir oss reduserte kostnader og tid brukt på administrasjon ved å samle flere tjenester på en leverandør. For renhold sparer vi ca. NOK 170.000,- årlig.

Oppgangene vaskes en gang pr. uke. Mattene byttes to ganger pr mnd i vinterhalvåret, og en gang pr. mnd i sommerhalvåret. Søppelrom vaskes to ganger pr. år, mens søppelkassene vaskes annenhver mnd. Øvrig ved behov.

UTEOMRÅDE

Ved årsskiftet byttet vi leverandør av utomhustjenester til Vaktmester Andersen. De vil primært videreføre alle oppgaver som tidligere leverandør Hageform har stått for. Dette er blant annet klipping av gresset to ganger i uken, luking av bed i sameiet, klipp av hekker på området og beskjæring av kastanjetre ved behov. I den nye avtalen har vi også fått inn at ugress mellom belegningsstein og i overgang mellom asfalt og belegningsstein skal fjernes. Det samme skal ugress på grusplassen i bakgården. I tillegg til at vi har fått inn flere tjenester i den nye avtalen så sparer sameiet rundt NOK 100.000,- årlig på dette byttet av leverandør.

Uteområdene har fått seg en trøkk etter alle utbedringene vi har utført i sameiet det siste året. Uteområdene vil bli utbedret i sin helhet utover våren. Dette vil utføres av Anleggsgartnermester Tronslien AS som del av den totale oppgraderingen som skal gjøres på våre uteområder.

Sameiet utbedret 5 av totalt 16 trappepartier ved inngangene til byhusene i 2020. De resterende 11 trappepartiene vil utbedres i løpet av 2021 da vi ser at det er stor slitasje på disse med skifer som sprekker opp og løsner. Foregående vinter har skapt ytterligere skader på partiene som ikke ble utbedret i 2020.



VAKTMESTER

Sameiet har avtale med selskapet Vaktmester Andersen. Vår faste vaktmester besøker sameiet to ganger pr. uke. Normalt sett hver mandag og fredag. Styret mottar rapport fra vaktmesteren etter hvert besøk. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke trykktank koblet til VVS anlegg m.m. Vaktmester sjekker også jevnlig tak og sluk. Vaktmester melder ifra til styret dersom han ser saker som må utbedres, så som dører og låser. Det er også Vaktmester Andersen som er ansvarlig for brøyting og strøing på vinteren samt fjerning av løv på høsten. Avtalen med Vaktmester Andersen ble reforhandlet høsten 2020 og trådte i kraft ved årsskiftet. Reforhandlingen sparer sameiet for NOK 82.500,- årlig.

Alle saker der beboere ser behov for utbedring av vaktmester skal gå gjennom styret. Vaktmester har kun ansvar for drift- og vedlikehold i fellesareal.

VEDTEKTER OG HUSORDEN

Det er generelt få klager på brudd på husordensregler og vedtekter. Saker som er meldt inn går primært på støy og søppel i fellesområder, kast av matrester, fett og olje i avløp, og bruk av motorisert vifte i leilighet som skaper luktproblemer i oppgang.

VENTILASJON

Det har tidvis vært driftsavbrudd på ventilasjon i enkelte oppganger og byhus. Noen motorer har blitt reparert eller blitt byttet. Styret har inngått avtale med ny leverandør for vedlikehold, og gjennomfører en gjennomgang av anlegget med ny leverandør.

VVS

I 2020 ble det utført større forbedringer av VVS-anleggene våre. Arbeidet ble utført av Tore Orvei AS, og var i hovedsak følgende:

- **Utskiftning av fordelerskap.** Fuktskadde og ødelagte fordelerskap er skiftet.
- **Energi- og vannmålere** Det er installert vannmålere er montert i hvert fordelerskap, og montert energimålere på hver radiator. Første avregning vil skje til sommeren.
- **Innregulering varmeanlegg.** Dette gir en jevnere fordeling av varmtvann i alle oppganger.
- **Varmtvannssirkulasjon.** Tilbakeslagsventiler monteres i samtlige fordelerskap for å hindre tilbakeslag fra blandebatterier, som senker temperatur på varmtvannet.
- **Snøsmelteanlegg.** Funksjonstest og kontroll av rørsystem, påfylling av kjølevæske og mekaniske komponenter som ventiler, pumper etc. på eksisterende snøsmelteanlegg
- **Ventiler.** Nye ventiler i felles føringer for oppvarming i kjeller for å sikre riktig trykk og fordeling mellom oppganger.

Arbeidet medførte flere besøk i alle leiligheter, og styret takker beboere for at dette lot seg gjøre smidig.

Det er inngått avtale med Tore Orvei AS for løpende vedlikehold av VVS.

STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLDSARBEID OG REHABILITERING

Her er en oversikt over større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering av bygningsmassen på Tiedemannsjordet, gjennomført i 2020. Vi har hele veien benyttet oss av ekspertise fra Multiconsult og OBOS Prosjekt i å vurdere tilstand, behov for utbedring og aktuelle tiltak.

Justering av vinduer og dører

Til sammen 11 leiligheter er utbedret for feil og mangler knyttet til vindus- eller dørinnsetting.

Nye branddører er montert i kjeller, etter skader påført ved montering av dørautomatikk fra byggeår i 2007/2008. Låseretning er snudd, slik at man ikke lenger kommer inn i oppgangene fra garasjen uten nøkkel.

Utvidelse av tak over papirskur og nytt luftinntak

For å sikre murvegg rundt papirskur mot Bertrand Narvesens vei er tak forlenget utover disse. Det er også montert port og gitter rundt, for å redusere problemet med at folk setter fra seg mikrobølgeovner, sofaer etc. Luftinntak ved nr. 1 er også bygget om.

Innfesting av rekkverk og justering av pergola

Justering av pergola i 5. etasje og kontroll av innfesting av rekkverk på terrasser i byhus utført, for å hindre skader på murforblendingen.

Lekkasje i garasjekjeller

Feilsøking etter årsak til lekkasje i garasjekjeller ved nr. 49. Feilsøkingen har ikke avdekket årsak og arbeidene fortsetter inn i 2021.

Utbedring av takterrasser

Alle takterrasser er rehabilitert med ny tekking, isolasjon og fall mot sluk. Dette er det mest omfattende og kostbare tiltaket av alle bygningsmessige utbedringer. Opprinnelig løsning hadde store mangler i utførelsen og oppbyggingen, med stort skadepotensiale på grunn av stående vann og manglende avrenning. Disse forholdene er nå utbedret. I tillegg har alle terrasser fått nytt dekke, med selv bærende fliser. Sameiet har fire helleklyper som kan brukes ved rengjøring og inspeksjon, som blir langt enklere enn opprinnelig løsning med betongheller.

Det gjenstår å etablere fall på svalganger i 5. etg der fliser ble fjernet, pga. utbedring må gjøres i varmt vær.

Utbedring av murarbeid

Det er utbedret en rekk større og mindre feil og mangler på murkledningen. Sprekker og riss er fikset, og enkelte partier er revet og oppmurt på ny for å utbedre skader.

Alle beslag på yttervegger over tak er skiftet for å sikre god luftsirkulasjon bak murforblendingen. Dette ser ut til å gi meget god effekt, og det er nå få fuktige partier i muren som tidligere har vært skjemmet av dette. Dette reduserer saltutslag og forvitring av murverk betraktelig.

Det gjenstår å etablere og reparere noen murpartier mellom 45 og 47, samt etablering av ny fuge ut mot hjørnet Bertrand Narvesens vei / Hovinveien.

**Fuktsikring av støttemur**

Støttemurer utenfor nr. 1 og 51 er tekket på ny, for å hindre skader på teglforbledning og hindre fuktinntrengning i garasjekjeller

Oppussing av oppganger og fellesområder

Mange av trappeoppgangene og fellesområdene bærer preg av slitasje og trenger overflateoppussing. Dette arbeidet pågår, og vil ferdigstilles i juni 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 080 342. Dette er iht. budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 31 858 696. Dette er langt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeider.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 21 778 245 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyntatt i resultatregnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr 127 475.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021. Tiltakene innebærer utbetalinger på lån fra OBOS Banken.

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 beregnet kr 4 850 250.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 30 248. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet.

Lån

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet har lån i OBOS Banken med flytende rente og siste avdrag august 2035.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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. Til tross for låneopptak lar dette seg gjøre på grunn av gunstigere driftsavtaler og redusert behov for løpende vedlikehold, som følge av utbedringene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: KZ3T8-0ACIO-XNSCT-QAU3K-EXV56-XJ382



EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 078 992	9 297 810	10 079 000	10 079 000
Andre inntekter	3	1 350	84 995	0	730 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 080 342	9 382 805	10 079 000	10 809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-16 644	-16 351	-14 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-218 468	-212 310	-218 700	-223 000
Konsulenthonorar	7	-61 097	-440 634	-100 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-25 170 189	-4 021 823	-2 065 000	-4 850 250
Forsikringer		-649 843	-621 904	-653 000	-714 000
Kommunale avgifter	9	-1 881 872	-1 738 077	-1 881 811	-1 899 800
Kostnader til fordeling		0	0	0	-60 000
Energi/fyring	10	-1 730 136	-2 745 710	-2 950 000	-3 071 578
TV-anlegg/bredbånd		-1 020 597	-942 214	-950 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-779 551	-883 578	-880 000	-565 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-31 858 696	-11 964 902	-10 055 311	-12 815 928
DRIFTSRESULTAT		-21 778 354	-2 582 097	23 689	-2 006 928
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	101 082	95 122	50 000	0
Finanskostnader	13	-100 973	-12 253	0	-390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		109	82 869	50 000	-390 000
ÅRSRESULTAT		-21 778 245	-2 499 228	73 689	-2 396 928
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 840 873	-2 499 228		
Udekket tap		-19 937 372	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET TIEDEMANNSJORDET ORG.NR. 992 208 015, KUNDENR. 5685

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		657	9 865
Kundefordringer		10 175	-600
Forskuddsbetalte kostnader		451 790	523 244
Andre kortsiktige fordringer	14	382 148	71 293
Driftskonto OBOS-banken		1 186 791	1 290 784
Sparekonto OBOS-banken		23 115	2 028 234
Sparekonto OBOS-banken II		365 860	267 566
SUM OMLØPSMIDLER		2 420 536	4 190 385
SUM EIENDELER		2 420 536	4 190 385

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		0	1 840 873
Udekket tap	15	-14 937 372	0
SUM EGENKAPITAL		-14 937 372	1 840 873

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 809 897	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 809 897	0

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		81 140	93 849
Leverandørgjeld		2 464 686	2 255 663
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 750 000)		0	0
Påløpte renter		2 185	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 548 011	2 349 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 420 536	4 190 385

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder

Nils Ole Hernes

Tone Innerdal

Cecilie Mauritzen

Morten N Ottosen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 018 876
Fjernvarme	2 562 828
Internett	491 436
Kabel-tv	491 436
Garasje	306 000
Dugnad	112 200
Vedlikeholdsfond	96 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 078 992

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Etterfakturert felleskostnad garasjeplass	1 350
SUM ANDRE INNETEKTER	1 350

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000



SUM PERSONALKOSTNADER -30 300

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 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 644.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-5 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 347
Grünerløkka Eiendomsmegling AS, verdivurdering.	-40 000

SUM KONSULENTHONORAR -61 097**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Scala Arkitekter AS, Tag Arkitekter AS	-109 894
Et godt råd as, oppfølging fasade	-5 250
Vaktmester Andersen, VVS	-202 926
Bjørbeek & Lindheim Landskapsark., Braathen Landskapsentr.	-472 164
OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	-1 210 152
Mjøndalen Mur & Puss AS	-65 043
Ullerud AS, brannrådgiver	-37 500
Access Låsspesialisten AS	-648 013
Oslo Entreprenørbedrift AS	-13 525 973
Multiconsult AS	-271 977
Tore Orvei AS, rørleggerbedrift	-5 122 216
Oslo kommune, Plan- og Bygningsetaten	-55 400
Elektro Nettverk Service AS	-2 317 476
Prosjektservice AS	-126 077
Tilvalg balkong, viderefakturert seksjonseiere	333 600

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -23 836 460

Drift/vedlikehold bygninger	-19 741
Drift/vedlikehold VVS	-124 643
Drift/vedlikehold elektro	-88 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-265 566
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 926
Drift/vedlikehold brannsikring	-314 791
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 549
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 715



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-116 480
Egenandel forsikring	-598
Kostnader dugnader	-2 131
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 170 189

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 194 624
Renovasjonsavgift	-687 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 881 872

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-316 047
Fjernvarme	-1 414 089
SUM ENERGI / FYRING	-1 730 136

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 283
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 246
Driftsmateriell	-9 344
Lyspærer og sikringer	-9 600
Vaktmestertjenester	-260 306
Vakthold	-27 281
Renhold ved firmaer	-359 799
Andre fremmede tjenester	-6 733
Kontor- og datarekvisita	-985
Trykksaker	-5 994
Andre kontorkostnader	-11 280
Telefon/bredbånd	-647
Telefon, annet	-13 659
Porto	-10 208
Bank- og kortgebyr	-5 738
Velferdskostnader	-9 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-779 551

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 332
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 536
Andre renteinntekter	1 657
SUM FINANSINTEKTER	101 082

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 849
Renter på leverandørgjeld	-85
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 963
Andre rentekostnader	-76
SUM FINANSKOSTNADER	-100 973

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert andel kostnader veilag 2020	48 548
Tilvalg balkong, viderefakturert seksjonseiere	333 600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	382 148

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

IB opptjent egenkapital 01. 01. 2020	1 840 873
Resultat 31.12.2020	-21 778 245
Utbetalt oppgjør fra utbygger, andre del.	5 000 000
UDEKKET TAP 31.12.2020	-14 937 372

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.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-7 000 000
Økning i år	-8 000 000
Nedbetalt i år	190 103
	-14 809 897
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 809 897



Annen informasjon om sameiet

GENERELT – KONTAKT STYRET

Styret kontaktes på e-post: styret@tiedemannsjordet.no

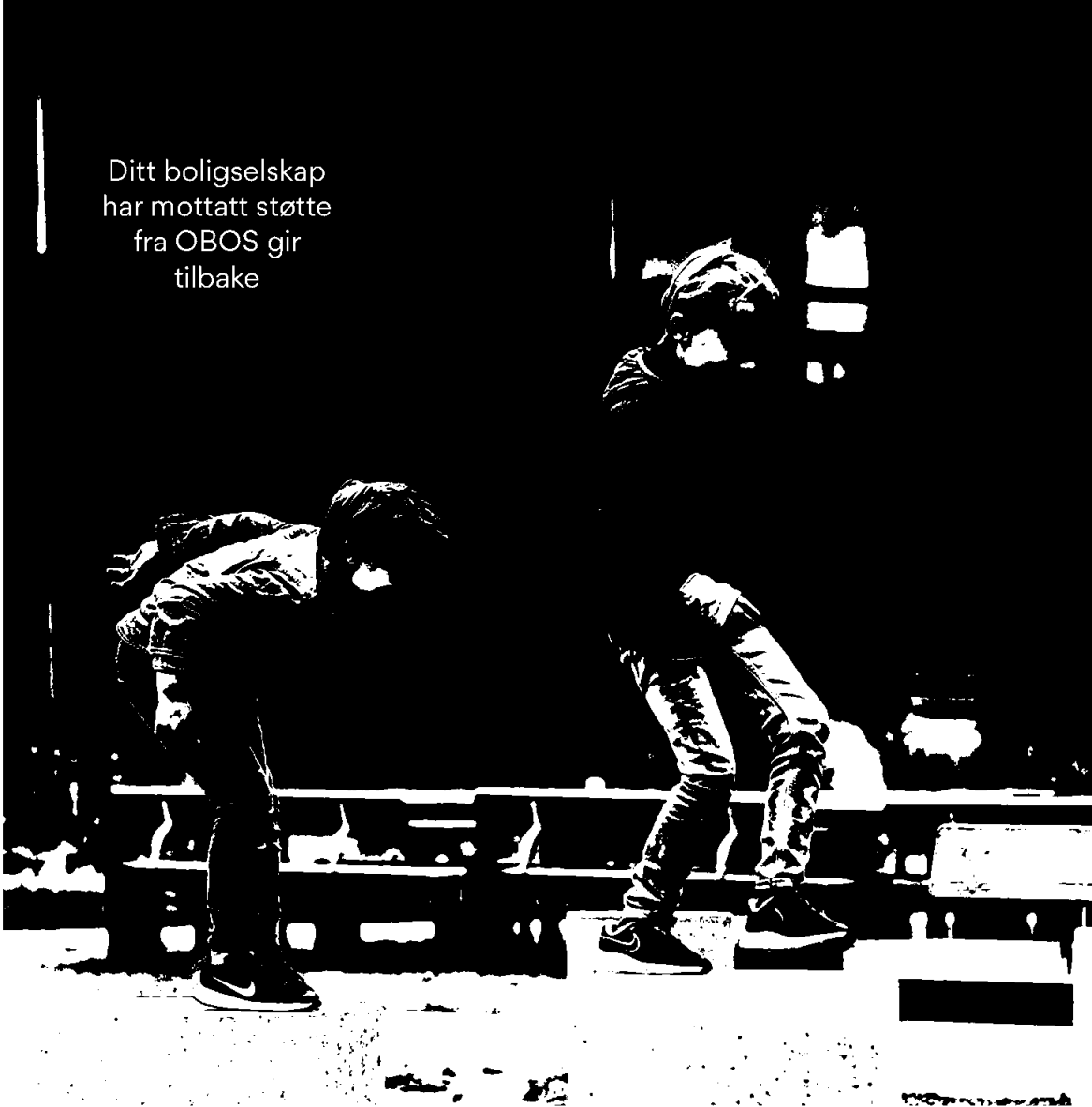
Alle henvendelser havner i sameiets saksbehandlingssystem, hvor innkomne saker fordeles mellom styrets medlemmer avhengig av tema.

Det er også mulig å ringe styret for å legge igjen talemelding på telefon 916 455 07.

Vi oppfordrer alle beboere til å jevnlig sjekke sameiets hjemmeside www.tiedemannsjordet.no som kontinuerlig holdes oppdatert med nyheter og informasjon om sameiet og boforholdene hos oss. Det finnes svar på veldig mange spørsmål under «info» og «hva gjør jeg hvis...?» sidene.

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.



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

27 av 91

Les mer på obos.no/gront-obos





Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr



Sak 5

Kabel TV

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling og redegjørelse.

Veiledning til den digitale voteringen: Forslaget har flere alternative vedtaksforslag. Du må derfor avgi stemme i to omganger. Du må først ta stilling til om forslagene skal tas opp til votering eller om du ønsker å stemme mot forslaget i sin helhet. Deretter kan du avgi stemme på de tre alternative forslagene.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å innstille for noe bestemt vedtak, men foreslår tre alternativer.

Forslag til vedtak 1

Vi inngår ny kollektiv avtale om kabel-TV med 3 års varighet. Valg av leverandør gjøres gjennom avstemming senere i år. Husleien økes for å dekke pris i den nye avtalen.

Forslag til vedtak 2

Vi inngår kollektiv avtale om leie av valgfritt mottakerutstyr fra RiksTV. Leie av mottakerutstyr dekkes gjennom husleien. Bidraget gjennom husleie reduseres til kun å dekke leie av mottakerutstyr.

Beboere som ønsker kabel-TV inngår individuelle avtaler.

Forslag til vedtak 3

Beboere som ønsker kabel-TV inngår individuelle avtaler med RiksTV, Telenor, eller eventuelt strømmetjenester. Husleien reduseres tilsvarende det vi betaler for kabel-TV i dag.

Vedlegg

1. 2020_5_Kabel-TV.pdf

2. Redegjørelse alternativer Kabel-TV .pdf



Sak 5 – Kabel-TV

Bakgrunn

Den kollektive avtalen vi har med Telenor for kabel-TV løper ut senere i år. En kollektiv avtale dekkes gjennom husleien, og den andelen utgjør i dag 219 kroner.

Både tilbud og måten man ser på TV og har endret seg siden vi inngikk nåværende avtale, og ikke alle beboere benytter seg av kabel-TV lenger. Vi har derfor sett på alternativer til å inngå en ny kollektiv avtale som vil gjelde for alle.

For kabel-TV har vi mulighet til kollektiv avtale med Telenor og RiksTV. Telenor tilbyr én kanalpakke, mens RiksTV tilbyr tre. Varighet vil være tre år.

Som en hybrid/mellomløsning, så kan vi inngå kollektiv avtale med RiksTV for leie av valgfritt mottakerutstyr (dekoder eller strømmeboks). Beboere som ønsker det, kan inngå individuell avtale med RiksTV for kabel-TV. Der vil de få 40% rabatt på veiledende priser.

Dersom vi ikke inngår noen form for kollektiv avtale, så vil alle beboere som ønsker det likevel kunne tegne abonnement for kabel-TV gjennom både Telenor og RiksTV. Priser for individuell avtale vil være høyere pr seksjon enn i en kollektiv avtale, men man bestemmer selv hva man ønsker å betale for og hvor lenge.

Vennligst se vedlegg for ytterligere informasjon om priser og mulige løsninger.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret ønsker ikke å innstille for noe bestemt vedtak, men foreslår tre alternativer.

Alternativ 1: Inngå ny kollektiv avtale for kabel-TV

Vi inngår ny kollektiv avtale om kabel-TV med 3 års varighet. Valg av leverandør gjøres gjennom avstemming senere i år. Husleien økes for å dekke pris i den nye avtalen.

Alternativ 2: Mellomløsning - inngå kollektiv avtale for mottakerutstyr.

Vi inngår kollektiv avtale om leie av valgfritt mottakerutstyr fra RiksTV. Leie av mottakerutstyr dekkes gjennom husleien. Bidraget gjennom husleie reduseres til kun å dekke leie av mottakerutstyr.

Beboere som ønsker kabel-TV inngår individuelle avtaler.

Alternativ 3: Ingen ny kollektiv avtale.

Beboere som ønsker kabel-TV inngår individuelle avtaler med RiksTV, Telenor, eller eventuelt strømmetjenester. Husleien reduseres tilsvarende det vi betaler for kabel-TV i dag.

Vedlegg: *Redegjørelse alternativer Kabel-TV.pdf*

Postadresse: Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Epost: styret@tiedemannsjordet.no / Web: www.tiedemannsjordet.no



Redegjørelse Kabel-TV

Introduksjon

Den kollektive avtalen vi har med Telenor for kabel-TV løper ut senere i år. Måten man ser på TV har endret seg siden vi inngikk nåværende avtale, og ikke alle beboere benytter seg av kabel-TV lenger. Det har også de senere årene kommet mange ulike strømmetjenester man kan benytte for å se innhold på TV. I tillegg til ordinær avtale til kabel-TV, så har styret også sett på alternativer til dette.

Ingen vil miste mulighet til kabel-TV, men i to av alternativene vil beboere (som ønsker det) inngå individuelle avtaler istedenfor at vi inngår en kollektiv avtale som gjelder alle.

Kollektive avtaler vil gi en lavere pris pr leilighet, men medfører at de som ikke ønsker kabel-TV eller mottakerutstyr likevel må betale for det gjennom husleien. Individuelle avtaler gir frihet til å inngå og avsluttet avtaler etter eget behov.

Vi har fått tilbud på kollektive avtaler fra Telenor og RiksTV. Telia (tidligere Get) ønsker ikke å tilby kabel-TV til oss så lenge vi ikke også bestiller bredbånd fra dem.

I dag betaler vi 219 kroner/mnd pr seksjon gjennom husleien.

Alternativene til beslutning i årsmøtet er:

- **Alternativ 1: Kollektiv avtale for kabel-TV**
Vi inngår en avtale om kabel-TV som gjelder alle. Det har vi i dag.
Pris på kollektiv avtale er 280 kr/mnd med Telenor, og fra 239 kr/mnd med RiksTV.
- **Alternativ 2: Kollektiv avtale for valgfritt mottakerutstyr** (dekoder med opptaksmulighet eller strømmeboks). Man bestiller selv kabel-TV eller andre tjenester. Hos RiksTV får vi 40% rabatt på veiledende priser med denne avtalen (ca. samme pris som for RiksTV i alternativ 1). Leie av mottakerutstyr koster 29 kroner/mnd pr seksjon. Varighet er 5 år.
- **Alternativ 3: Ingen kollektiv avtale**
Beboere ordner alt selv.

På de neste sidene redegjør vi for de ulike mulighetene vi har, og hva det betyr for deg.

For deg som ønsker ordinær kabel-TV	2
For deg som ser TV, men ønsker valgfrihet og/eller lave kostnader	3
For deg som ønsker full frihet	4
Kabel-TV fra Telenor	5
Kabel-TV fra RiksTV	6



For deg som ønsker ordinær kabel-TV

Kabel-TV fra Telenor går via eksisterende kobbernett for TV-signaler, mens RiksTV går via bredbåndet og krever tilgang til internett. Utover det er dekoderboksene ganske like. Begge gir mulighet for å opptak. Telenor tilbyr kun en type programpakke, mens RiksTV tilbyr tre. I alternativ 1 og 2 vil beboere få hjelp til å installere ny dekoder.

Dersom du ønsker å beholde Telenor, så er alternativ 1 det mest gunstige for deg prismessig (valg av leverandør for kollektiv avtale skjer evt. senere i år). Dersom du ikke har noen preferanse om leverandør (eller ønsker RiksTV), så er alternativ 2 det rimeligste for deg totalt sett, og du har større frihet.

I tabellen nedenfor ser du priseksempler for ordinært kabel-TV fordelt på de ulike alternativene. Utgangspunktet er tatt i at du ønsker dekoder med opptaksmulighet. Kanalpakken Basis er RiksTVs pakke som ligner mest likt den pakken vi har i dag fra Telenor.

Alternativ	Tilbyder/pakke	Kollektivt over husleie	Individuell avtale (valgfritt)	Totalpris/mnd
Alternativ 1	Telenor	280 kr		280 kr
Alternativ 1	RiksTV Basis	299 kr		299 kr
Alternativ 2	RiksTV Basis	29 kr	269 kr	298 kr
Alternativ 2	RiksTV Favoritter	29 kr	197 kr	226 kr
Alternativ 2	Telenor	29 kr	509 kr	538 kr
Alternativ 3	Telenor		509 kr	509 kr
Alternativ 3	RiksTV Basis		299 kr / 349 kr *	299 kr / 349 kr *
Alternativ 3	RiksTV Favoritter		199 kr / 249 kr *	199 kr / 249 kr *

* Gjelder fra år 2



For deg som ser TV, men ønsker valgfrihet og/eller lave kostnader

Dersom vi går for kollektiv avtale for mottakerutstyr (alternativ 2), så står du fritt til å velge mellom flere typer mottakere fra RiksTV (uavhengig om du velger å inngå avtale med dem eller ei).

Strømmeboksene kan brukes til å se innhold fra andre leverandører enn RiksTV, f.eks. Strim eller NRK (gratis).

Det samme gjelder for alternativ 3, men da må du selv ordne mottaker dersom du ikke allerede har det.

Mottakere vi kan velge mellom i alternativ 2:



SMART-boks III

En "standard" TV-dekoder som gir full tilgang til RiksTV-abonnement.



Strømmeboks

RiksTVs egen strømmeboks hvor du får full tilgang til ditt abonnement og tjenester.



Apple TV 4K

Få direkte-TV og alt annet av underholdning på ett sted.



Chromecast

Cast TV-underholdningen med RiksTV-appen fra mobil, nettbrett eller datamaskinen din.

I tabellen nedenfor finner du eksempler på mulige kombinasjoner.

Alternativ	Tilbyder/pakke	Mottaker	Kollektiv avtale	Individuell avtale	Total pris/mnd
Alternativ 2	RiksTV Favoritter	Dekoder	29 kr	197 kr	226 kr
Alternativ 2	RiksTV Basis	Strømmeboks	29 kr	269 kr	298 kr
Alternativ 2	NRK	Strømmeboks	29 kr	0 kr	29 kr
Alternativ 2	Strim – 7 kanaler	Strømmeboks	29 kr	129 kr	158 kr
Alternativ 3	RiksTV Favoritter	Din egen	0 kr	199 kr / 249 kr *	199 kr / 249 kr *
Alternativ 3	Strim – 7 kanaler	Din egen	0 kr	129 kr	129 kr



* Gjelder fra år to.

For deg som ønsker full frihet

For den som ikke ser TV, ikke benytter deg av kabel-TV tilbudet, eller av andre grunner ønsker å bestemme alt selv, så kan alternativ 3 være det beste.

Alternativ 2 vil også gi full frihet til å velge, men dette alternativet vil uansett koste 29 kroner/mnd gjennom husleien.

Priser fra RiksTV uten kollektiv avtale

	Kampanjepris år 1		Pris fom år 2	
RiksPakken	kr	399,00	kr	479,00
Basis	kr	299,00	kr	349,00
Favoritter	kr	199,00	kr	249,00



Kabel-TV fra Telenor

Tilbudet fra Telenor gjelder samme kanalpakke som vi har i dag, men med ny dekoder/T-We-boks. Prisen er 280 kr/mnd. Telenor anbefaler å oppgradere til nye dekodere, men vi kan beholde eksisterende dekodere så lenge det lar seg gjøre, og spare 10 kroner/mnd. Sistnevnte vil også være mest miljøvennlig.

For å få tilgang til strømmetjenester, arkiver og filmleie må dekoderen være tilkoblet internett. Er ikke dekoderen koblet opp til internett har du kun tilgang til live-kanaler.

Det er også mulig å se tilbudet fra Telenor på smarttelefon eller strømmeboks (f.eks. Apple-TV).

Les mer om kanalpakke her:

<https://www.telenor.no/privat/tv/t-we/innholdsoversikt/>



Kabel-TV fra RiksTV

Alle tilbud fra RiksTV krever at mottaker har tilgang til internett. Det er verdt å merke seg.

Med abonnement fra RiksTV kan man alltid se deres tilbud på smarttelefon, strømmebokser (f.eks. AppleTV) i hele Europa. Man kan også bruke abonnementet for digitalt bakkenett via antenne, f.eks. på hytta.

Les mer om kanal-pakker her:

<https://www.rikstv.no/tv-pakker>

Dekoder: Smartboks III

Fungerer som ordinær dekoder med opptak. Styret har testet denne, og vurderer den til å være brukervennlig og rask.

Les mer om dekoder her:

<https://www.rikstv.no/tv-bokser/tv-dekoder-smart-boks-3/>

Strømmebokser

Tre alternativer: RiksTV sin egen, Apple-TV eller Chromecast.

Les mer om strømmeboksene her:

<https://www.rikstv.no/tv-bokser/strommeboks/>

<https://www.rikstv.no/tv-bokser/apple-tv/>

<https://www.rikstv.no/tv-bokser/chromecast/>



Deloider fra telefon

Deloider fra fast TV

Apple TV
strømmetjeneste



Sak 6

Dugnadspenger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling.

Styrets innstilling

Styret foreslår at innbetalte midler for dugnad i 2020 overføres vedlikeholdsfondet, med fratrekk av faktiske kostnader til containere og sekker.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at innbetalte midler for dugnad i 2020 overføres vedlikeholdsfondet, med fratrekk av faktiske kostnader til containere og sekker.

Vedlegg

1. 2020_6_Dugnadspenger.pdf



Sak 6 – Dugnadspenger

Bakgrunn

Hver måned innbetaler alle NOK 50 gjennom husleien for å dekke inn kostnader ved dugnad. Om man deltar på dugnad vil man få tilbakebetalt NOK 300 per dugnad. I 2020 ble det ikke gjennomført ordinære dugnader, men det ble bestilt containere for restavfall og sekker for EE-avfall.

Da det ikke ble gjennomført felles dugnader, hadde ingen mulighet til å delta på dugnad. Innbetalt beløp vil da måtte betales tilbake til sameiere.

Imidlertid er situasjonen slik at sameiet har tømt vedlikeholdsfondet gjennom vedlikeholdsarbeidet som er utført i 2020, og vi bør bygge opp fondet igjen for å kunne gjennomføre vedlikehold i fremtiden uten å måtte ta opp store lån eller å øke husleien.

Som et alternativ til å tilbakebetale, så kan pengene overføres vedlikeholdsfondet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret foreslår at innbetalte midler for dugnad i 2020 overføres vedlikeholdsfondet, med fratrekk av faktiske kostnader til containere og sekker.



Sak 7

Salgsinntekter fra uteareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling.

Styrets innstilling

Styret foreslår å overføre alle salgsinntekter fra uteareal til vedlikeholdsfondet vårt. Dette er snakk om ca. 2,4 millioner kroner. Kontraktssum for igangsatt oppgradering av felles uteareal er ca. 1,9 millioner kroner.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar overføring av alle salgsinntekter fra uteareal til vedlikeholdsfondet iht. styrets innstilling.

Vedlegg

1. 2020_7_Overskudd_uteareal.pdf



Sak 7 – Salgsinntekter fra uteareal

Bakgrunn

På ekstraordinært årsmøte i 2020 ble det vedtatt salg av uteareal for å dekke prosjektkostnader for oppgradering av uteareal, og forhåpentligvis gi et lite overskudd til sameiet.

Salgsinntektene blir først overført til sameiet etter at nytt uteareal er tinglyst av kommunen. Dette er usikkert hvor lang tid tar, så for å få igangsatt arbeidene slik at prosjektet kan gjennomføres før sommeren (første uke av juli), har styret tatt opp et lån for å dekke løpende utgifter fram til dette kan skje. Nedbetalingstiden på låneopptaket er satt til 25 år og vil ikke påvirke fellesutgiftene, slik situasjonen ser ut i 2021.

Vi ser derfor at salgsinntektene i sin helhet kan benyttes til å bygge opp vedlikeholdsfondet, slik at vi fortrinnsvis kan benytte disse pengene fremfor låneopptak, til kommende vedlikehold som naturlig vil komme framover, f.eks. ved utskiftning av heismekanikk. Skulle renteøkninger eller andre forhold tilsa at det er mer hensiktsmessig å betale ned lån for disse inntektene, står vi fritt til å gjøre dette ved behov.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret foreslår å overføre alle salgsinntekter fra uteareal til vedlikeholdsfondet vårt. Dette er snakk om ca. 2,4 millioner kroner. Kontraktssum for igangsatt oppgradering av felles uteareal er ca. 1,9 millioner kroner.



Sak 8

Kompensasjon ladeboks

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling.

Styrets innstilling

Styret ønsker å tilby beboere gradert kompensasjon for ny ladeboks avhengig av installasjonsår.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar en kompensasjonsordning for ladeboks som fremstilt i saksfremstillingen ved tabell.

Vedlegg

1. 2020_8_Kompensasjon_ladeboks.pdf



Sak 8– Kompensasjon ladeboks

Bakgrunn

Styret har etter anbefaling fra OBOS Prosjekt tilbudt alle beboere som har installert ladeboks i sameiet, og som er montert i tråd med gjeldende vedtekter, en kompensasjon på 2.375,- pr. punkt, slik at de betaler 15.000,- for ny boks (fullpris er 17.375,-) Det ble vurdert slik at det i utgangspunktet måtte gis lik kompensasjon til alle, ettersom styret ikke kan gi ulik kompensasjon til beboere uten årsmøtets godkjenning.

En slik flat kompensasjon ser styret at slår skjevt ut for beboere som de siste årene har betalt betydelige beløp for å få satt opp ladeboks, når den etter kort tid må skiftes ut. Vi ønsker derfor å tilby en gradert kompensasjon avhengig av installasjonsår.

Det er registrert totalt 15 eksisterende ladebokser og 6 stikkontakter brukt som ladepunkt. Installasjonsår er ikke kjent i alle tilfeller. Sameiet sitter i dag på samsvarserklæringer for 11 ladebokser og 4 stikkontakter.

NB! En betydelig del av monteringen av eksisterende ladebokser gjelder kabling fram til parkeringsplassen. Disse kostnadene faktureres ikke for ved kjøp av ny ladeboks, ettersom de inngår i felles prosjektkostnader for ladeanlegget. Det er med andre ord kun ladeboksen man betaler for, som er en langt mer avansert modell enn de som til nå har vært installert. Styret har på grunn av dette ikke vurdert å tilby kompensasjon til beboere som har montert stikkontakt eller der utgift til ladeboks har vært tidligere eiers. Styret ønsker likevel at årsmøtet avgjør hvorvidt disse tilfellene skal også kan gis kompensasjon, se sak 9 og 10.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret ønsker å tilby beboere gradert kompensasjon for ny ladeboks avhengig av installasjonsår.

Hvorvidt eiere med stikkontakt eller der utgiftene har vært tidligere eiers skal kompenseres avgjøres av årsmøtet i sak 9 og 10.

Tabell viser også antall ladebokser med registrerte samsvarserklæringer.

Installasjonsår	Antall	Maks. rabatt	Pris ny ladeboks
2020	1	60%	6.950,-
2019-2018	8	40%	10.425,-
2017-2016	1	30%	12.150,-
2016-2014	1	10%	15.635,-



Sak 9

Kompensasjon for parkeringsplasser med stikkontakt

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling.

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøtet avgjør hvorvidt parkeringsplasser med stikkontakt skal gis kompensasjon ved kjøp av ladeboks eller ikke. Kompensasjon vil bli gitt etter tabell som fremstilt i saksfremstillingen, som er noe lavere enn for de med ladeboks.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar kompensasjonsordning for parkeringsplasser med stikkontakt som fremstilt i saksfremstillingen med tabell.

Vedlegg

1. 2020_9_Kompensasjon_stikkontakt.pdf



Sak 9 – Kompensasjon for parkeringsplasser med stikkontakt

Bakgrunn

Styret har ikke opprinnelig planlagt å tilby kompensasjon ved kjøp av ny ladeboks til beboere som har installert stikkontakt som ladepunkt på plassen sin.

Begrunnelsen for dette er at det ikke er knyttet særlige kostnader til selve stikkontakten, men kablingen. Dette er nå inkludert i felles prosjektkostnader for ladeanlegget og er ikke en del av kjøpesummen for ny ladeboks.

Alle beboere får nå like lademuligheter og vilkår i nytt felles anlegg, men for at det skal fungere så må alle oppgradere til en nyere og mer avansert ladeboks-modell. Kjøpesum gjelder kun selve ladeboksen ferdig levert og klar til bruk.

Styret ønsker likevel at årsmøtet avgjør hvorvidt beboere med stikkontakt skal få kompensasjon.

Det er registrert totalt 6 stikkontakter brukt som ladepunkt, og det er registrert 4 samsvarserklæringer for disse.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet avgjør hvorvidt parkeringsplasser med stikkontakt skal gis kompensasjon ved kjøp av ladeboks eller ikke.

Kompensasjon vil bli gitt ut ifra tabell under, som er noe lavere enn for de med ladeboks. Tabell under viser antall ladepunkt med registrert samsvarserklæring for stikkontakt

Installasjonsår	Antall	Maks. rabatt	Pris ny ladeboks
2020	0	50%	8.690,-
2019-2018	1	30%	12.150,-
2017-2016	0	20%	13.900,-
2016-2014	3	10%	15.635,-



Sak 10

Kompensasjon for ladepunkt installert av tidligere eier

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøtet avgjør om alle nåværende eiere av parkeringsplass med ladepunkt skal få kompensasjon etter tabell i sak 4A og 4B, så lenge de kan fremlegge ferdigattest for anlegget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at kompensasjonsordning som fremstilt i foregående saker (4A og B) også skal gjelde for nåværende eiere hvor tidligere eiere har stått for installeringen så lenge de kan fremlegge ferdigattest for anlegget.

Vedlegg

1. 2020_10_Kompensasjon_tidligere_eier.pdf



Sak 10 – Kompensasjon for ladepunkt installert av tidligere eier

Bakgrunn

Styret har opprinnelig planlagt å tilby kompensasjon for kjøp av ny ladeboks kun til beboere som selv har stått for installasjon av ladeboks på sin parkeringsplass. Begrunnelsen for dette er at kompensasjonen skal være en godtgjørelse for en betydelig investering nåværende eier av parkeringsplassen har hatt.

Styret ønsker likevel at årsmøtet avgjør hvorvidt beboere som ikke selv har hatt utgifter til ladepunkt på parkeringsplassen skal få kompensasjon.

Det er registrert totalt 15 eksisterende ladebokser og 6 stikkontakter brukt til billading. Sameiet sitter i dag på samsvarserklæringer for 11 ladebokser og 4 stikkontakter. Av disse kjenner vi kun til 2 fraflyttede beboere som har installert ladepunkt. I begge tilfeller er det snakk om normal stikkontakt.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet avgjør om alle nåværende eiere av parkeringsplass med ladepunkt skal få kompensasjon etter tabell i sak 8 og 9, så lenge de kan fremlegge ferdigattest for anlegget.



Sak 11

Prismodell ladeanlegg

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling og brosjyre Charge 365.

Veiledning til den digitale voteringen: Forslaget har flere alternative vedtaksforslag. Du må derfor avgi stemme i to omganger. Du må først ta stilling til om forslagene skal tas opp til votering eller om du ønsker å stemme mot forslaget i sin helhet. Deretter kan du avgi stemme på de tre alternative forslagene.

Styrets innstilling

Årsmøtet bes ta stilling til hvilken prismodell som ønskes. Det vanligste i felles garasjeanlegg er å legge seg på alternativ B. Alle prismodeller dekker strømbruk, servicekostnader, dynamisk laststyring og faktureringsomkostninger fra Charge365

Forslag til vedtak 1

Kostnad 1,50 kr / kWh året gjennom. Dekker omkostninger til drift for sameiet, men med mulig risiko for periodisk heving av strømpris ved ekstreme pristopper.

Forslag til vedtak 2

Kostnad 2,00 kr / kWh året gjennom. Kostnaden gir en buffer som sikrer stabil og forutsigbar pris året gjennom. Gir sameiet et lite overskudd i år uten unormale prissvingninger.

Forslag til vedtak 3

Kostnad 2,00 kr / kWh året gjennom. I tillegg må man betale en fast tilgangssum på 50 kr per måned for å få tilgang til ladeanlegget. Gir sameiet et litt større overskudd med dedikert beløp som kan brukes til å dekke låneskostnader.

Vedlegg

1. 2020_11_Prismodell_ladeanlegg.pdf

2. Charge365_Brosjyre.pdf



Sak 11 – Prismodell ladeanlegg

Bakgrunn

I forbindelse med etablering av felles ladeanlegg i garasjen ønsker styret å inngå en avtale med Charge365 som betalingstjeneste for Zaptec ladesystemet.

Løsningen innebærer at kostnader fordeles automatisk basert på bruk og til en fastsatt strømpris pr. KWh som sameiet selv beslutter. Pris kan justeres for årsvariasjoner i strømpris, om ønskelig. Charge365 kjøper eller formidler ikke strøm selv, men baserer seg på sameiets til enhver tid gjeldende strømvtales. Sameiets selvkost på strøm lå i 2020 gjennomsnittlig på ca. 70 øre / KWh inkludert nettleie. Det er per i dag ikke mulig å koble Charge365 mot spotpris-avtaler.

Charge365 tar 15% av ladekostnaden i systemavgift, som dekker omkostninger i forbindelse med regnskap og fakturering. I tillegg kommer serviceavtale og abonnement på dynamisk laststyring på anlegget utgjør til sammen ca. 1.500,- i måneden. Dynamisk laststyring måler effektforbruket for hele bygget og tildeler automatisk mer strøm til elbillading når bygget bruker mindre. Dette sikrer også at vi ikke bruker mer strøm enn hovedsikringene er dimensjonert for, og holder oss på et gunstig nivå i forhold til effekttariff på strøm.

Investeringskostnadene for ladeanlegget er på ca. 1.400.000,- og er lånefinansiert. Lånekostnader er med dagens rentenivå og nedbetalingstid på 20 år på ca. 8.000,- i måneden, eller snaut 50,- per parkeringsplass. Det er 179 parkeringsplasser i sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Årsmøtet bes ta stilling til hvilken prismodell som ønskes. Det vanligste i felles garasjeanlegg er å legge seg på alternativ B. Alle prismodeller dekker strømbruk, servicekostnader, dynamisk laststyring og faktureringsomkostninger fra Charge365

Alt. A - Billigst pris for lading

Kostnad 1,50 kr / KWh året gjennom. Dekker omkostninger til drift for sameiet, men med mulig risiko for periodisk heving av strømpris ved ekstreme pristopper.

Alt. B - Mest mulig forutsigbar pris

Kostnad 2,00 kr / KWh året gjennom. Kostnaden gir en buffer som sikrer stabil og forutsigbar pris året gjennom. Gir sameiet et lite overskudd i år uten unormale prissvingninger.

Alt. C – Større inndekning av investeringer

Kostnad 2,00 kr / KWh året gjennom. I tillegg må man betale en fast tilgangssum på 50 kr per måned for å få tilgang til ladeanlegget. Gir sameiet et litt større overskudd med dedikert beløp som kan brukes til å dekke låneskostnader.

Det er ingen bindingstid på prismodellen som velges, og årsmøtet kan når som helst endre denne.

Vedlegg: *Charge365_Brosjyre.pdf*



Charge365



Betaling for lading gjort



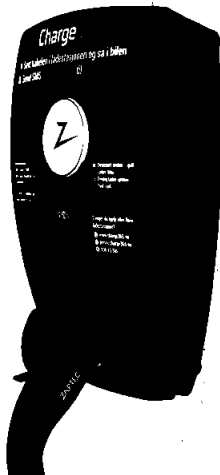
Betalingstjeneste for lading av elbil

Med betalingstjenesten Charge365 får du en komplett løsning for automatisk betaling for elbillading. Vi ordner alt for deg, slik at du kan bruke tiden din på andre ting.



Charge365 sørger for at ladekostnadene fordeles automatisk og rettferdig mellom ladebrukerne. På den måten slipper eier av ladesystemet å anvende tid og ressurser på å fordele og fakturere strømforbruket for lading.

Betalingstjenesten passer for borettslag og sameier, bedrifter, parkeringsanlegg på offentlige bygg eller kjøpesentre. Med Charge365 får dere en skreddersydd betalingstjeneste som sikrer den mest rettferdige og effektive kostnadsfordelingen.



AUTOMATISK BETALING

Du velger selv hvilken pris brukere skal belastes for lading. Vi ordner alt av automatisk betaling for deg. Pengene får du rett inn på din konto.

FULL OVERSIKT

Du kan til enhver tid få full oversikt over ladeforbruket i Charge365 Portal. I tillegg kan du hente ut laderapporter, statistikker og se oppgjørsoversikt.

24/7 SUPPORT

Vårt dyktige support-team står klar til å hjelpe deg med spørsmål du måtte ha.

ENKEL OG TRYGG BRUK

Brukerne registrerer seg enkelt i Charge365 Portal, og starter lading via mobilapp, ladebrikke eller SMS.

ENKEL PRISMODELL

Det er ingen etableringsgebyr, månedlige avgifter eller bindingstid. Charge365 tar kun 15% i systemavgift av ladekostnaden.



* **Eier:** Administrerer priser og innstillinger for et ladesystem i Charge365 Portal.
Bruker: Lader bilen med Charge365.



Enkel lading med Charge365

Nå kan alle ansatte og gjester ved Europris sitt hovedkontor i Fredrikstad, benytte den nye ladetjenesten Charge365.

Betalingstjenesten Charge365 til ZAPTEC ladestasjoner ble det klare valget, da Europris ønsket å tilby gjester og ansatte elbillading.

– Vi gikk flere runder, men fant ut at dette var den klart beste løsningen for oss. Både fordi det er en løsning med bra kapasitet, men også fordi den nærmest går av seg selv, sier HR-direktør, Kristine Frøberg i Europris.

ZAPTECs unike og patenterte teknologi gir en smart og kraftig ladestasjon for bedrifter, som tilpasser seg strømmettet, og fordeler all tilgjengelig strøm til de bilene lader.

Med en 22 kW ladeeffekt og 3-fase 32 ampere strøm lader de raskt. Vi har nå 20 elbilstasjoner og siden ladesystemet bruker all tilgjengelig kapasitet på strømmettet, fordeles strømmen smart mellom ladestasjonene, sier hun.

Enkel betaling

Ladeplassene har siden de ble installert blitt hyppig brukt, og Frøberg forteller at hele prosessen har vært veldig enkel.

– Også betalingstjenesten har vært en enkel løsning både for ansatte og gjester, forteller hun.



“Vi gikk flere runder, men fant ut at dette var den klart beste løsningen for oss”

For betalingstjenesten Charge365 inkluderer automatisk betaling, 24 timers support, full oversikt over forbruk og valgfri prising av ladingen.

– For å benytte seg av ladingen, lager man bare en profil og legger inn bankkortet. Enklere blir det ikke, sier hun.

Fokus på miljø

Frøberg forteller at Europris i lengre tid har hatt et fokus på miljø, og at en ladestasjon for elbiler derfor var naturlig, når de flyttet inn i det nye hovedkontoret.

– Vi har også firmabiler som er elektriske, og da er det veldig greit å kunne lade disse i løpet av arbeidsdagen. Det er også lett å registrere de som firmabiler, slik at ansatte selvfølgelig slipper å betale for ladingen av disse.

– Vårt beste tips til de som vurderer å skaffe seg en ladestasjon, er å kartlegge behovet og sørge for at systemet er bra nok for å håndtere det, avslutter Frøberg.

av 91



Ofte stilte spørsmål

Hvordan fungerer det?

Charge365 gjør betaling for lading enkelt og automatisk. Som eier og bruker av ladesystemet trenger dere kun å forholde dere til nettportalen Charge365 Portal. Vi hjelper eier i gang med opplæring av Charge365 Portal for å administrere priser og innstillinger. Klistremerker til ladestasjonene sendes kostnadsfritt om det trengs. Som eier vil du ha oversikt over prisgrupper, brukere, forbruk, rapport og oppgjørsoversikt i Charge365 Portal.

Brukere som skal lade trenger kun å gjøre følgende:

1. Opprette en brukerkonto via portal.charge365.no og registrere et betalingskort.
2. Søke tilgang – hvis eier har et krav om dette.
3. Starte lading

Hva koster det?

Det koster ingenting å bli kunde. Det er ingen etableringsgebyr, månedlige avgifter eller bindingstid med Charge365. Dere bestemmer pris for ladingen, og vi sørger for automatisk betaling. 15% av ladekostnaden går i systemavgift til Charge365.

Hvordan starter man lading?

Brukere av ladesystemet kan identifisere seg og starte lading ved hjelp av ladebrikke, mobilapp, Charge365 Portal eller SMS. Det er også mulig å tillate lading uten behov for identifisering hvis for eksempel ladesystemet befinner seg i en lukket garasje.

Hva om vi trenger hjelp?

Vårt supportteam er her for å hjelpe både eiere og brukere av betalingstjenesten. Vi hjelper med Charge365 Portal eller andre spørsmål som angår betalingstjenesten. Vi bistår med enkel feilsøking, og kan deretter henvise videre til neste kontaktledd ved behov for ytterligere bistand.

Hvem bestemmer prisen for lading?

Det er helt opp til eier av ladesystemet å bestemme gjeldende satser for lading. Med Charge365 kan dere skreddersy den prismodelen dere måtte ønske, og kan velge å ta betalt for ladeforbruk, tidsforbruk, periodepris eller fastpris. Privalternativene kan også kombineres.

Hvordan skjer betalingen?

En gang i måneden avregnes ladingen og det trekkes automatisk fra brukeren sitt registrerte betalingskort. 15% går til systemavgift resten utbetales til eier. Det sendes ikke ut faktura.

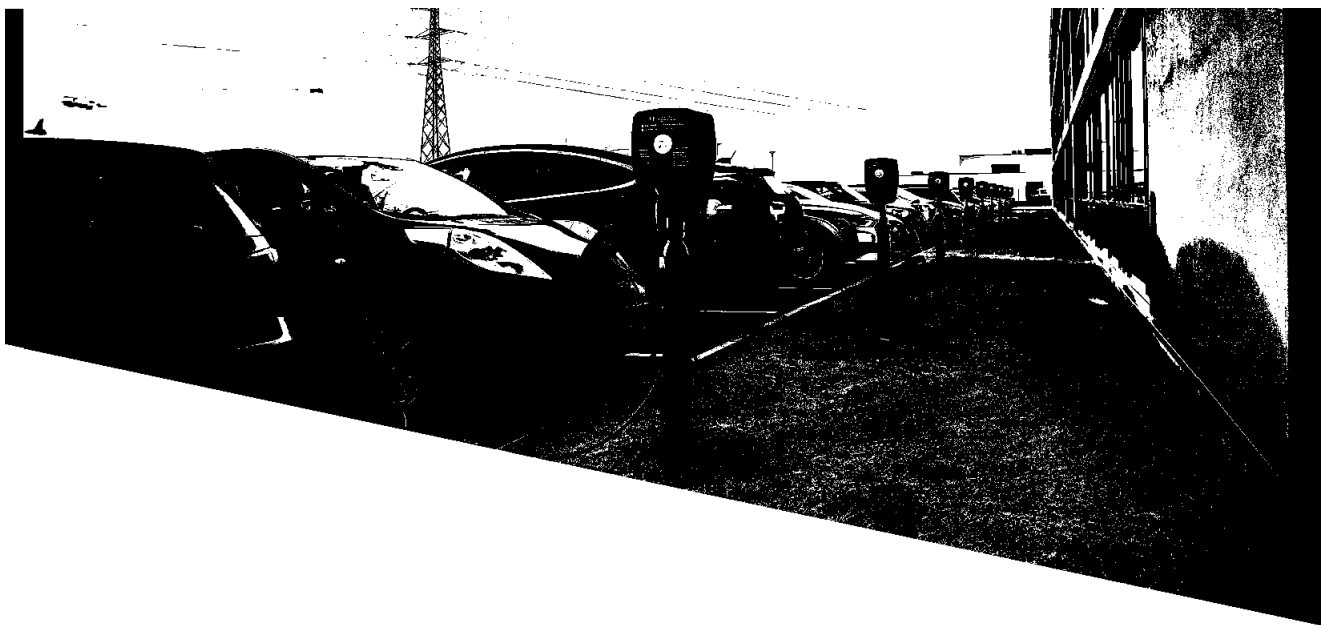
Hvor kan jeg se ladeforbruket?

Oversikt over eget ladeforbruk per måned og hver ladesesjon finner brukeren i Charge365 Portal. Oppgjørsoversikt sendes automatisk til eier hver måned.

Hvordan komme i gang?

Besøk www.charge365.no eller kontakt oss på 930 95 365. Vi står klare til å hjelpe dere i gang!

* **Eier:** Administrerer priser og innstillinger for et ladesystem i Charge365 Portal.
Bruker: Lader bilen med Charge365.



PRISALTERNATIVER

CHARGE 365

Pris per kWh	
Pris per minutt	
Differensierte priser for ulike brukere	
Differensierte priser for ulike klokkeslett eller dager	
Fastpris per måned	
Minimumspris per lading	

FUNKSJONER

CHARGE 365

Nettportal med ulike funksjoner for eier og bruker	
Belaste brukere via betalingskort	
Valgfritt å ha ladesystemet offentlig tilgjengelig	
Valgfritt å vise ladesystemet på offentlig ladekart	
Starte lading via nettportal/App	
Starte lading med ladebrikke	
Starte lading med SMS	
Oversikt over oppgjør, historikk og statistikk for lading	

BETALINGSTJENESTEN

CHARGE365 INKLUDERER

- Automatisk betaling og oppgjør
- 24/7 support av betalings-tjenesten
- Full oversikt over forbruk
- Valgfri prising av ladingen
- Ingen etableringsgebyr
- Ingen bindingstid

KOSTNADSFRI TT FOR DEG

Charge365 er kostnadsfritt for eier av ladesystemet. Kostnaden ved betalingstjenesten er det brukerne selv som dekker. Systemavgiften er på 15% av ladekostnaden.

PRISEKSEMPEL

Har en bruker ladet for kr 200,- en måned, får du som eier av ladesystemet kr 170,- rett inn på konto. De resterende kr 30,- blir hos Charge365. Lar du ladingen være gratis, koster det heller ingenting.



Charge

Kontakt oss for å komme i gang

Telefon: 930 95 365

E-post: sales@charge365.no

charge365.no



Sak 12

Nye vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling.

Styrets innstilling

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye vedtektene slik de foreligger.

Vedlegg

1. 2020_12_Vedtekter.pdf

2. 5685 ES Tiedemannsjordet - versjon 17.03.2021.pdf



Sak 12 – Nye vedtekter

Bakgrunn

Styret foreslår med dette at Årsmøtet vedtar nye vedtekter for Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet. Bakgrunnen for forslaget er at eierseksjonsloven er blitt revidert og endret flere ganger siden 01.01.2018. Vedtektsbestemmelser som er i strid med gjeldende lovverk kan ikke anføres som gyldige.

OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie.

Siden eierseksjonsloven i dag har en helt annen systematikk og inneholder flere nye begreper/bestemmelser som vedtektene bør omtale, er det gode grunner til å vedta helt nye vedtekter. Forslaget til nye vedtektene er mer omfattende enn de gamle og vil redusere behovet for eventuelle oppslag i lovverket.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert tilpasning til den nye loven, samt at særbestemmelser i sameiet er videreført. Det er ikke foreslått endringer som ikke følger av loven og eventuelle bestemmelser som oppleves som nye, gjelder uavhengig av om de blir vedtatt eller ikke. Eksempel på dette er nye regler for kortidsutleie.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg: 5685 ES Tiedemannsjordet - versjon 17.03.2021.pdf



VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, org. nr. 992 208 015

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte dd.mm.åååå, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 09.11.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.11.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 187 boligseksjoner på eiendommen gnr. 128, bnr. 5 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- terrasser

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal (BRA).

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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.



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

(4) Sameiets styre v/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og eierskifter. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal Styret forelegges spørsmålet/søknaden til avgjørelse. Dette gjelder alt fastmontert utstyr på terrasser og elementer større enn 1 m³ (dog ikke inklusivt sittemøbler). Søknad skal inneholde hvilket objekt det gjelder, mål, form, farge, plassering. Seksjonseiere i byhus har tillatelse til innglassing av balkonger etter søknad til styret, og under forutsetning av at dette godkjennes av Plan- og Bygningsetaten. I tillegg skal styret godkjenne tegninger og enhetlig plan (lik løsning) for innglassing. Alle kostnader i forbindelse med innglassing og fremtidig vedlikehold dekkes av seksjonseier selv.

(6) Alle elektriske installasjoner som ønskes utført i bodområde og fellesareal (inkludert garasjen) skal søkes om og bestilles gjennom styret, og utføres av styrets utpekte elektromontør. Alle kostnader for installasjon skal dekkes av bestiller.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles



tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplassene kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseierne involvert i salget må sørge for reseksjonering. Hver seksjon kan maksimalt eie to parkeringsplasser.

(3) Parkeringsplassene kan kun leies ut til andre seksjonseiere på Tiedemannsjordet.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er etablert felles infrastruktur for ladeanlegg, og alle parkeringsplasser i sameiets garasje er forberedt for montering av ladeboks. En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje, har rett til å sette opp ladeboks tilknyttet dette fellesanlegget.

(2) Ladeboks må bestilles gjennom styret og monteres av styrets utpekte montør. Kostnader for dette belastes seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og prismodell fastsatt av årsmøtet, til sameiets utpekte faktureringspartner for ladeanlegget.

(3) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets garasje har også anledning til å bestille ordinært strømuttak i tilknytning til parkeringsplassen via styret, til bruk for f.eks. lading av el-sykkel, elektriske rullestoler, støvsuger etc. Uttaket kobles til en egen kurs tilkoblet fellesmåler.

(4) Det er ikke tillatt å lade el-bil eller ladbar hybrid fra stikkontakt i garasjen.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.



(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.



(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Dersom seksjonseier skal skifte ventilasjonshette på kjøkken, skal denne være uten egen viftemotor, og tilpasses sentralt ventilasjonsanlegg. Ved avvik fra dette vil kostnader ved utbedring på sentralanlegg belastes seksjonseieren.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til fjernvarme og varmtvann til den enkelte bruksenhet betales løpende med et beløp som avregnes etter målt forbruk.

(4) I tillegg til de vanlige fellesutgiftene skal den enkelte sameier innbetale kr 50 per måned i dugnadspenger. Beløpet dekker de utgifter sameiet sparer ved å avholde 2 dugnader i året. Pengene skal tilbakebetales i januar påfølgende år dersom seksjonseieren har deltatt på dugnadene.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et a konto beløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sameie brøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler



7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene



(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.



(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av



årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,



beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Nærmere om viderefakturering

Styret skal som hovedregel viderefakturere seksjonseier egenandel på forsikring eller andre utgifter som kan knyttes til brudd på vedlikeholdsplikt, demontering/ødeleggelse av branddetektor, manglende tilbakestilling av utløst brannalarm, bortkjøring av avfall hensatt på sameiets eiendom, eller andre unødvendige kostnader seksjonseier/leietaker påfører sameiet.

11-2 ITV Anlegg

Deler av sameiets anlegg er videoovervåket av hensyn til beboernes sikkerhet og for å redusere hærverk og skade på sameiets og beboernes eiendom. Anlegget driftes av styrets utpekte leverandør. Styret er behandlingsansvarlig overfor Datatilsynet. Dersom det av sikkerhetsmessige grunner, eller på grunn av økt hærverk er behov for supplering kan styret beslutte utvidelse innenfor sine fullmakter. Større utvidelser utover disse rammene må godkjennes av årsmøtet. Drift av anlegget belastes driftsbudsjett. Opptak kan ikke utleveres til den enkelte beboer.

11-3 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



11-4 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-5 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-6 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Sak 13

Husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling.

Styrets innstilling

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger.

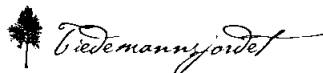
Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye husordensreglene slik de foreligger.

Vedlegg

1. 2020_13_Husordensregler.pdf

2. Utkast_Husordensregler.pdf



Sak 13 – Husordensregler

Bakgrunn

Styret foreslår med dette at Årsmøtet vedtar nye husordensregler for Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet. Bakgrunnen for forslaget er å sikre samsvar med reviderte vedtekter, som foreslått i sak 12, slik at ikke husordensregler og vedtekter har motstridende eller overlappende bestemmelser.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Det foreslås at de nye husordensreglene vedtas slik de foreligger.

Vedlegg: *Utkast_Husordensregler.pdf*



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TIEDEMANNSJORDET

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for

SAMEIET TIEDEMANNSJORDET.

Husordensregler er vedtatt på Årsmøtet i Sameiet den 02. april 2008. Endret på sameiermøte 21.08.2008, 29.04.2010, 04.04.2011, 10.04.14. og dd.mm.åååå

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Ingen boring eller støvende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdags fred:

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm»

§ 3 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

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

Garasje, privat bod. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Postadresse: Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Epost: styret@tiedemannsjordet.no / Web: www.tiedemannsjordet.no



Hunder skal gå i bånd i sameiets fellesarealer og skal holdes unna blomsterbed, sandkasser m.m.

Røyksneiper skal ikke kastes fra leilighetene over i etasjene - leilighetseierne/leierne har ansvar for dette. Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Branddører inn til sluser skal alltid stå åpne på dørholdermagnet.

Utendørs/hage

Alle hekker på Tiedemannsjordet er felleseie og vedlikeholdes av sameiet. Beboere har ikke anledning til å klippe eller erstattes planter med andre typer hekk.

Kun gass- og elektrisk grill kan brukes på balkongene.

Se for øvrig veileder for fellesareal og uterom for eksempler på godkjent solskjerming og utstyr.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i et av sameiets avfallsrom. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommene. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Fett, olje eller uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask, sluk eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Se vedlegg til husordensreglene.

Den som bryter reglene om avfallshåndtering blir belastet utgiftene ved opprydding og oppfølging av overtredelsen. For leiligheter som er utleid, er sameier ansvarlig for å dekke dette for leietaker.

§ 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Nytt postkasseskilt bestilles av den enkelte seksjonseier ut ifra angivelse gitt på sameiets hjemmeside. For forandringer på ringeklokketablået, henvend deg til Styret.

§ 6 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) og internett skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantennener er ikke tillatt.

Postadresse: Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Epost: styret@tiedemannsjordet.no / Web: www.tiedemannsjordet.no



§ 7 Garasjeanlegget

Stopp etter innkjøring/utkjøring fra garasjen og sjekk at porten er lukket etter deg. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av møbler, flytteesker eller liknende.

Det tillates å montere vegg- eller takhengt oppheng for dekk, skiboks eller sykkel i tilknytning til parkeringsplassen. Se eksempel i egen veileder for fellesareal og uterom.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

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

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på sameiets eiendom.

Det er ikke tillat å oppbevare gjenstander i brannslusene foran leilighetene.

§ 9 Brudd på husordensreglene

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

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av den/de som har forårsaket skaden.

§ 11 Balkonger / terrasser

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

Det henvises også til veileder for fellesareal og uterom.

§ 12 Utleie

Ved utleie av bolig oppfordres den enkelte sameier til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren.

Se sameiets hjemmesider for framgangsmåte for registrering.

Postadresse: Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Epost: styret@tiedemannsjordet.no / Web: www.tiedemannsjordet.no



Vedlegg til husordensreglene § 4 Avfallshåndtering

- Hensikt:

Klare og bestemte regler for håndtering av avfallet fra den enkelte husstand.

Reglene er besluttet for enklest mulig håndtering og for å lage minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Reglene er bestemt som del av de retter og plikter man har som beboer av sameiet.

- Papp og papir:

Det er egne beholdere for papp og papir, med innkastluke, eller som kan åpnes helt ved hjelp av den lille fjæren som sitter innvendig i front av innkastluken.

Kartonger brettes sammen eller rives fra hverandre.

Plast og isopor skal sorteres fra og kastes som restavfall!

- Restavfall/ organisk materiale:

Det er egne beholdere inne i avlåst avfallsrom for dette. Avfallet skal innpakkes slik at det ikke oppstår avrenning eller lekkasje, gjerne i en gjenknyttet handlepose i plast.

Kastingen i beholder skal foregå slik at søl ikke oppstår, eller at unødig luktproblemer oppstår.

Beholder skal aldri overfylles eller forlates uten at lokket lukkes helt.

Det er alltid plass i en beholder lenger inn i rommet.

Ved uhell eller søl skal det uten opphold ryddes og/eller vaskes etter seg. Avfallsrommet forlates alltid med å slukke lyset og låse døren.

- Spesialavfall:

Alt annet avfall, som oppussingsskrot, malingsrester, gamle møbler eller hvitevarer, elektronikk, bildeler og lignende, er spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon/ fjernes av den enkelte, og er ikke sameiets anliggende.

Spesialavfall som gjensettes på sameiets grunn, eller fyller opp sameiets avfallsbeholdere vil belastes den enkelte.

- Håndhevelse:

Den enkelte husstand/eierseksjon er selv ansvarlig for sikker fjerning av eget søppel.

Sameiet koster og holder orden på fjerning av alminnelig husholdningsavfall, ikke spesialavfall.

Det forutsetter sortering mellom papp og papir og annet husholdningsavfall, restavfall. Det er kun dette avfall sameiet tar ansvar og kostnaden for.

Avfallsplassene skal alltid holdes ordentlig og ryddig.

Dersom du søler eller roter ved hendelig uhell, skal du uten opphold gjøre rent etter deg.

Avfall skal aldri gjensettes utenfor beholderne, eller slik at lokket ikke lar seg lukke. Det er alltid nok beholdere!

Postadresse: Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet, c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Epost: styret@tiedemannsjordet.no / Web: www.tiedemannsjordet.no



Sak 14

Veileder uteareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se innkalling (neste side) for saksfremstilling

Styrets innstilling

Veileder som forelagt vedtas henvist til fra husordensregler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar veilederen slik den er forelagt.

Vedlegg

1. 2020_14_Veileder uteareal.pdf
2. Veileder uterom og fellesareal.pdf



Sak 14 – Veileder uteareal

Bakgrunn

Styret får jevnlig henvendelser om tillatt bruk av privat uteareal, med spørsmål om hva seksjonseier kan sette opp av f.eks. innsynsskjerming, lagringskasser, planter, utemøbler, farge- og materialbruk.

For å gi alle beboere større forutsigbarhet rundt hva som er aksepterte løsninger i disse tilfellene, har styret i samarbeid med landskapsarkitekt utarbeidet en veileder som regulerer dette.

Veilederen beskriver også forhold i fellesareal og er tiltenkt som driftsinstruks for skjøtsel av disse.

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Veileder som forelagt vedtas henvist til fra husordensregler.

Vedlegg: *Veileder uterom og fellesareal.pdf*



Veileder fellesareal og uterom, Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Uteromsveilederen er utarbeidet av Bjørbekk&Lindheim landskapsarkitekter i samarbeid med styret i Tiedemannsjordet sameie. Veilederen er ment å være til inspirasjon for hver enkelt beboer til å utvikle og forbedre sine private utearealer, slik at de fungerer godt for den enkelte, samtidig som at de private utearealene harmonerer godt med resten av sameiet.

1 Blomster- og plantekasser

Tre

Plantekasse i tre med drenering, som tåler å stå ute hele året. Evt. med bein eller hjul.

Maks dybde: 50cm. Maks høyde: 100cm.

Farge natur tre eller Jotun funkis sort 9033, tilsvarende trepanel på byhusene.

Bygges av liggende trespiler eller liggende bord.



Eksempel med trespiler og liggende trebord (www.blomsterkasseriet.no)

Metall

Plantekasse i lakkert stål med bein eller hjul. Må tåle å stå ute hele året.

Maks dybde 50cm. Maks høyde: 100cm.



Plantekasse i lakkert stål (svart) med bein eller hjul (www.bedd.no)



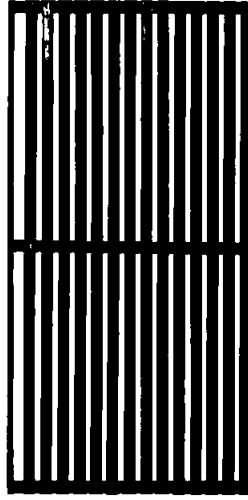
2 Innsynsskjerming (midlertidig)

I påvente av at den nye hekken skal vokse seg tett og høy, kan det settes opp midlertidig innsynsskjerm. Innsynsskjermen kan være maks 1,5 meter høy og kan gå maks 2,0 meter ut fra veggen. Skjermer skal ikke settes langs gangveiene, men settes vinkelrett på fasade. Veggen skal være av tre, farge natur eller Jotun funkis sort 9033. Matter og skjermer av bambus eller strå er også aktuelt.

Det må sikres at den nye hekken får nok sollys for å vokse, derfor kan ikke skjermen være helt tett. Skjermen må festes forsvarlig.



Bambusskjerm (www.trademax.no)



Levegg i treverk (www.byggmax.no)

3 Oppbevaringsbokser

Oppbevaringsbokser for sykkel eller annet på privat uteareal.

Maks bredde 90cm, maks lengde 200cm og maks høyde 120cm. Materialet skal være natur tre eller tre malt i farge Jotun funkis sort 9033. Liggende trespiler eller liggende trebord.

Alternativ utførelse i lakkert svart/mørk grå stål.



Oppbevaringsboks med plass til sykkel



4 Markiser, solskjerming og innfestet utstyr i teglvegg.

Å feste en markise i teglveggen forutsetter at man benytter riktig festemiddel, tilpasset størrelse på markise og vindlast. Er markisen veldig stor, bør det monteres vindføler som regulerer den inn automatisk ved mye vind.

Det største problemet er ofte at det legger seg snø på oversiden vinterstid og at det da kan bli et «skjørt» av fukt over og på siden av markisen. Dette har beboer selv vedlikeholdsansvar for, og må så langt det er mulig sikre at holdes snøfritt. Bruk av ekspansjonsbolter skal ikke forekomme, da det vil medføre at mursteinen vil få mekanisk påkjenning ved belastning og kan sprekke opp. Når steinen sprekker vil den ikke lenger ha noe hold.

Det skal derfor benyttes kjemisk anker for innfesting i murstein. Forankringen vil da bli limt i steinen og fordele belastningen utover veggen. Av denne typen anbefales: <https://www.motek.no/Festemidler/Anker/Kjemisk-anker-injeksjon/Kjemisk-anker-Hilti-HITHY-270-3302/p/35506>

- Alle profiler skal lakeres. Godkjente farger er (RAL-kode) 7042 og 7043
- Selve duken skal være grånyanser lik allerede installerte markiser
- Alle markiser på samme fasade skal monteres i lik høyde, slik at de står på rekke

Se sameiets nettsider for forslag til leverandør.



Eksempel på eksisterende markise på bakkeplan



Eksempel på pergolamarkise (www.uttedesign.no)



5 Baldakin over terrassedører i 5. etg for værbeskyttelse

Det kan settes opp baldakin over terrassedør i 5. etg som klimaskjerming.

Baldakinen skal harmonere med baldakiner over inngangsdør til byhus, både i materialer og størrelse.

Infestes med i teglvegg ved bruk av kjemisk anker, se pkt. 4.



Baldakin over inngangsdør i byhus

6 Terrassedekke

Terrassedekke på bakkeplan skal være terrassebord i impregnert tre, enten standard eller Royal impregnert. Terrassebord kan være av bredde 120 eller 145mm, med eller uten riller. Alle markterrasser skal ha omramming i samme materiale. Utvidelse av terrasse på eget areal må først søkes til styret og oppføres etter styrets anvisning.

Terrassedekke på balkonger er limte fliser, farge lys grå. Det kan også legges tremmegulv av impregnert tre av tilsvarende materiale som terrasser på bakkeplan.

Av hensyn til miljøet ønskes ikke plastkomposittmaterialer.

Alle takterrasser skal ha 60x60cm selvbærende flis med 20mm tykkelse lagt på justerbart pedestalsystem. Farge lys grå.



Fargeeksempel terrassebord



Fliser takterrasse



7 Plantebruk

Det oppfordres til å bruke planter som gir mat til insekter. Planteliste til inspirasjon finnes her: <http://www.summendejager.no/>

Det skal ikke plantes trær eller store busker inne på private utearealer som blir høyere enn 2 meter, eller hvor trekronen vil vokse inn på naboens private uteareal eller ut i fellesområdene.

Sameiet planter og klipper felles hekker, hekkene skal ha maksimal høyde 1,5 meter.

Hekker mellom byhusene kan ha maksimal høyde opp til øvre vinduskant i 1. et.

Det skal ikke plantes nye hekker i plantekasser, langs fasader eller langs gangvei, utover sameiets felles hekkbeplantning.

Innkjøp av planter skal vurderes mot «forskrift om fremmede organismer»:

https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-06-19-716#KAPITTEL_13



Dahlia, pollinatorvennlig blomst

8 Utemøbler

Utemøbler må være i materiale som er beregnet på å stå ute over tid. Sofaer, lenestoler etc. beregnet til innendørs bruk skal ikke brukes som utemøbler.

9 Fastmontert utstyr, fasade

Det er ikke tillatt å montere utstyr i teglfasade uten samtykke fra styret. Dette skyldes ansvar for potensielle skader i murstein ved boring etc.

10 Fellesareal, inngangsparti

Det er tillatt å sette opp liten skohylle med plass til maks. 6 par sko i sluse utenfor inngangsdør i trappeoppgang.

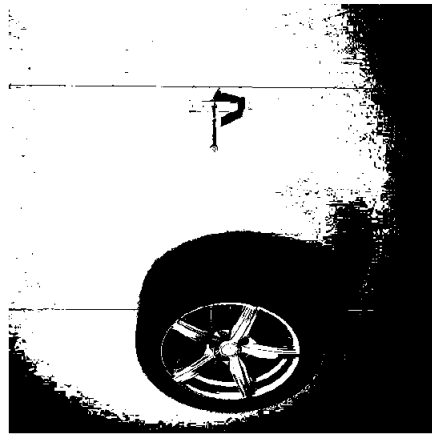
Trappeoppgangen er rømningsvei, så av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å sette opp flere hyller, kommoder e.l. i dette området.



11 Fellesareal, parkeringsplass

Det er tillatt å montere enkelt oppheng for vinter- / sommerdekk eller sykkel i vegg tilknyttet parkeringsplassen. Det er også tillatt å montere oppheng for skiboks i tak over parkeringsplass. Eier er selv ansvarlig for forsvarlig innfesting og evt. skader som måtte komme av utstyr som faller ned.

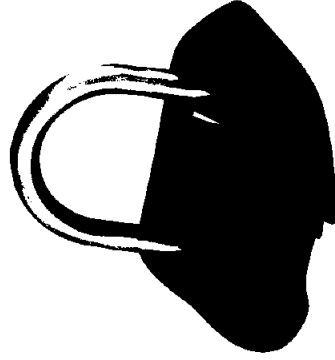
Monteringsystemer som dekker større deler av vegg eller tak må man søke styret om før montering.



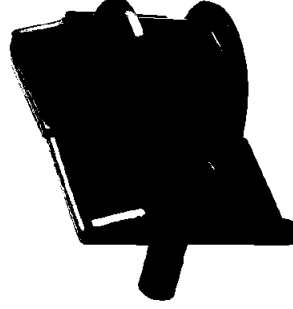
Dekkhenger (www.biltema.no)



Thule Multilift (bixtra.no)



ABUS golv-/vegganker (xlmoto.no / atredo.no)





Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Morten Ræder

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Morten Ottosen

Tone Innerdal



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.