



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kenneth Dao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 557 392	10 550 578
Sum inntekter		12 557 392	10 550 578
Kostnader			
Lønnskostnad		651 055	541 975
Annen driftskostnad		10 776 560	10 782 105
Sum kostnader		11 427 615	11 324 080
Driftsresultat		1 129 777	-773 502
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 913	4 377
Sum finansinntekter		2 913	4 377
Annen finanskostnad		83 462	15 803
Sum finanskostnader		83 462	15 803
Netto finans		-80 549	-11 426
Resultat før skattekostnad		1 049 228	-784 928
Årsresultat		1 049 228	-784 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 049 228	-784 927
Sum overføringer og disponeringer		1 049 228	-784 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		27 404	13 865
Andre fordringer		1 220 763	1 562 702
Sum fordringer		1 248 167	1 576 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 280 284	272 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 280 284	272 145
Sum omløpsmidler		4 528 451	1 848 712
SUM EIENDELER		4 528 451	1 848 712

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 199	
Udekket tap			945 054
Sum opptjent egenkapital		37 199	-945 054
Sum egenkapital		37 199	-945 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 000 000	1 323 729
Leverandørgjeld		264 076	1 042 730
Skyldige offentlige avgifter			136 989
Annen kortsiktig gjeld		227 176	342 909
Sum kortsiktig gjeld		4 491 252	2 846 357
Sum gjeld		4 491 252	2 846 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 528 451	1 901 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 365773

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kenneth Dao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 557 392	10 550 578
Sum inntekter		12 557 392	10 550 578
Kostnader			
Lønnskostnad		651 055	541 975
Annen driftskostnad		10 776 560	10 782 105
Sum kostnader		11 427 615	11 324 080
Driftsresultat		1 129 777	-773 502
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 913	4 377
Sum finansinntekter		2 913	4 377
Annen finanskostnad		83 462	15 803
Sum finanskostnader		83 462	15 803
Netto finans		-80 549	-11 426
Resultat før skattekostnad		1 049 228	-784 928
Årsresultat		1 049 228	-784 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 049 228	-784 927
Sum overføringer og disponeringer		1 049 228	-784 927



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		27 404	13 865
Andre fordringer		1 220 763	1 562 702
Sum fordringer		1 248 167	1 576 567
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 280 284	272 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 280 284	272 145
Sum omløpsmidler		4 528 451	1 848 712
SUM EIENDELER		4 528 451	1 848 712
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 199	
Udekket tap			945 054



Sum opptjent egenkapital	37 199	-945 054
Sum egenkapital	37 199	-945 054
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 000 000	1 323 729
Leverandørgjeld	264 076	1 042 730
Skyldige offentlige avgifter		136 989
Annen kortsiktig gjeld	227 176	342 909
Sum kortsiktig gjeld	4 491 252	2 846 357
Sum gjeld	4 491 252	2 846 357
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 528 451	1 901 303



Organisasjonsnr: 927 377 128
TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2421

TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Telgverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget
8. Oppfordring om endring av avtale for internett og TV
9. Søknad om pergola
10. Endre bomløsning
11. Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe
12. Stående vann i garasjen
13. Glassrekke på balkonger
14. Takdrenering
15. Utforming av balkonger
16. Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene
17. Matlukt i ventilasjonsanlegg
18. Obos nøkkel
19. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) som møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (OBOS Eiendomsforvaltning) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjenning av stemmeberettigede telles ved en gjennomgang av innleverte registreringsblanketter, og eventuelle fullmakter.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Det velges en seksjonseier på årsmøtet som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen anses oppfylt på bakgrunn av årsmøteinnkallingen.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 2421 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf
- 2. 2421 Tiedemannsparken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av perioden brukt betydelig tid og innsats på oppfølging av viktige saker og reklamasjoner, i tillegg til den daglige driften. Arbeidet er grundig redegjort for i årsrapporten, og styret har utført oppgavene med stort engasjement. Vi mener at det foreslåtte honoraret reflekterer arbeidsmengden og ansvaret som styremedlemmene har påtatt seg, og håper at beboerne kan vurdere dette ved årsmøtet.

Styrets innstilling
Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr. 570 600, uendret fra 2024, uten KPI-justering.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 570.600,-

Sak 7

Oppfølging på reklamasjon med luktsmitte i ventilasjonsanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På årsmøtet 29. april 2024 ble det vedtatt å innhente juridisk bistand for videre oppfølging av reklamasjonen knyttet til luktsmitte i ventilasjonsanlegget.

- **Problem:** Gjennomgående luktproblemer i flere leiligheter i sameiet.
- **Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- **Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- **Omfang:** 9 stk. reklamasjoner fra beboere etter siste utbedring i 2024.
- **Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i april/mai 2025.
- **Utbygger har tidligere uttalt at de er forpliktet til, og har som mål, å løse saken.**

Aktuelle dokumenter er vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøte 2024 og mener at vi har gjort det som er mulig innenfor rimelige rammer.

Styret vil nå følge opp saken videre, herunder få klargjort hvorvidt ny utbedring planlagt i april/mai er vellykket.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Vedlegg

3. Redegjørelse og status for luktsmitte_JG.pdf
4. Notat_230623 matluktsproblemer løsningsforslag.pdf



Sak 8

Oppfordring om endring av avtale for internett og TV

Forslag fremmet av:

Knut Johannes Liland Hartveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne ta opp ordningen vi har for internett og TV i sameiet som en sak på årsmøtet. Bakgrunnen for dette er at vi, og trolig flere andre, ikke bruker lineær TV, og dagens ordning oppleves som lite hensiktsmessig.

I dag betaler vi 161 kr per måned for internett og 369 kr per måned for TV eller poeng man kan bruke til å velge strømmetjenester. Slik strømmedelen er satt opp, tror jeg ikke denne ordningen er økonomisk gunstig sammenlignet med å abonnere direkte på strømmetjenester. Og for de som ikke bruker strømmetjenester eller TV, betaler de 369 kr unødvendig.

Fra tidligere sameier har jeg erfaring med ordninger som er mer fleksible og tilpasset ulike behov:

Et minimumstilbud med kun internett inkludert i felleskostnadene, hvor beboerne selv kan velge å supplere

1. med TV eller høyere internetthastighet mot tilleggskostnad.

En grunnpakke som inkluderer både internett og TV, men med muligheten for å velge bort TV til fordel for

2. raskere internett, eller omvendt.

Jeg foreslår at vi vurderer en lignende fleksibel modell her i vårt sameie, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov. Dette kan bidra til å redusere unødvendige utgifter for de som ikke bruker TV-tjenestene eller internett, samtidig som de som ønsker å beholde et tilbud som ligner dagens fortsatt har muligheten til det.

Styrets innstilling

Styret mener det er hensiktsmessig å nedsette en arbeidsgruppe for å kartlegge hvilke tjenester som er viktigst for beboerne, vurdere eksisterende og nye tilbud, samt komme med anbefalinger til styret. Dette vil sikre beboernes direkte medvirkning og innflytelse på valg av leverandør og avtalevilkår. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen.

Nåværende leverandør, samt en alternativ tilbyder, er allerede i dialog med styret, og det er mottatt bakgrunnsinformasjon som arbeidsgruppen kan benytte i det videre arbeidet.

Dagens avtale er gjensidig oppsigelig med én måneds forutgående varsel, gjeldende fra utløpet av måneden oppsigelsen mottas i. Bindingstiden, som ble avtalt da utbygger signerte avtalen, utløper 1. april 2025.

Styret er positivt innstilt til forslaget og foreslår at saken overføres til styreperioden 2025/26, med en anbefaling til styret om at det settes ned en arbeidsgruppe som i løpet av 2025 skal innhente nye tilbud og en ny kollektivavtale for internett og TV til sameiet.



Forslag til vedtak 1

Forslag fra Knut Johannes Liland Hartveit: Årsmøtet oppfordrer styret til å undersøke muligheten for å endre avtalen for internett og TV i sameiet, slik at hver enkelt kan tilpasse sine kostnader etter eget bruksmønster og behov.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 9

Søknad om pergola

Forslag fremmet av:

Anders Strøm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på terrassen vår. Pergolaen vil bli plassert på den sør/østlige delen av terrassen, og vi har tenkt å bruke den for å skape et hyggelig uteområde hvor vi kan slappe av og nyte sommerkvelder i le.

Planen vår er å sette opp en pergola som passer inn med eksisterende arkitektur og estetikk. Vi vil bruke naturfarget eller beise den likt mot øvrig panel i sameiet. Eventuelt forsøke så godt det lar seg gjøre at den passer inn i det den opprinnelige konstruksjonen. Vi vil bruke materialer av høy kvalitet, og vi vil sikre at konstruksjonen er solid og trygg. Vi tenker i utgangspunktet på 3 ganger 3 meter. Vi ønsker også å sørge for at pergolaen ikke vil skape noen ulemper for andre beboere eller blokkere utsikten. Vi vil og selvfølgelig søke om byggetillatelse fra kommunen hvis vi får et positivt svar fra styret.

For å unngå unødvendige forstyrrelser, vil vi engasjere et profesjonelt selskap til å utføre byggingen, eller noen dere anbefaler. Vi vil sørge for at arbeidet utføres på en ryddig og ansvarlig måte, og vi vil holde styret informert om fremdriften underveis.

Dersom det er noen spesifikke retningslinjer eller krav som vi må følge, vil vi selvfølgelig overholde disse. Vi ønsker å samarbeide med styret for å sikre at pergolaen blir en positiv tilvekst til borettslaget.

Takk for deres tid og oppmerksomhet. Vi ser frem til å høre fra dere snart, og håper på et positivt svar.

Styrets innstilling

- Styret har vurdert saken og mener at det per nå ikke foreligger tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for å gå videre. Det er viktig å avklare tekniske og konstruksjonsmessige forhold, samt innhente nødvendig dokumentasjon.
- I tillegg bør sameiet ta stilling til om det skal etableres en felles retningslinje for pergolaer på takterrasser og andre uteplasser.
- Det foreligger ikke et tydelig forslag til vedtak fra forslagsstiller. Styret forutsetter derfor at forslagsstiller vil presentere et konkret vedtaksforslag på årsmøtet for avstemning.



Forslag til vedtak 1

Forslag fra Anders Strøm: viser til saken

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 10

Endre bomløsning

Forslag fremmet av:

Ronny Bøasæter Røsdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bomløsningen fungerer per i dag svært dårlig. En dag var ikke nøkkelen der, får av og til ikke svar når man bestiller bomnøkkel av styret. Dette er svært ubeleilig når man får varer levert eller håndtverker på besøk som skal lasse av utstyr.

Styrets innstilling

- Styret opplever at de aller fleste beboere følger retningslinjene for bomadgang, og alle bestillingshenvendelser vi har mottatt, har blitt fulgt opp. De få tilfellene der nøkkelen ikke har vært tilgjengelig, har skyldtes at den ikke har blitt levert tilbake i safen etter bruk.
- Styret har også ved flere anledninger minnet beboerne på viktigheten av å legge nøkkelen tilbake etter bruk, og vi har erfart at mange har fulgt dette påbudet.
- Forslaget om å gi 317 boenheter en egen nøkkel har ikke blitt økonomisk utredet, men vi ser at det vil medføre betydelige kostnader både for anskaffelse og for eventuell utskifting av nøkkelsylinderen til bommen dersom nøkler mistes eller kommer på avveie.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ronny Bøasæter Røsdal: Hver seksjon får en egen nøkkel til bommen.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.



Sak 11

Opprette grøntgruppe og veldferdsgruppe

Forslag fremmet av:

Thomas Tandberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker med dette å foreslå at det opprettes dedikerte utvalg/grupper for velferd og grøntområder.

Dette for å lette styrets arbeid og frigjøre tid til andre oppgaver. Vårt styre har mange store og viktige temaer som tar mye tid (eksempelvis luktsmittesak, markisesak, inn- og utkjøringsproblematikk, oppfølging av vaktmester, daglig og langsiktig drift m.m.) Styret (og styreleder) har flere ganger (både muntlig og skriftlig) uttrykt at arbeidsmengden til styret er høy og krever mye ressurser. Forslaget vårt er ment å minske trykket på styret, og frigjøre dem for saker og temaer som naturlig vil falle under ansvarsområdet til en «grøntgruppe» og «veldferdsgruppe». Forslaget er også ment som et verktøy for å få en klar oversikt over bruk av felles midler, da vi nylig har sett at store summer har blitt benyttet i tider der sameiets økonomi har vært anstrengt. Det er veldig vanlig i andre sameier og borettslag å ha slike dedikerte grupper med ildsjeler, som sørger for trivsel og sosiale sammenkomster.

Foreslår derfor at det opprettes følgende:

Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene.

Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreff, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre.

Forholdet til evt. eksisterende grupper: Eventuelle eksisterende grupper blir erstattet med de nye definerte gruppene (Grøntutvalg og Velferdsutvalg).

Utvalgene/gruppene får klare definerte oppgaver, som også består av å holde sameiets beboere informert om hva som skjer og rører seg i sameiet. Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde.

Organisering og ansvar: Utvalgene/gruppene bør dannes av frivillige beboere (ildsjeler) i sameiet, være helt uavhengige av sameiets styre, men likevel ha en god kommunikasjon med styret, ved behov. Det må lages enkle og ukompliserte retningslinjer om hva gruppene skal ha som oppgaver samt hvilke mandat gruppene har. Disse retningslinjene må settes av styret, dersom forslaget får flertall ved årsmøtet.

Økonomisk styring og rammer: Utvalgene/gruppene må ha et fast budsjett, som settes av årsmøtet, hvert år. Foreslår derfor et budsjett pr. år, pr. utvalg/gruppe. Eksempelvis kr.15.000 pr. år. Eller et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved årsmøte. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere.

Mulighet for ytterligere besparelse ved opprettelse av slike utvalg:

Slike utvalg, kan gi mulighet for å minske sameiets styre med 1 eller 2 medlemmer da styrets arbeid blir mer målrettet og utvalgenes oppgaver blir satt ut. Med bakgrunn i innsendte forslag, vil det ikke være behov for styret å ha medlemmer som nærmest kun jobber med nevnte temaer. Det vil derfor være hensiktsmessig for sameiet å ha færre medlemmer i styret, uten at dette vil gå ut over styrets effektivitet og arbeid med større saker. En hensiktsmessig løsning er eventuelt at disse to styremedlemmene trer ut av dagens styre og heller går inn som ledere av foreslåtte utvalg/grupper, da disse allerede har god kjennskap til styrets



medlemmer og hvordan styret arbeider. Det påpekes at en eventuell endring av styret i så fall måtte tas opp på et ekstraordinært årsmøte, dersom vårt forslag skulle få flertall på årsmøtet.

På denne måten vil sameiet kunne spare en del penger, noe som jo virker å være en av styrets kjernesaker, i tillegg til at dette vil gagne hele sameiet ved at man får en klarere drift og bedre oversikt over hva sameiets penger går til.

Vi håper årsmøtet ser fordelene med å opprette slike utvalg, slik at vi får god oversikt og økonomist forutsigbarhet.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget grundig og mener at dagens organisering fungerer godt.

1) Økonomisk og administrativt ansvar

Det ligger et økonomisk og administrativt ansvar på styret, og uavhengige grupper som opererer uten styrets involvering, kan skape usikkerhet om ansvarsforhold. Styret mener derfor at det er viktig at en representant fra styret er med i disse gruppene for å sikre god oppfølging, samtidig som gruppene står fritt til å organisere sitt arbeid på en måte som engasjerer frivillige.

2) Juridiske og praktiske hensyn

Sameiets uteområder krever vedlikehold som må utføres i tråd med både myndighetskrav og avtalene med utbygger. Dette innebærer forpliktelser som kun styret har mandat til å håndtere, blant annet oppfølging av leverandører og reklamasjoner. En ekstern gruppe uten innsikt i disse rammene vil ikke kunne ta informerte beslutninger eller sikre kontinuitet i vedlikeholdet.

3) Arbeidsmengden i styret

Forslaget bygger på en premiss om at styret er overbelastet med oppgaver knyttet til grøntområder og sosiale tiltak. Dette er ikke riktig. I dagens styre finnes det ingen dedikert person som jobber utelukkende med disse oppgavene. Det er riktig at en person i styret ofte håndterer saker innen grøntområder og sosiale arrangementer, men dette utgjør kun en liten del av det totale styrearbeidet. Styret mener derfor at en omorganisering med eksterne grupper ikke vil gi en merkbar avlastning, men snarere skape mer administrativt arbeid gjennom behov for oppfølging og rapportering.

4) Koordinering av velferdstiltak

Sosiale aktiviteter og fellesarrangementer er viktige for sameiet, men de krever koordinering og økonomisk styring. En dedikert frivillig gruppe kan spille en rolle, men ansvaret for økonomisk kontroll og overordnede beslutninger må ligge hos styret, slik at aktiviteter blir gjennomført på en bærekraftig måte.

5) Hagegruppen i Vibbo (*) er en flott mulighet for frivillige til å bidra til beplantning og stell, og vi ønsker å oppmuntre beboere som har interesse for dette til å bli med. Vi er glade for at så mange har engasjert seg i hagearbeidet, og dersom noen ønsker mer ansvar, er det rom for dette i gruppen. Hagegruppen består i dag av 24 engasjerte beboere. Det samme gjelder for de frivillige som ønsker å bidra til sosialt fellesskap gjennom velferdsutvalget, hvor styret mener det er en fordel at det er et styremedlem som har hovedansvaret for å koordinere aktiviteter og sørge for at alt går i orden.

Styrets konklusjon:

Styret verdsetter initiativet til økt frivillig engasjement, men mener at den beste løsningen er at eventuelle utvalg opererer i samarbeid med styret – ikke som helt uavhengige enheter. På denne måten sikrer man økonomisk kontroll, tydelige ansvarsforhold og en organisering som faktisk fungerer i praksis. Forslaget baserer seg på en antagelse om at styret bruker uforholdsmessig mye tid på disse sakene, men i realiteten utgjør de kun en mindre del av styrets arbeid. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form, men at frivillige grupper kan organiseres med en tydelig kobling til styret.



(*) Hagegruppen i Vibbo:

<https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl>

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Thomas Tandberg: Grøntutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg sameiets beplantning, utearealer, vedlikehold av allerede opparbeidede og beplantede arealer og tilsvarende oppgaver som ligger naturlig under disse temaene. Velferdsutvalg: En gruppe med frivillige som tar for seg velferdstemaer i sameiet, slik som juletreff, juletretenning, halloweengang, Nabohuset Petersborg, samt tilsvarende temaer som har med velferd og sosiale tilstelninger å gjøre. Budsjett: Foreslår i utgangspunktet et budsjett på kr. 15.000,- pr. år, pr. utvalg. Evt. et annet beløp som fastsettes av årsmøtet i fellesskap. Årlig budsjett vil kunne revideres ved regelmessige årsmøter. Skal det benyttes beløp/midler utover det fastsatte budsjettet må dette søkes om særskilt ved behov, samt opplyses om på en klar måte for øvrige sameiere. Øvrige punkter for vedtaket: - Om forslaget får flertall, skal styret snarest, offisielt opprette foreslåtte utvalg og rekruttere frivillige medlemmer til utvalgene. Dette gjøres via Vibbo samt skriftlig rekruttering via postkassene (for å nå ut til alle beboere). Styret skal utarbeide klare retningslinjer for utvalgene samt informere sameiets beboere om retningslinjer samt utvalgenes oppgaver. - Utvalgene/gruppene skal ikke bestå av medlemmer som allerede har aktive styreverv i vårt sameie. Dette for å skille mellom «styresaker» og øvrige saker som naturlig ligger under utvalgenes ansvarsområde. - Når gruppene er vel etablert, skal styret se gjennom styresammensetningen og gjøre en vurdering på om styret kan reduseres med 1 til 2 medlemmer og på den måten spare sameiet for penger. Styrets prosess skal informeres om til sameiet på en klar måte.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 12

Stående vann i garasjen

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvert år når det blir store snøfall om vinteren, har vi store mengder vann i garasjen. Dette fører til utrolig dårlig fuktig luft i garasjen; parkerte bilene og beboere som går gjennom garasjen blir spruttet på vann av uforsiktede bilister, samt det er så og si umulig å komme seg til bilen uten å trække i dypt vann.

Tidligere har vært løsningen å bestille garasjevask/ tømning flere ganger i løpet av vinterhalvåret - uten at det har egentlig blitt noe bedre utover de få dagene før det kommer mer nedbør.

Styrets innstilling

I styreperioden 2023/24 engasjerte styret OPAK AS for å gjennomføre en befaring og vurdering av vannhåndteringen i parkeringsanlegget. Basert på deres rapport (vedlagt) kan vi oppsummere følgende:

- Vannhåndtering: Vannet ledes til kjørebane og bort fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK vurderer denne løsningen som bedre enn et helt flatt dekke. De utfordringene som oppstår ved store snøfall og økt



vannmengde er tidligere beskrevet i dokumentasjon fra entreprenøren, og OPAK anbefaler at vannoppsuging fortsetter ved høy belastning.

- Byggteknisk vurdering: Parkeringskjelleren er oppført i henhold til byggteknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser fra byggetiden.
- Dersom det ønskes å redusere behovet for vannsuging, kan økt temperatur og ventilasjon vurderes. Styret har allerede justert temperaturen i ventilasjon, noe som har bidratt til forholdsvis raskere tørking denne vintersesongen. Styret følger nøye med når det er store nedbørsmengder eller mye snø, og vurderer fortløpende om oppsuging skal bestilles.
- Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke mulighet til å utarbeide noe bedre system for å kvitte seg med vann som er langvarig og ikke er en quick fix.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Vedlegg

5. Rapport Vannproblematikk i parkeringsanlegg.pdf

Sak 13

Glassrekke på balkonger

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, ønsker en oppdatering på hvor langt dere har kommet når det gjelder glassverk på balkongene. Dette er absolutt en ting man bør få igjennom som reklamasjon.

Styrets innstilling

Styret har gjort Selvaag oppmerksom på at styret er kjent med at minst 11 seksjonseiere har sendt inn reklamasjoner på balkongglass. Fellestrekket på problemet er at smuss og skitt ikke lar seg fjerne fra glassene. Reklamasjonene gjelder leiligheter i Stålverkskroken 18, 20, 24, 28, 32, 34, 36 og 38.

Selvaag svarte i brev av 4. februar 2025: "*Vi har mottatt henvendelsene på balkongglass og henvist til vedlikehold. Glassene vil være vanskeligere å rengjøre jo lengre det går mellom intervallene.*"

Styret har engasjert Glass og Fasadeforeningen (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.



Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon til Selvaag, da de er ansvarlige for utbedringer. For å styrke saken foreslås testing av glassene i april/mai, som anbefalt av GF. Hvis undersøkelsene denne våren bekrefter antakelsene i rapporten, så vil styret vurdere å kreve at alle balkonger undersøkes.

Hvis juridisk bistand blir nødvendig, vil styret koordinere dette, men kostnadene er ikke avklart. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner at utgifter til juridisk bistand dekkes av sameiets løpende drift.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Følge opp det man har startet- og juridisk rådgivning hvis behov.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 14

Takdrenering

Forslag fremmet av:

Ana-Monica Chivulescu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det mangler takdrenering i denne bygningen. De andre bygningene har god og velfungerende takdrenering. Vi bor i 2.estasje og vi får dreneringsvannet fra alle balkongene oppover. Det ødelegger terrassegulvet og den utvendige malingen. Dette med urene balkonger gjelder vel de fleste. Fint om styre kan ta det opp med Selvaagbolig.

Styrets innstilling

- Håndtering av overvann: På våre bygninger er det installert taksluk med rister på takterrassene og på hovedtaket i alle bygg. Overvannet ledes separat ut av bygget til et fordrøyningsmagasin. Rørføringer går gjennom sjakter og ut av bygget på plan 1 til fordrøyningssystemet. Overvannet føres fra slukene på takene via MA-avløpsrør på plan 1-5/6 i alle bygg og videre ut. Takslukene er av Blucher ordinært sluk med løvfanger i taket over plan 5/6 og kombinert selvfall og UV-system.
- Å innhente en profesjonell og byggteknisk vurdering av mulige tiltak for vannhåndtering vil medføre en kostnad som per nå er uavklart. Dersom et slikt tiltak skulle vise seg å være teknisk gjennomførbart, kan det potensielt påvirke felleskostnadene for alle beboere, inkludert den nødvendige finansieringen for å gjennomføre tiltaket.
- På nåværende tidspunkt vurderer styret at tiltaket ikke vil være økonomisk gjennomførbart. Styrets innstilling vil derfor være at forslaget ikke tas til følge, og at styret ikke bruker tid på å innhente pristilbud.



Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ana-Monica Chivulescu: installasjon takdrenering

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 15

Utforming av balkonger

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkongene våre er ikke utstyrt med takrenne. I dag renner vann både fra nedbør, bassengene på balkongene noen av beboere har, samt uforsiktig kraftig vanning av blomster rett ned til nabo under. Som en konsekvens av det, har plankene som vi har vært forsikret om ved innflytting at de har vært behandlet og skal tåle en del - har begynt å bøye seg, sprekke samt få grønske på de områdene som er mest utsatt for vann.

Styrets innstilling

- Den nåværende tekniske løsningen er valgt av utbygger og anses som en del av byggets opprinnelige utforming. En eventuell installasjon av takrenner på bygget og samtlige balkonger vil innebære en endring av fasaden. Per nå er det ikke utarbeidet noen kostnadsberegning for et slikt tiltak, og det er uklart hvor stor økonomisk ramme dette vil medføre. Styret vil derfor ikke gå videre med å innhente pristilbud eller utrede alternative løsninger.
- Når det gjelder andre forhold, som bøyde planker, faller dette inn under den enkelte seksjonseiers reklamasjonsrett. Beboere oppfordres derfor til å følge vanlig reklamasjonsrutine for oppfølging av slike feil og mangler overfor utbygger.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Undersøke hvordan vi kan ta vare på våre balkonger på en bedre måte og utforske mulighet til bedre håndtering av vann.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling tas til følge.



Sak 16

Vanning av blomster og annet bruk av vann på balkongene

Forslag fremmet av:

Karolina Anna Matyja Vangsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har store og flotte balkonger som vi bruker hyppig både til å slappe av og til å dyrke planter. Vi har observert flere år på rad at noen av naboene vanner kraftig plantene sine, uten å tenke på konsekvensene av hvor vannet havner videre, når den ikke blir i potten. Vi har opplevd gjentatte ganger at vannet renner ned fra etasjer over oss og kommer med jord og skitt som gjør at den innsatsen vi gjør på våren når vi vasker glasset og plankene er ikke lenger synlig. Samt mengden av vann som kommer fra hver vanning er overraskende stor og er det en voksen som får vannet på seg, så er det kanskje kun irriterende, men det er mange småbarnsfamilier som bor i sameie - og barna våre tilbringer en del tid ute på balkongene også.

Styrets innstilling

- Dette er allerede regulert i husordensreglene §3.2.7: «Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Vær obs på at vann kan renne ned til naboen under når du vasker balkongen eller terrassen».
- Styret vil gjennom sesongen da verandaene vannes vanligvis, jevnlig minne beboerne på om å "vanne forsiktig".

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Karolina Anna Matyja Vangsnes: Legg til i vedtekene noe om "Forsiktig vanning" og vise hensyn til naboene som bor under.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 17

Matlukt i ventilasjonsanlegg

Forslag fremmet av:

Gabriela Paz Guerrero Cruz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil gjerne ha en oppdatering på dette.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede behandlet i sak 7.



Forslag til vedtak 1

Forslag fra Gabriela Paz Guerrero Cruz: Oppfølging av saken.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet

Sak 18

Obos nøkkel

Forslag fremmet av:

Ekaterina Angelina Flakstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som OBOS-forvaltet boligselskap får dere for en begrenset periode tilgang på en subsidieringsordning, der OBOS står for majoriteten av kostnadene ifm installasjon og maskinvare på deres oppgangsdør. (Forutsetter tilrettelagt med strøm/el sluttstykke. F.eks callinganlegg)

Mobilnøkkel fra OBOS er levert av Unloc og det er Danalock Universal modul som installeres på dører som har strøm og elektronisk sluttstykke. Dette er utviklet med fokus på høy sikkerhet og brukervennlighet. Den digitale låsen gir flere fordeler sammenlignet med tradisjonelle nøkkelssystemer:

Økt sikkerhet: OBOS-låsen kan ikke kopieres eller mistes, noe som reduserer risikoen for at nøkler kommer på avveie. Den gir full oversikt over alle tilganger via et eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

Automatisk oppdatering ved eierskifte: Systemet sletter tidligere eiere og legger til nye eiere automatisk, noe som sikrer at kun autoriserte personer har tilgang

Oversikt over brukere: Styret får egen kontrollsender hvor de får oversikt over alle beboere som har fått tilgang og på hvilke dører samt hvor mange nøkler beboere har delt. Styret kan også redusere rettighet til å dele nøkkel på enkelte eller alle beboere.

Maskinvare: Maskinvaren kobles inn på Calling-anlegget eller dørpumpe dersom den er elektronisk, dermed ligger maskinvaren skjult som beskytter den for hærverk eller at andre får vite at det bruker mobilnøkkel på dørene.

Det er også verdt å nevne at det gjennomføres jevnlig sikkerhetsrevisjoner for å opprettholde høy sikkerhetsstandard.

KOSTNAD «mobilnøkkel»: Maskinvare og installasjon på fellesdører oppgangsdør/ytterdør: 950kr pr dør ink mva Forutsatt at døren har elektronisk sluttstykke og strøm. (Resterende subsidieres av OBOS) Månedspris: 5389 kr pr mnd ink mva (17kr pr leilighet pr måned. 17x317leiligheter) (Ingen bindingstid)

Månedspris inkluderer:

Bruk av tjenesten på oppgang/fellesdører for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)

Drift, Support, Service



Automatiske eierskifter (Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting)

Eget kontrollcenter på Styrerrommet.no

Fordeler med OBOS Nøkkel:

Trenger ikke lenger å være fysisk tilstede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere. Automatisk oppdatering ved eierskifte. – Vi sletter tidligere eier og legger til ny eier. Subsidiering fra OBOS – I forhold til maskinvare, montering og installasjon. Økt trygghet og sikkerhet – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt i styrerrommet.no

Supplement til tradisjonell nøkkel. Digital eller fysisk nøkkel? Du trenger ikke å velge.. ja takk, begge deler!

Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse!

Styrets innstilling

1) Kjente kostnader

- **Engangskostnad:** OBOS subsidierer deler av installasjonskostnadene for Danalock-modulen. Sameiet har totalt 22 dører i innganger og fellesområder, og kostnaden per dør er 950 kr inkl. mva, totalt 20 900 kr inkl. mva.
- **Månedlig abonnement:** 5 389 kr inkl. mva (tilsvarer 17 kr per leilighet per måned). Årspris: 64 668 kr inkl. mva.

2) Øvrige / fremtidige kostnader / betingelser

- **Prisjustering:** OBOS Nøkkel justeres årlig basert på indeks, men det er uklart hvor stor økningen blir eller om det finnes en øvre grense.
- **Tilleggskostnader:** Elektrikerarbeid, ekstra strømuttak og eventuelle reklamasjonskostnader knyttet til feil på eksisterende dørmiljøer dekkes ikke av OBOS, men må håndteres av sameiet.
- **Helhetlig tilpasning:** For å sikre en helhetlig løsning må også dører til boder og fellesområder inkluderes. Sameiet har 32 slike dører, og kostnadene for ombygging og montering av Danalock er estimert til 25 000 kr inkl. mva per dør, av Lås og Sikring AS.
- **Teknisk tilpasning:** Subsidiering av vederlag for installasjon og maskinvare på oppgangsdører forutsetter elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde tilknyttet døren. Ved manglende elektronisk sluttstykke og/eller tilgjengelig strømkilde, må sameiet besørge forutsetningene innfridd selv. OBOS subsidierer bare da opptil kr. 3 000 per dør. Kostnad til elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde utover subsidiert beløp, må sameiet betale selv.
- **Sameiet overtar ansvar og risiko** for maskinvaren idet denne er installert på døren. Reklamasjon i reklamasjonsperioden på 1 år fra installasjonstidspunktet kan fremsettes innen rimelig tid. Kostnadene for uforutsette feil og mangler knyttet til løsningen er uklare. I tillegg anses reklamasjonsperioden på 1 år for maskinvaren som kort, spesielt sammenlignet med utbyggerens 5-årsgaranti på våre nåværende produkter levert til ulike fag i sameiet.
- **Oppsigelse og tilbakeføring:** Ved en eventuell oppsigelse må sameiet dekke kostnaden for å fjerne Danalock og tilbakeføre dørene til opprinnelig stand. OBOS dekker ikke denne kostnaden.

3) Brukeradministrasjon

- Styret vil være ansvarlig for administrasjon av adgangskontrollen via OBOS' kontrollcenter, noe som medfører en ny oppgave. I dag håndteres brukeradministrasjon kostnadsfritt av vår nåværende leverandør, slik som fjerning av inaktive salto brikker, oppdatere låsplan, soneinndeling, m.m.



På nåværende tidspunkt vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å ha to parallelle adgangsløsninger hvis OBOS Nøkkel skal tas i bruk. Vi har allerede en adgangsløsning fra Lås & Sikring, som fortsatt er under garanti og støtter nøkkelfri åpning via JustIn Mobile-appen. Denne løsningen har vært pilotert, men endelig beslutning om videre bruk er ikke tatt.

OBOS Nøkkel kan vurderes når garantien på dagens løsning utløper, og vi eventuelt skal velge en ny leverandør. Styret viser til at forslaget om OBOS Nøkkel ble fremmet og nedstemt på årsmøtet i 2024.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderer styret at det ikke er grunnlag for å gå videre med forslaget. Vi anbefaler derfor at årsmøtet ikke tar forslaget til følge.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Ekaterina Angelina Flakstad: Obosnøkkel foreslås innstallert

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret: styrets innstilling vedtas i sin helhet.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Fra vedtekter §8-1, første ledd:

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jógvan Hugo Gardar
- Serena Norheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ekaterina Angelina Flakstad
- Marte Abrahamsen



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Minh Hoang Nguyen
Styremedlem	Jogvan Hugo Gardar
Styremedlem	Mathias Løfsgaard
Styremedlem	Serena Norheim
Styremedlem	Dag Nysæter
Varamedlem	Marte Abrahamsen
Varamedlem	Ekaterina Angelina Flakstad
Varamedlem	Jonas Aleksander Hansen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tiedemannsparken@gmail.com.

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsparken Sameie.

Tiedemannsparken Sameie består av 317 seksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2024/25

i) Forord

Styrets mandat, plikter og ansvar er omtalt i vedtektene. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anlegg, er i samsvar med eierseksjonsloven, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. I de følgende avsnittene redegjør vi for styrets arbeid i perioden mai 2024 – april 2025.

ii) Organisering

Den administrative daglige ledelse utføres av styrets leder, som sammen med styremedlemmene og varaene, har ansvar for sameiets drift. Arbeidet har blitt utført gjennom faste styremøter og basert på vedtak fra årsmøter, styremøter og løpende drift.

Hovedaktiviteter: Styret har avholdt 12 styremøter. Vi har spesielt jobbet med oppfølging av reklamasjoner knyttet til matlukt, med juridisk bistand, samt hatt søkelys på økonomistyring og reforhandling av leverandøravtaler. I tillegg har vi jobbet med øvrige aktiviteter, som vi oppsummerer:

- **Årsmøte:** Utarbeide agenda og innstillinger til vedtak.
- **Styremøter:** Planlegge styre-, budsjett-, og årsmøte.
- **Økonomistyring:** Godkjenne fakturaer, revidere budsjett.
- **Forsikringssaker:** Dokumentere og følge opp forsikringsrelaterte saker.
- **Reklamasjoner:** Følge opp reklamasjonssaker med Selvaag.
- **HMS ansvarlig:** Organisere brannøvelser og dokumentere.
- **Reforhandling:** Innhente tilbud og reforhandle avtaler.
- **Tilgangsbestilling:** Bestille nøkler og håndtere adgangskontroll.
- **Sosialt:** Planlegge og gjennomføre sosiale arrangementer.
- **Henvendelser:** Håndtere beboerhenvendelser 24/7; telefon, e-post, vibbo.
- **Informasjon:** Lage nyhetsbrev og annen informasjon.
- **Leverandører:** Følge opp leverandører og serviceavtaler.
- **Valgkomiteen:** Kartlegge kandidater og lage innstilling til årsmøte.
- **Øvrige:** Følge opp vedtak fra årsmøter.

Sameiet har en forretningsføreravtale med OBOS, som inkluderer rådgivning, innkreving av felleskostnader, regnskapsføring, inkassosaker og andre administrative oppgaver. Vår kontaktperson i OBOS har vært Mia Gabrielsen.

Samarbeid med tjenesterleverandører: styret har hatt løpende samarbeid og kontakt med våre tjenesteleverandører. Her er de viktigste:

- **SL Stenslegging:** Uteområder, beplanting, skjøtsel
- **Norsk Eiendomsforvaltning:** Vaktmestertjenester, vinterdrift, renhold
- **Techem AS:** Avregning fjernvarme
- **Gupex:** Ventilasjonssystemer
- **Electric Freeway:** Billaderanlegg
- **Dalan advokatene:** Juridisk bistand (matlukt- og markisersaken)
- **Lås og Sikring:** Dørmiljøer, UPS, nøkkelsystem
- **Elotek & Everlite:** Brannsystemer og røykventilasjon
- **Industriporter:** Garasjeport og tilgang
- **Romerike Elektro:** Elektro
- **Otis:** Heiser og heiskontroll
- **CM Mathiesen:** VVS og sprinklerservice og kontroll
- **Tryg Forsikring:** Håndtering av forsikringssaker
- **Selvaag Bolig:** Reklamasjoner fellesområder

Styrets arbeid (1 av 8)



iii) Økonomistyring

Høsten 2024 gjennomgikk styret budsjettet, noe som førte til en beslutning om å øke felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2025. Økningen i felleskostnadene skyldes høyere driftsutgifter for sameiets ordinære drift og generell prisstigning på grunn av inflasjon. De største kostnadsøkningene gjelder kommunale avgifter, med 18 % økning for vann og avløp og 4 % for renovasjon, samt høyere forsikringspremier. I tillegg ønsker styret å bygge opp kapital til fremtidig vedlikehold, og økningen vil bidra til dette.

Videre har styret jobbet intensivt med økonomistyring, noe som har medført at vi per mars 2025 ikke lenger er avhengige av kassakreditten.

I løpet av de tre første driftsårene etter overtakelsen har sameiet hatt ekstraordinære utgifter. En detaljert kostnadsoversikt som styret har utarbeidet, viser at disse utgiftene har vært nødvendige. Vi anser derfor driftskostnadene fra 2021 til 2024 som ekstraordinære, da de har kommet i tillegg til det opprinnelige budsjettet:

- ✓ Totalt: 3 956 720 kr
- ✓ Uforutsette utgifter: 3 019 546 kr
- ✓ Engangsinvesteringer: 784 076 kr
- ✓ Diverse tiltak: 153 098 kr

Engangskostnader omfatter investeringer som HMS-tiltak, sikkerhetstiltak, innkjøp av oppgangstavler, nye skilter og lignende. **Uforutsette kostnader** inkluderer reparasjoner og vaktutrykninger, spesielt relatert til garasjeporter, heiser og brannvarslingsanlegget. **Driftskostnader** dekker løpende vedlikehold, som utvendig vindusvask og ekstra søppelhåndtering.

Reparasjoner og vaktutrykninger, særlig for garasjeporter, heiser og brannvarslingsanlegget, har vært en betydelig kostnadspost. I tillegg har store utgifter som etterfakturering av strømavgifter fra utbygger og kostnader til ventilasjon og vann påvirket budsjettet betydelig.

Vi gjengir de 10 største kategoriene for de ekstraordinære utgiftene 2021-2024:

- ✓ Avregning Techem (varme/ventilasjon) – 1 092 800 kr.
- ✓ Etterfakturering strøm, nettleie, vann og avløp – 979 512 kr.
- ✓ Reparasjon av garasjeport – 226 705 kr.
- ✓ Vaktutrykning brannanlegg – 109 199 kr.
- ✓ Vaktutrykning heis – 81 128 kr.
- ✓ Diverse utstyr/dugnad/ekstra renhold – 143 788 kr.
- ✓ Ventilasjonsarbeid/kontroll – 46 876 kr.
- ✓ HMS-tiltak – 46 387 kr.
- ✓ Sprinkler-/brannsikringstiltak – 74 000 kr.
- ✓ Reparasjon av bom – 69 807 kr.

iv) Aktuelle saker som styret har arbeidet med

- ✓ **Reforhandling av avtaler:**
 - Styret har aktivt jobbet med å redusere driftskostnader og har oppnådd en besparelse på kr. 313.362, - gjennom reforhandling av avtalen for vaktmestertjenester og renhold.
 - I tillegg har vi en besparelse på inntil 150.000 kr ved av innkjøp av ventilasjonsfilter til ventilasjonssystemet i byggene.
 - Prisen på forsikringsavtalen med Gjensidige er fryst og forblir uendret første halvår 2025.
 - Vi har også mottatt tilbud på ny forretningsførsels- og forsikringsavtale, og disse er fortsatt under vurdering i det videre arbeidet, en ytterligere mulig besparing på inntil kr. 160.000, -

Styrets arbeid (2 av 8)



- ✓ **Oppfølging på reklamasjon med balkongens glassverk:** Styret har engasjert Glass og fasadeforening (GF) for en vurdering. GF har inspisert flere balkonger og konkludert med at glasset har en feil, da verandaglass skal kunne vaskes som vanlig vindusglass. Feilen kan skyldes feil oppbevaring før montering, noe som forklarer hvorfor problemet oppstår på flere verandaer.

Styret oppfordrer berørte seksjonseiere til å sende en individuell reklamasjon direkte til Selvaag med en tydelig beskrivelse av problemet. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å reklamere, da Selvaag har ansvaret for eventuelle utbedringer. Styret ønsker også at de som sender inn reklamasjon på verandaglass, sender en melding til styret med informasjon om reklamasjonen og reklamasjonsnummer.

Basert på GF sin rapport foreslår styret prøvetaking av glassene, noe GF anbefaler gjennomført i april eller mai når værforholdene tillater det. Testresultatene vil styrke grunnlaget for videre oppfølging av reklamasjonen.

- ✓ **Innkjøringsveien: trafiksikkerhet og bemerkninger til innkjøringsvei gnr. 129, bnr. 117:** Styret har fulgt opp beboernes bekymringer om innkjøringsveien overfor bymiljøetaten, utbygger og gårdeier. Bymiljøetaten har redegjort for saken, men ser ikke behov for tiltak, til tross for beboernes innspill. De skriver: «Adkomstsonen er opparbeidet i samsvar med godkjent avkjørselsplan og trafikknotat. Bymiljøetaten ser ingen umiddelbar grunn til å gjøre tiltak i dette området for gående/syklende. Det er viktig at bilistene viser hensyn til myke trafikanter og at det ivaretas god frisikt i området til enhver tid. Avkjørselen er en privat avkjørsel som må skiltes i hht bruken».

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn avvik og problemer direkte til kommunen via deres nettside. Flere innspill vil styrke muligheten for å få gjennomslag for nødvendige tiltak..

- ✓ **Aquashine-foretaket i Gladengveien:** Styret har sendt en redegjørelse til kommunen om støyproblemet fra Aquashine i Gladengveien. Dette skjedde i forbindelse med nabovarslingen, som opprinnelig ikke ble gjennomført. Etter styrets innspill ble varslingen til slutt gjennomført, men saken er fortsatt uavklart. Vi venter nå på kommunens behandling og avgjørelse om Aquashines videre drift i området. Styret følger saken tett og vil holde beboerne oppdatert om eventuelle beslutninger.
- ✓ **Øvrige reklamasjonsarbeid:** Styret har håndtert reklamasjoner knyttet til feil og mangler i fellesområdene. Statistikken for de siste årene viser en variasjon i antall innmeldte reklamasjoner: 2021: 56 reklamasjoner, 2022: 162 reklamasjoner, 2023: 86 reklamasjoner, 2024: 42 reklamasjoner, 2025: 4 reklamasjoner så langt. Styret fortsetter å håndtere både pågående og eventuelle nye reklamasjoner i dialog med leverandører og utbygger.
- ✓ **Kollektivavtale for TV og internett:** Sameiet har i dag en kollektiv avtale for internett og TV levert av Telenor. Styret har hatt en dialog med Telenor for å vurdere muligheter for reforhandling og har mottatt relevant bakgrunnsinformasjon som kan danne grunnlag for videre kartlegging av behov og alternativer. For å sikre at sameiet får den beste løsningen både når det gjelder pris, kvalitet og innhold, ønsker styret også å innhente tilbud fra andre leverandører for å kunne sammenligne betingelsene.

Det foreslås å opprette en arbeidsgruppe bestående av engasjerte beboere som kan bidra med innspill til hvilke krav og forventninger som bør stilles til en eventuell ny avtale. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde sin interesse for å delta i arbeidsgruppen, som skal komme med en anbefaling før det kan fattes et vedtak.

Styrets arbeid (3 av 8)



- ✓ **Naboklager:** Styret har fått flere henvendelser om brudd på husordensreglene, blant annet knyttet til støy, hensatte gjenstander i rømningsveier, forsøpling og ulovlig kameraovervåking. Vi har fulgt opp disse sakene ved å snakke med de involverte eller sende skriftlig beskjed. Når det gjelder nabokonflikter, oppfordrer vi alltid partene til først å prøve å finne en løsning sammen. Om det ikke lar seg gjøre, kan styret eller politiet kontaktes ved behov. Vi setter pris på at alle bidrar til et godt bomiljø!
- ✓ **Nabolagshuset Petersborg:** Styret har hatt en god dialog med Nabolagshuset Petersborg for å styrke fellesskapet med nabosameiene og støtte lokale arrangementer. Vi var glade for å bidra til «Jul på Ensjø» med hest og kjerre – en stor suksess for både barn og voksne. Slike initiativer gir oss stor glede og bidrar til å bygge et inkluderende og trivelig nabolag.

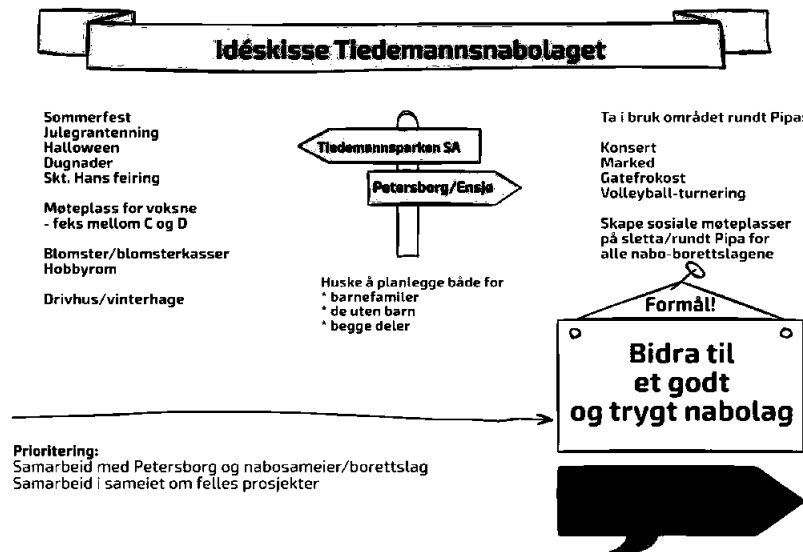
Samarbeidet med Petersborg er en naturlig del av vårt engasjement for fellesskapet. Petersborg jobber med å bygge opp et tett samarbeid med styrene i sameiene på Ensjø, og Tiedemannsparken ønsker å bidra, og bidrar, med innspill, aktiv deltakelse i planlegging og gjennomføring. Petersborg ønsker flere engasjerte naboer i sine prosjekter, og ber folk stille opp når de har arrangementer. De vil også ha innspill fra både styrer, og ikke minst naboer om nye prosjekter.

Samarbeidet med Petersborg gir oss muligheter til å bidra til et godt naboskap uten å pålegge styret unødvendig arbeid eller forpliktelser. Vi har en samarbeidsavtale som fungerer godt, og vi har frihet til å delta på arrangementer, komme med forslag og være med på å skape gode tilbud til både barn og voksne. Dette fellesskapet styrker naboskapet og gjør vårt område til et enda bedre sted å bo. Petersborg vil med sin aktivitet kunne sveise sammen beboerne på Ensjø, slik at vi vil ha et godt og trivelig naboskap.

- ✓ **Ideskisse for et trygt og godt nabolag:** Styret har utarbeidet en idéskisse, vist i illustrasjonen nedenfor, som viser samspillet mellom sameiet og Nabolagshuset Petersborg og hvordan aktivitetene utfyller hverandre. Gjennom samarbeid og engasjement ønsker vi å skape et inkluderende miljø der både barnefamilier og de uten barn føler seg hjemme. Når vi planlegger aktiviteter, tar vi hensyn til alle beboergrupper for å sikre et variert og mangfoldig tilbud.

I vårt eget sameie får vi fellesskap og trivsel gjennom sosiale arrangementer som sommerfest og julegrantenning, der beboere kan samles og bli bedre kjent. Vi legger også til rette for felles innsats gjennom dugnader, som bidrar til å holde uteområdene pene og velstelte. For de som ønsker møteplasser for voksne, finnes det muligheter for samlinger i bakgården vår. I tillegg er grønne områder en viktig del av bomiljøet, med blomster og beplantning som gir rom for både dyrking og rekreasjon.

Nabolagshuset Petersborg/Ensjø har som mål å skape gode sosiale møteplasser for hele nabolaget. Området rundt pipa kan brukes til ulike aktiviteter, som konserter, markeder og sosiale samlinger. I tillegg planlegges det fellesarrangementer som gatefrokost og volleyballturnering, der beboere fra flere borettslag kan delta. Sletta og området rundt pipa blir viktige samlingspunkter, hvor alle kan møtes for å styrke naboskapet.



v) Øvrige saker

Oppfølging på reklamasjon om matlukt

- ✓ April 2024: Årsmøtet vedtok å bruke juridisk bistand for å få fremdrift i saken.
- ✓ Sommer 2024: Utbygger gjennomførte utbedringer, men problemet vedvarte.
- ✓ Høsten 2024 - vinter 2025: Styret har samarbeidet med advokat og fagfolk for en grundig vurdering.
- ✓ Mars 2025: Utbygger informerer at ny utbedring skal gjennomføres i april/mai 2025.
- ✓ April 2025: Status presenteres på årsmøtet 1. april.
- ✓ Mai 2025: Foreldelsesfristen for reklamasjonssaken er per nå 1. mai 2025

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess, og styret mener at vedtaket fra årsmøtet 2024 er fulgt opp. De ulike kostnadsoverslagene er presentert i en egen sak på årsmøtet.

Oppfølging på reklamasjon om markiser

Det er i vårt sameie, **11 seksjoner** som har montert markiser. **3 av seksjonene** fikk montert markiser i regi av Selvaag før overtakelse, resterende markiser er montert etter overtakelse.

På årsmøtet i 2023 ble det informert om at montering av markiser er regulert av Oslo kommunes reguleringsbestemmelser. Plan- og bygningssetaten har bekreftet at slike installasjoner er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-3. En slik søknad er ikke sendt inn for vårt sameie.

For å sikre korrekt juridisk oppfølging av saken har styret engasjert Dalan advokatene ved Christian Bugge. Foreldelsesfristen er blitt forlenget to ganger, og utbygger har nå akseptert en utsatt frist til **31. mai 2025**.

I dialog med utbygger har det blitt presisert at de kun tar ansvar for de **tre markisene** som ble montert av Selvaag før overtakelse. Spørsmålet om hvorvidt Selvaag er ansvarlig for resterende markiser, og for å eventuelt sende inn en helhetlig søknad for hele sameiet er vurdert av advokat Bugge. Bugge har konkludert med at det vanskelig kan sees at Selvaag har ansvar utover de tre markisene som ble montert i deres regi.



Selvaag vil imidlertid sende inn søknad til kommunen for alle monterte markiser, men understreker at dette kun gjøres som en service. Dersom søknaden ikke blir godkjent, vil videre oppfølging fra Selvaag side kun gjelde de tre seksjonen som har fått montert markiser i Selvaags regi.

Styret sendte over nødvendig dokumentasjon til Selvaag i juni 2024 slik at de og ansvarlig søker kunne sammenstille en søknad. Søknaden skal oversendes styret for godkjenning før innsending. Det har etter juni 2024 blitt purret på Selvaag gjentatte ganger, uten at søknad er oversendt styret. Styret koblet på ny inn advokat Bugge i januar 2025 og han følger nå opp saken ovenfor Selvaag.

Styret følger saken tett og vil oppdatere beboerne så snart det foreligger ny informasjon.

Søknaden som Selvaag skal sende til kommunen om markiser, omfatter enkelte seksjoner i Stålverkskroken 18, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.

vi) Kommunikasjon med beboere via Vibbo

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

Alle henvendelser som er sendt til styret via Vibbo har blitt grundig gjennomgått, fulgt opp og besvart innen rimelig tid. Vi har lagt stor vekt på å sikre god kommunikasjon og å gi beboerne raske og informative svar. I tilfeller hvor henvendelsene har krevd videre undersøkelser eller behandling, har vi holdt avsenderne oppdatert om fremdriften.

Vi oppfordrer fortsatt alle beboere til å bruke Vibbo som primær kommunikasjonskanal for henvendelser til styret, da dette sikrer en effektiv dialog.

vii) Forsikringssaker

Styret har ansvaret for å dokumentere eventuelle skader og organisere befaringsmøter som omhandler felles skader i bygningen. Videre følger styret opp leverandører som skal utføre nødvendige reparasjoner og sikrer at betalingskrav relatert til skadedekning blir håndtert. Styret sørger også for at innbetaling av egenandeler for skader meldt inn av seksjonseiere blir ivarettatt.

I 2024 er det registrert totalt seks skadesaker. For hver skade fastsettes en egenandel av Tryg, basert på sakens omfang og karakter. Som hovedregel skal den enkelte seksjonseier selv dekke egenandelen dersom skaden gjelder egen boenhet. Egenandelen må også dekkes av seksjonseier dersom skade på fellesarealet eller andre boenheter er et resultat av at seksjonseier har unnlatt å oppfylle vedlikeholdsplikten, eller på annen måte forårsaket skaden.

viii) HMS og brannvern

Styret har utarbeidet nødvendige kontrollrutiner og dokumenter for å systematisere HMS-arbeidet. Internkontrollen innebærer at vi registrerer, dokumenterer og organiserer alle forhold knyttet til HMS. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og har som mål å:

- Forbedre arbeidsrutiner og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet.
- Forebygge helse- og miljøskader knyttet til produkter, lekeplassutstyr og elektriske anlegg.
- Hindre brann og branntilløp.
- Beskytte det ytre miljø mot forurensning.
- Sikre bedre håndtering og behandling av avfall.

Styrets arbeid (6 av 8)



I denne perioden har vi:

- gjennomført regelmessige vernerunder og fjernet hensatte gjenstander fra fellesområder
- ettergått at branninstruks foreligger i alle oppganger
- gjennomført brannalarmøvelse
- kontrollert lekeutstyr i bakgården, utført av SL Stenlegging AS
- hatt vask, service og ettersyn på søppelbrønner, utført av ECO Service AS
- rens av filtre på sameiets vanninntak, utført av CM Mathiesen AS

ix) Sosialt

- ✓ **Halloween-feiringen** ble gjennomført som i året før, med hjelp fra naboer som åpnet dørene for barna i våre 10 oppganger. En stor takk til de frivillige! Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ **Den tradisjonelle julegrantenningen** ble for første gang arrangert i tunet til C/D, noe som skapte en hyggelig og intim stemning. Julegrantenninga arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.
- ✓ Både **vår- og høstdugnaden** var vellykket, med godt oppmøte og alle planlagte oppgaver fullført. I tillegg ble det plantet en del løk, som vi håper vil glede sameiet med vakre blomster til våren. Dette arrangeres i samarbeid mellom styret og frivillige beboere som har ønsket å være med i dette tiltaket.

- ✓ **Hagegruppen:** Det ble plantet ut solsikker av barn og voksne etter initiativ fra beboer i hagegruppen som plantet på forhånd på balkongen sin. Det var kos med planting og is. Veldig gøy å se solsikkene vokse. Det har også vært flere initiativer fra hagegruppen i å plante ut tomater, squash og ulike urter. Det var nok kun urtene som trivdes i denne omgangen så vi får justere til neste sesong. Hagegruppen har også stilt opp med vann/stell gjennom hele sesongen. Stor takk til dem.

Hagegruppen består av frivillige beboere som har meldt seg på gruppen, som har egen side på Vibbo: Hagegruppe | Vibbo <https://vibbo.no/tiedemannsparken/grupper/hagegruppe-owiwmzbl> - Du finner også Hagegruppen under Grupper på Vibbo.

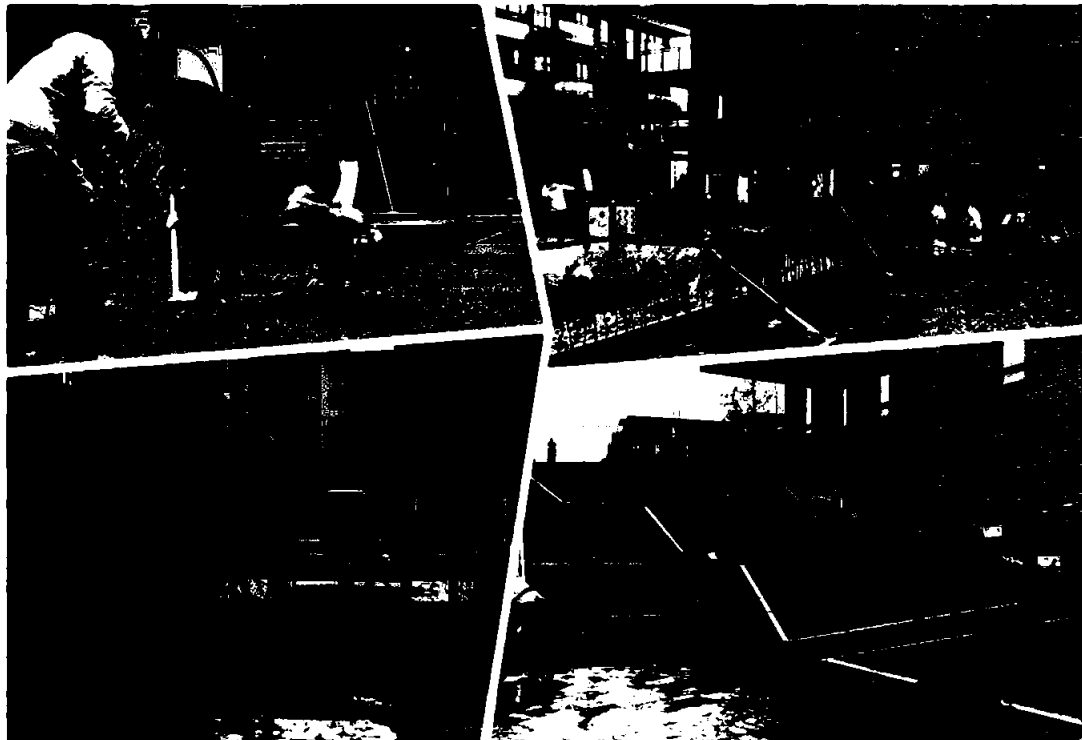
- ✓ Det ble også brukt opp «Grønne midler» fra Oslo kommune til plantekasser, plommetre og blåbærbusk. Takk til frivillige som ble med å bygge plantekassene.
- ✓ **Hobbyrom:** Hobbyrommene har blitt ferdigstilt med god hjelp fra en håndfull beboere som gjorde at det ble innafor budsjett. Nå har sameiet hobbyverksted og syrom som beboere kan bruke. Det er gøy å se at bookinger kommer inn, og tilbakemeldingene etter bruk av rommene har vært positive. Hobbyrommet var en del av byggeprosjektet, men Selvaag ønsket at Sameiet skulle ferdigstille dette. Det er nå gjort.

I Q4 2023 ble det sendt ut en spørreundersøkelse i Vibbo, der 31 beboere svarte. Formålet var å kartlegge behovet for hobbyrommet. Styret benyttet resultatene som grunnlag for ferdigstillingen av hobbyrommene. Svarfordelingen var som følger: 19,4 % ønsket fasiliteter for tekstilarbeid, 54,8 % for snekkerarbeid, 12,9 % for malerarbeid og 12,9 % for annet. Basert på undersøkelsen ble syrommet ferdigstilt for å dekke behovet for tekstilarbeid.

Styrets arbeid (7 av 8)



Takk til alle som har bidratt til fellesskapet i år!



Vårdugnad



Julegrantenning, første søndag i advent

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 102 608 lavere enn budsjettert, det var budsjettert økt innkreving på Tv og bredbånd fra januar 2024, som ikke ble gjennomført.

Driftskostnadene er kr 819 384 lavere enn budsjettert skyldes i hovedsak at felles umålte kostnader som gjelder for fellesareal og fellesventilasjon, er fordelt på seksjonene etter eierbrøk og derfor ikke synlig i regnskapet.

Finanskostnader er 83 549 høyere enn budsjettert og skyldes at det ikke er budsjettert med finanskostnader da det var planlagt å avslutte kassekreditten.

Resultat

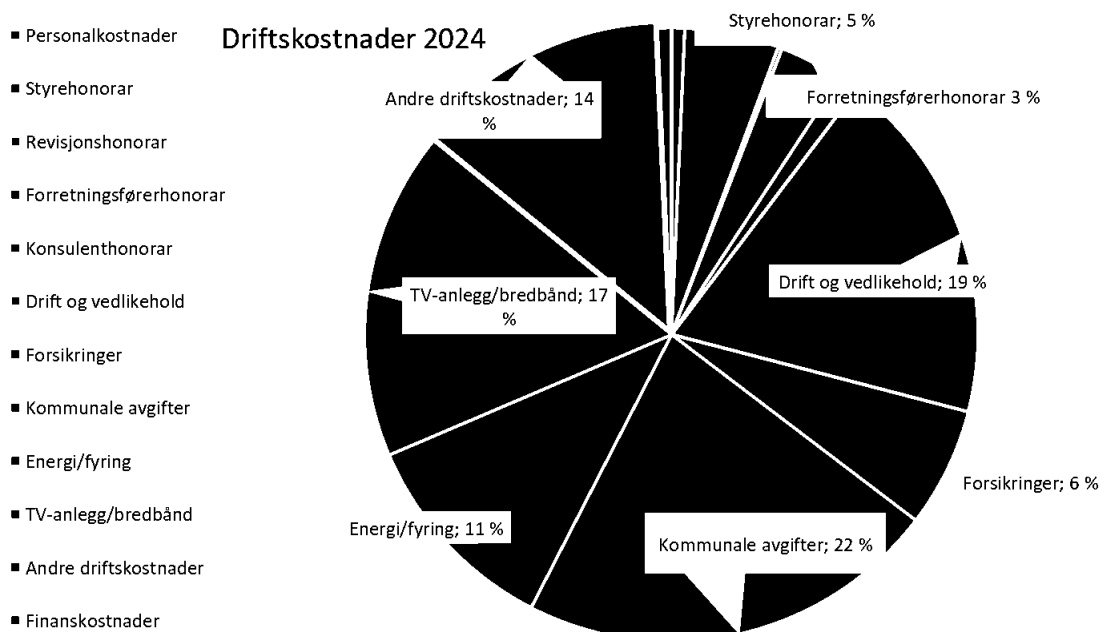
Årets resultat **kr 1 049 228** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 37 199**.





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene 4% økning Tv og internett fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 998 763	10 277 943	12 660 000	12 557 392
Ladeinntekter EL-bil		233 892	233 904	0	0
Andre inntekter	3	324 737	38 731	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 557 392	10 550 578	12 660 000	12 557 392
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 455	-66 975	-67 000	-81 000
Styrehonorar	5	-570 600	-475 000	-475 000	-571 000
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-386 668	-367 718	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-122 017	-45 750	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 159 516	-1 822 721	-1 228 000	-1 243 000
Forsikringer		-724 034	-674 118	-730 000	-780 000
Kommunale avgifter	9	-2 557 909	-2 293 170	-1 990 000	-2 600 000
Energi/fyring	10	-1 269 810	-2 236 548	-3 835 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 991 373	-1 846 814	-1 991 299	-2 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 540 132	-1 466 062	-1 430 700	-1 027 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 427 615	-11 324 080	-12 246 999	-11 024 350
DRIFTSRESULTAT		1 129 777	-773 502	413 001	1 533 042
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 913	4 377	0	0
Finanskostnader	13	-83 462	-15 803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 549	-11 426	0	0
ÅRSRESULTAT		1 049 228	-784 927	413 001	1 533 042
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		37 199	0		
Udekket tap		0	-784 927		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 404	13 865
Forskuddsbetalte kostnader		897 472	780 492
Andre kortsiktige fordringer		0	-28 064
Energiavregning	14	323 292	810 274
Driftskonto OBOS-banken		-721 891	-2 000 000
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	203 964
Sparekonto OBOS-banken		2 175	68 181
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		2 000 000	2 000 000
SUM OMLØPSMIDLER		2 528 452	1 848 712
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 528 452	1 848 712
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		37 199	0
Udekket tap		0	-945 054
SUM EGENKAPITAL		37 199	-945 054
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		210 151	251 407
Leverandørgjeld		264 077	1 042 730
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		2 000 000	1 323 729
Skyldige offentlige avgifter		0	136 989
Energiavregning		0	6 831
Annen kortsiktig gjeld	15	17 025	84 671
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 491 253	2 846 357
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 528 452	1 901 303
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Tiedemannsparken Sameie

Minh Hoang Nguyen

Mathias Løfsgaard

Serena Norheim

Dag Nysæter

Jogvan Hugo Gardar



**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 808 026
Kabel-TV	1 405 890
Kapitalinnkaling	749 996
TV/Internett	593 756
Garasje	322 200
Nabolagshuset Petersborg	116 800
Bodleie	8 810
Akonto energiavregning	-6 715
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 998 763

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	79
Oslo kommune	20 000
Tryg	304 655
Små beløp korrigeringer	3
SUM ANDRE INNTEKTER	324 737



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

Arbeidsgiveravgift	-80 455
SUM PERSONALKOSTNADER	-80 455

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 570 600. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 318, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 422
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 279
OPAK AS	-15 317
SUM KONSULENTHONORAR	-122 017

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-261 574
Drift/vedlikehold VVS	-401 141
Drift/vedlikehold elektro	-2 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-325 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-288 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-277 788
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-365 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-210 768
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-10 780
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 159 516

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 635 086
Renovasjonsavgift	-922 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 557 909

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-610 488
Andre fyringskostnader	-659 322
SUM ENERGI / FYRING	-1 269 810



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

Lokalleie	-4 655
Container	-88 232
Annet driftsmateriale	-19 011
Vaktmestertjenester	-426 590
Vakthold	-3 634
Renhold ved firmaer	-705 707
Snørydding	-72 934
Andre fremmede tjenester	-57 068
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 318
Andre kontorkostnader	-24 087
Bank- og kortgebyr	-5 943
Velferdskostnader	-119 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 540 132

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 287
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	626
SUM FINANSINTEKTER	2 913

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-6 742
Renter og provisjon på kassekreditt	-75 720
SUM FINANSKOSTNADER	-83 462

NOTE: 14**INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 840 904
SUM INTEKTER	-1 840 904

KOSTNADER

Administrasjon	225 292
Fjernvarme	1 943 124
SUM KOSTNADER	2 168 416
Uoppgjorte avregninger	-4 220
SUM ENERGIAVREGNING	323 292

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

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





NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld -17 025

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -17 025



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E51J-3VL3D-C45IC-51530-C04KY-Z3Y3E



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-06 22:06:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E151J-3VL3D-C45IC-51530-C04KV-Z3Y3E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller [Sameie.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.



Redegjørelse og status for:

Reklamasjonssaken vedrørende luktsmitte

Innledning

Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet 29. april 2024, hvor det ble besluttet å innhente juridisk bistand.

Nedenfor følger en kronologisk hendelsesrapport og redegjørelse på styrets oppfølging.

Oppsummering av saken

Reklamasjonssaken om luktsmitte har fulgt en strukturert prosess over flere måneder:

- Problem:** Gjennomgående luktproblemer i flere leiligheter i sameiet.
- Utbedringer:** Selvaag gjennomførte tiltak sommeren 2024, men problemet vedvarte.
- Juridisk oppfølging:** Styret har jobbet tett med advokat og tekniske fagfolk for å få en uavhengig vurdering.
- Videre tiltak:** Utbygger planlegger ytterligere utbedringer i mars 2025, men det er fortsatt usikkerhet om løsningens effekt.

Nedenfor følger en detaljert tidslinje over sakens gang.

Tidslinje for saken

Dato	Hendelse
12. juni 2024	Utbedringstiltak ble gjennomført av Selvaag. Etter dette mente utbygger at problemet var løst.
Juli – august 2024	Styret ba seksjonseiere melde inn eventuelle klager etter utbedringen. Det kom flere tilbakemeldinger.
September – oktober 2024	Det ble registrert 7 klager, og advokatfirmaet krevde en uavhengig vurdering. Selvaag avviste videre utbedring og la ansvaret på sameiet for å innhente en egen sakkyndig vurdering.
November – desember 2024	Ny lukttest fra GK Norge AS bekreftet fortsatt luktproblemer. Selvaag foreslo en ny løsning, og det ble avdekket en konstruksjonsfeil i ventilasjonen.
16. desember 2024	Utbygger redegjorde for en ny utbedringsplan. Inspeksjon viste en glippe mellom den indre kanalen og hetten, noe som forårsaket kortslutning.
Januar – februar 2025	Utbygger gjennomførte tester og kom frem til en løsning, men utbedringene må vente til mars 2025 grunnet vinterforhold.
Mars 2025	Planlagt ny utbedring fra utbygger. Styret vil følge opp resultatene av dette arbeidet.



Kostnad for ventilasjonsarbeider

For å sikre en helhetlig vurdering av mulige løsninger er det utarbeidet et kostnadsoverslag for ulike alternativer basert på tilbud fra GK Norge og bygningsentreprenør Finstad og Jørgensen AS. Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Alternativ	Beskrivelse	Estimert kostnad (eks. mva)
Alternativ 1 – Kanal opp over tak	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Kanalføring opp over tak (isolert og mantlet) Innfestingsdetaljer Jethette Montasjearbeider og nødvendig rigg (lift etc.)	240 000,- per avkast
Alternativ 2a – Tårnløsning	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Avkasttårn inkl. innstøpningsmuffe, lakkert i RAL-farge m.m.	325 000,- per avkast
Alternativ 2b – Avkast med teknisk rom	Tilkobling til eksisterende kanal Isolerte kanalføringer langs terreng (legges i bygningsmessig innkassing) Hjelpevifte Jethette	190 000,- per avkast

Kostnad for bygningsmessige arbeider og grunnarbeider

Alternativ	Beskrivelse	Estimert kostnad (eks. mva)
Alternativ 1 – Innkassing av kanal (over bakkenivå) (4 meter lang innkassing)	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til fasade	190 000,- per avkast
Alternativ 2a – Innkassing av kanal (over bakkenivå) til tårn	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til tårnplassering (10 meter lang innkassing)	480 000,- per avkast
Alternativ 2b – Innkassing av kanal (over bakkenivå) til teknisk rom (10 meter lang innkassing)	Innkassing av kanal fra tilkoblingspunkt i eksisterende kulvert og bort til teknisk rom	480 000,- + pris for teknisk rom (ikke mottatt estimat på dette).



For å sikre en helhetlig vurdering av mulige løsninger er det utarbeidet et kostnadsoverslag (bildet over) for ulike alternativer basert på tilbud fra GK Norge og bygningsentreprenør Finstad og Jørgensen AS. Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet priskonsekvens for ulike alternativer

(Eks. mva og påslag fra Finstad og Jørgensen AS)

- **Alternativ 1:** 240 000,- + 190 000,- per avkast
- **Alternativ 2a:** 325 000,- + 480 000,- per avkast
- **Alternativ 2b:** 190 000,- + 480 000,- + teknisk rom per avkast

Prisen er eks. mva.

Tilleggs kostnader for tårn

Prisene inkluderer ikke prosjektering og søknader.

Samlet kostnad for fire tårn

(Basert på estimatene over, eks. mva og påslag fra Finstad og Jørgensen AS)

- **Alternativ 1 (4 tårn):** $(240\,000 + 190\,000) \times 4 = 1\,720\,000,-$
- **Alternativ 2a (4 tårn):** $(325\,000 + 480\,000) \times 4 = 3\,220\,000,-$
- **Alternativ 2b (4 tårn):** $(190\,000 + 480\,000) \times 4 + \text{teknisk rom} = 2\,680\,000,- + \text{kostnad for teknisk rom}$

Totalprisen vil avhenge av eventuelle ytterligere kostnader for teknisk rom og spesifikasjoner på tårnene.

Et kostnadsanslag – evt. søksmål

Småkravsprosess (krav under 250 000 kr)

- En enklere og raskere prosess, avgjøres normalt på én dag i tingretten.
- Maksimalt ansvar for motpartens saks kostnader: **50 000 kr + mva.**
- Advokatutgifter ligger ofte mellom **100 000 og 150 000 kr + mva.**

Alminnelig prosess (krav over 250 000 kr)

- Mer omfattende prosess som kan vare flere dager.
- Advokatutgifter alene kan utgjøre rundt **300 000 kr + mva per side**, og total kostnad kan overstige **500 000 kr.**
- Ved tap må sameiet dekke motpartens kostnader.



Notat

Fra: GK Norge AS v/Camilla Fitje

Att: Selvaag Bolig AS v/Line Sophie Wegger

Oslo
23. juni 2023

Tiedemannsparken Sameie

Spredning av matlukt

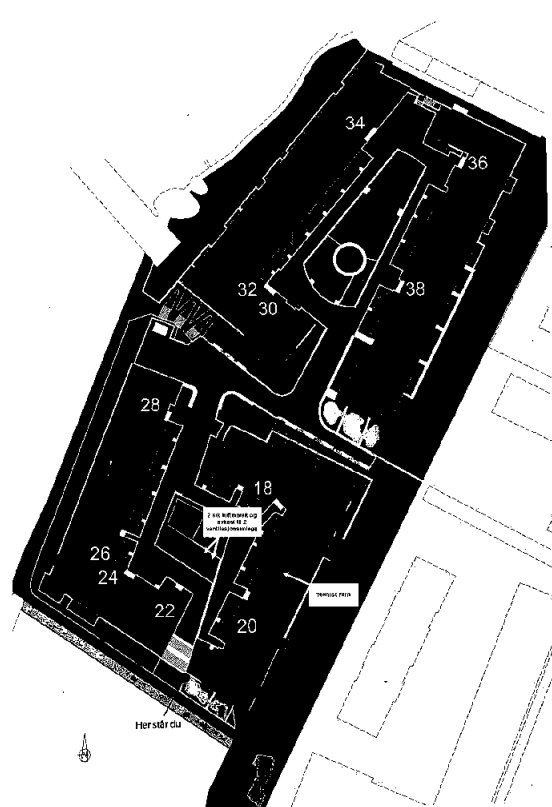
BAKGRUNN

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

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

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

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





VURDERING

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

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

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

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

Vi har sett på 2 mulige løsninger.

Alternativ 1

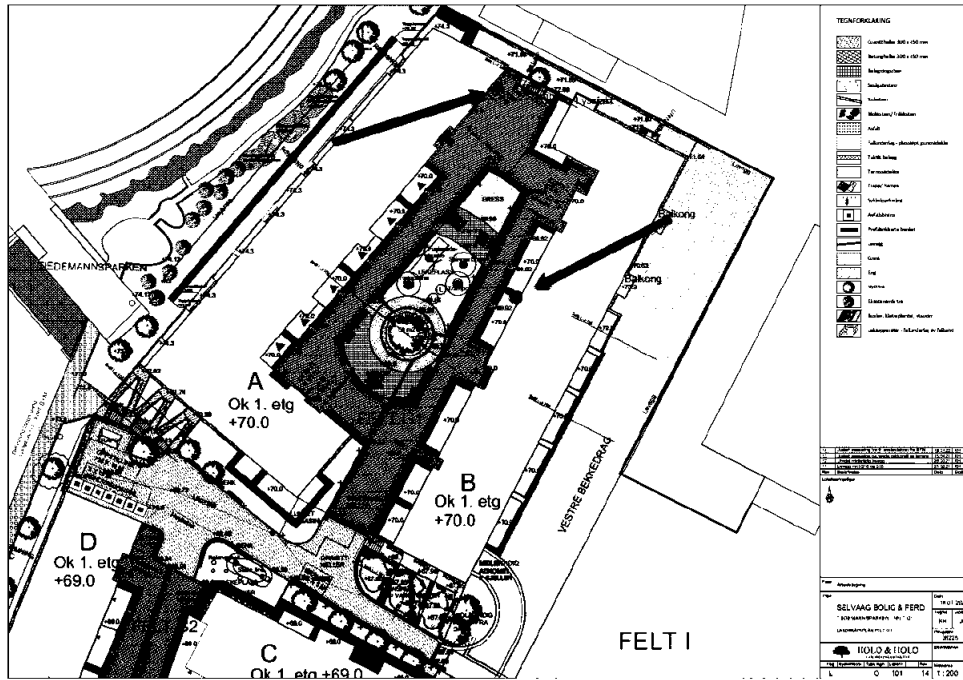
Føre kanaler opp langs fasade for avkast over tak. Ved denne løsningen tenkes det å koble til avkastkanal Ø1000 som ligger i kulvert ved yttervegg 4 steder. Kanaler i kulvert må graves opp, ny kanal kobles til og føres opp. Kanaler må ligge på vegg isolert og mantlet opp langs fasade inntil og mellom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

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

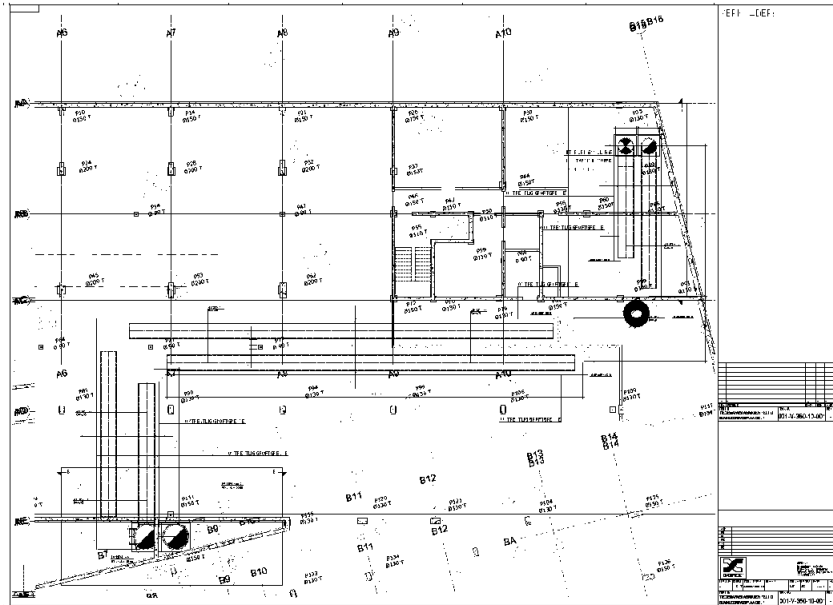
Se skisseløsning på tegninger nedenfor.



Felt G1



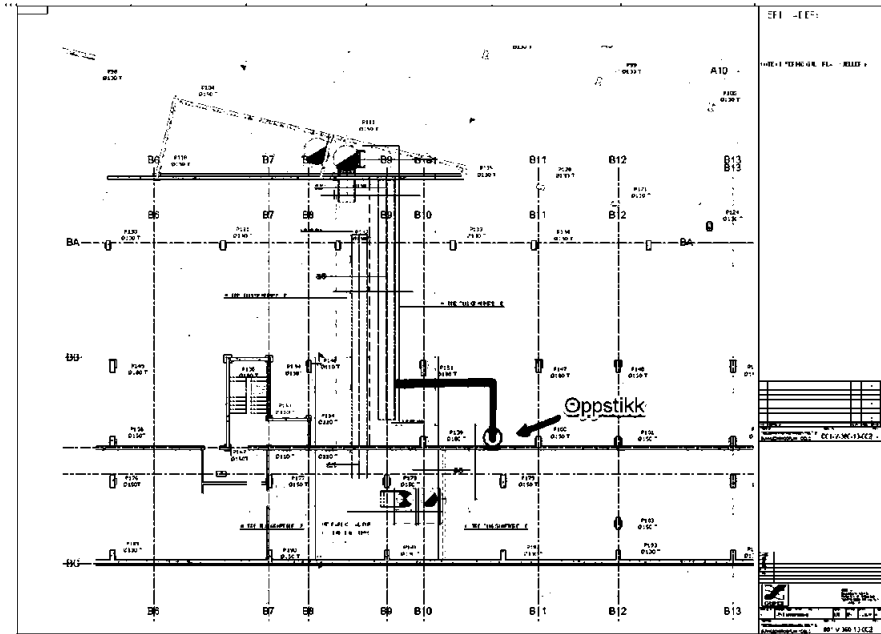
Bunnledningsplan del 1



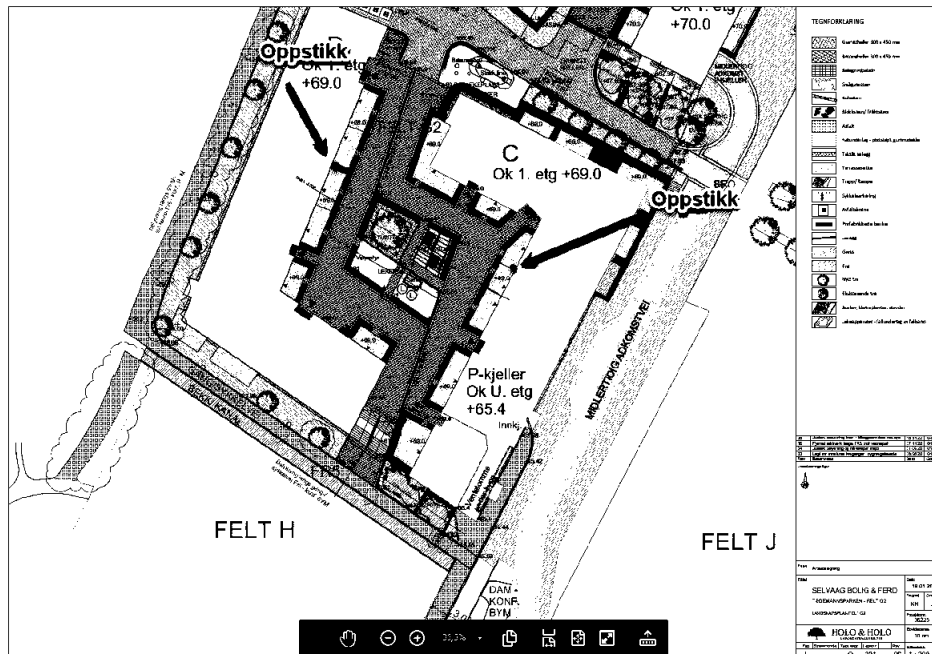
Plan 2 del 1



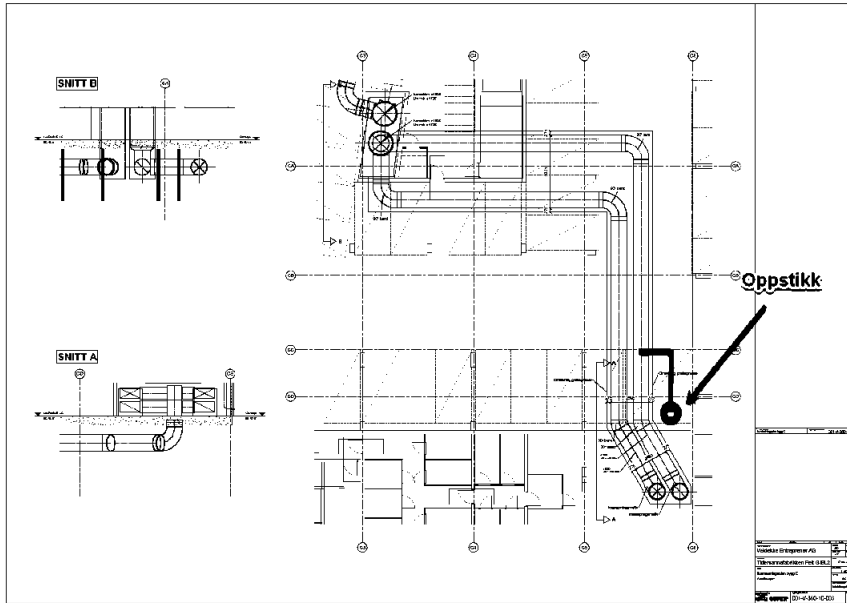
Bunnledningsplan del 2



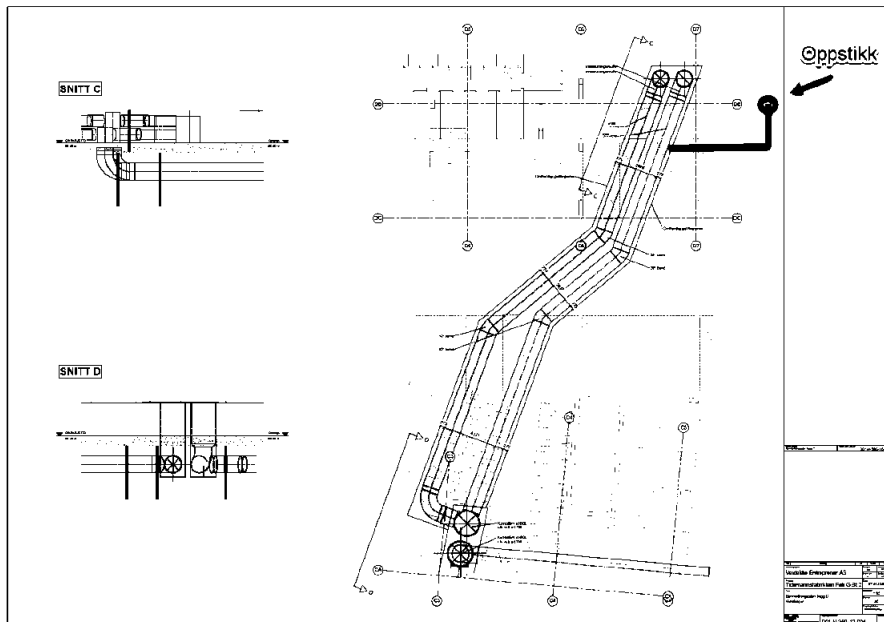
Felt G2



Bunnledningsplan 3 (bygg C)



Bunnledningsplan 4 (bygg D)

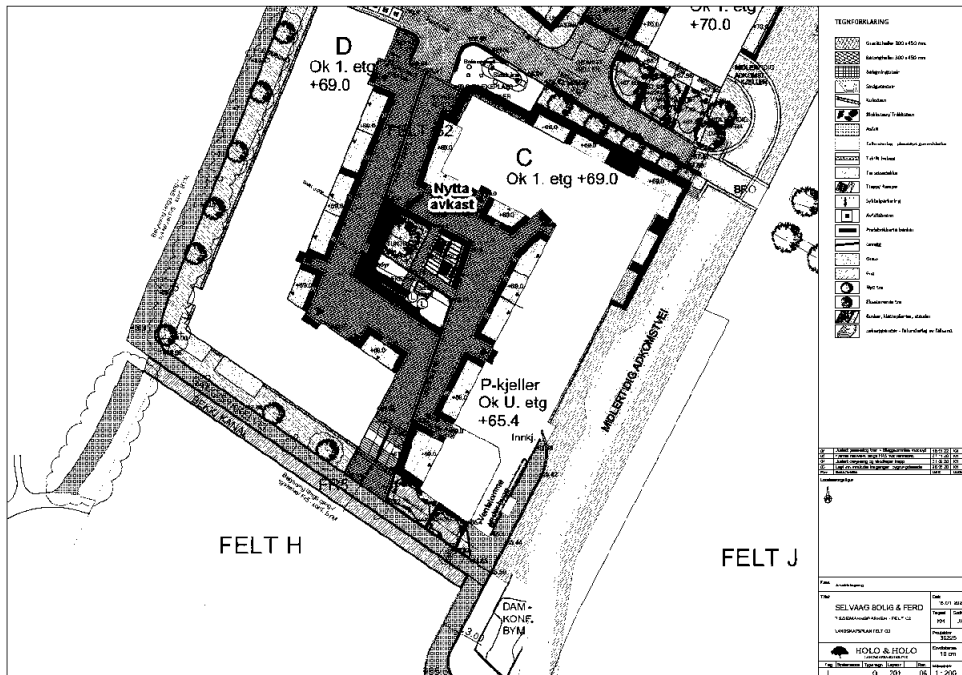


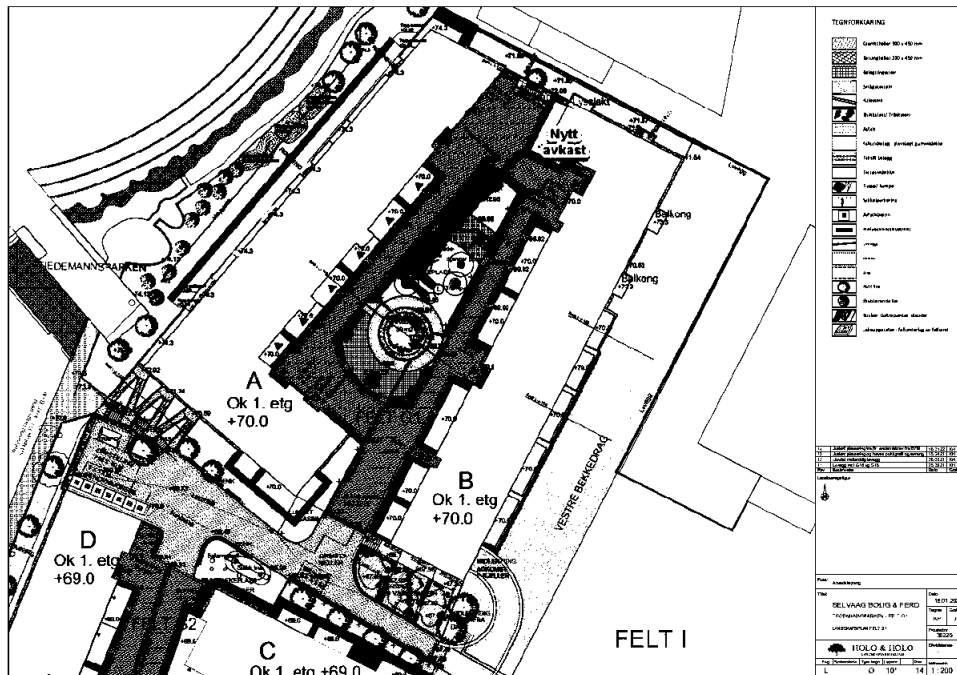


Alternativ 2

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

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





DISKUSJON OG KONKLUSJON

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

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

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



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

RAPPORT

Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie

04.03.2024

RAPPORT – VURDERING AV FUKTUTFORDRINGER I PARKERINGSANLEGG



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelsteg 5
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 166 av 59
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Ragnvæn 8
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no

Rapport om problematik i parkeringsanlegg.pdf



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag	3
Oppdrag	3
Hensikt	3
Eiendom	3
Opplysninger	3
Funn fra befaringen	4
Vurdering/årsak	6
Tiltak	7
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning	8



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Stålverkskroken 18-38, Oslo
Møtested: Stålverkskroken 18
Oppdragsgiver: Tiedemannsparken Sameie
Oppdragsleder: Åsmund Blindheim
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 14.02.2024
Oppdragsbeskrivelse: Forespørsel - tilstandsvurdering i garasjen mht mulige løsninger for drenering eller fukt/vannfjerning

Egenkontroll Sidemannskontroll Overordnet kontroll
04.03.2024 ÅB Dato Initialer 04.03.2024 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Tiedemannsparken Sameie	OPG	Minh Hoang Nguyen	tiedemannsparken@gmail.com	X	X
OPAK AS	RG	Åsmund Blindheim	asmund.blindheim@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS v/ Åsmund Blindheim har gått befarings og har vurdert vannhåndteringen av parkeringsanlegget til sameie Tiedemannsparken. Vannet føres til kjørebane og vekk fra parkeringsplasser, søyler og vegger. OPAK ser at løsningen er bedre enn ett flatt dekke. De opplevde utfordringene med forhøyet vann i kjørebane er beskrevet i styremappen overlevert fra entreprenøren og OPAK anbefaler å følge oppfordringen med å fortsette vannoppsugingen som beskrevet ved forhøyet belastning. For eventuelle forsøksmessige tiltak har OPAK beskrevet noen av disse senere i rapporten.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Tiedemannsparken Sameie, jamfør bestilling av 07.02.2024

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å gjøre en vurdering av fukthåndtering i parkeringsanlegget og eventuelt komme med løsninger for å bedre dette.

Eiendom

Eiendommen består av fire blokker med til sammen 317 boliger. Under blokkene er det ett parkeringsanlegg.

Opplysninger

OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.




Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

- Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21
- Garasje oversikt
- Elektrotegninger
- FDV Tiedemannsfabrikken felt G
 - Hus A
 - Hus B
 - Hus C
 - Hus D

Funn fra befaringen

Bilde av funn	Beskrivelse
	<p>Bildet tatt rett på innsiden av innkjøringsporten. Det er en del vann i kjørebanelen.</p>
	<p>Bilde av parkeringsplasser. Det er lite fuktighet på parkeringsplassene. Det er tegn på godt fall mot kjørebaneler.</p>

141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Bilde av funn	Beskrivelse
	<p>Bilde av kjørerampen mellom parkeringsarealene i parkeringsanlegget. Godt fall med ansamling av vann i kjørebane i bunnen.</p>
	<p>Bilde av søyle ved parkeringsplassene. Det ser ut til å ha godt fall vekk fra søylene og vannet blir ikke stående inntil disse.</p>
	<p>Bildet viser at forholdet med fall mot kjørebane er gjennomgående i hele parkeringsanlegget.</p>



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Vurdering/årsak

Krav i TEK 17.

Kravene i byggteknisk forskrift som omhandler parkeringsanlegg i eget byggverk er ramset opp i figuren under.

Parkering i eller på byggverk	§ 12-1 (1)	«Byggverk skal ha en planløsning tilpasset byggverkets funksjon.»
	§ 12-5	«Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall.»
	§ 12-6	Diverse krav til kommunikasjonsveier. Ifølge DiBK gjelder kravene i parkeringsanlegget, men ikke i bilens umiddelbare omgivelser.
	§ 12-7 (1)	«Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.»
	§ 12-16	Diverse krav til ramper for gående
	§ 12-18	Plassering av betjeningsutstyr (lysbrytere, ladekontakt for elbil o.l.)
	§ 13-9	Fuktighet «skal ikke trenge inn og gi fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer». Se pkt. 73 .
	Diverse	Krav til konstruksjoner, brannsikkerhet, innemiljø osv. er omtalt i pkt. 6 og pkt. 7 .

Figur 1: SINTEF Community, 312.130, oktober 2023.

Kravene som omhandler fuktighet er henvist i §13-9 og omhandler at fukt ikke skal påføre bygningsmassen fuktskader, soppdannelse eller andre hygieniske problemer. De resterende kravene omhandler andre krav som parkering i eller på byggverk skal ivareta.

Fuktighet i parkeringanlegg

I SINTEF Community har i den senere tid kommet med ett nytt byggdetaljblad som ikke var gjeldende på byggetidspunktet. Derfor må vurderingene som gjøres i dette tilfelle gjøres ut ifra den forrige utgaven av dette byggdetaljbladet.

563 *Nedbør og smeltevann fra biler* bør ledes bort med fall 1 : 40. Utendørs kan vannet ledes til grøntanlegg. Dersom vannet ledes til sluk, må det gå gjennom en oljeutskiller før det slippes videre til overvannsnett. I innendørs anlegg som er tilstrekkelig oppvarmet til å smelte og tørke opp fuktigheten, er det unødvendig med fall, men man bør likevel legge inn sluk for bortledning av spylevann. Når garasjefloret ligger under grunnvannsstanden, kan vannoppsuger og luftavfukter være aktuelt. Avløp fra parkeringsplan som ikke ligger på terreng, bør gå i innvendig, oppvarmet nedløp.

Figur 2: SINTEF Community, 312.130, mars 2015

Den tids anbefaling var å føre vann vekk fra bilene. Videre kan håndtering av fuktighet i innendørs anlegg foregå via fordampning og ventilerings av garasjen. Dette fordrer tilstrekkelig temperatur og ventilasjon i garasjeanlegget. Normalt ventileres det kun for å fjerne eksos- og bensingasser og dette vil ikke være tilstrekkelig til å transportere ut fuktigheten som oppstår i garasjeanlegget på vinterstid.



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Entreprenørens FDV dokumentasjon

I oversendt dokumentasjon fra oppdragsgiver har entreprenøren beskrevet forholdet med fuktighet i punkt 12 fellesareal/uteareal. I denne styremappen står det at vannet skal føres vekk fra parkeringsplassene og at ved behov vil det være nødvendig med ekstra tiltak, som sugebil, for å håndtere mye smeltevann.

12.1.2 Gulvet i garasjen

Garasjegulvet er støpt med fall til kjørefeltet. Dette slik at eventuelt smeltevann fra biler vil bli ledet bort fra p-plassen. Ved mye smeltevann så anbefales det å bestille sugebil for oppsuging.

Betonggulvet er impregnert med betongolje for å hindre støv. Dette vil bli slitt av mekanisk påkjenning og må da etterbehandles. Slitasje vil man kunne påvise dersom man feier med feiekost på tørt gulv, og at betongen har begynt å støve. Anslått intervall på 5-10 år.

Figur 3: Styremappe 26.03.2021 rev 14.04.21

Tiltak

Etter OPAKs vurdering er parkeringskjelleren til sameiet Tiedemansparken bygget i henhold til byggt teknisk forskrift og gjeldende preaksepterte ytelser (SINTEF Community, byggetaljblad) fra byggetiden.

Entreprenøren har utført en vurdering av vannhåndtering i parkeringsanlegget og ført dette til et område det er til minst mulig bry for brukerne. De har også medtatt instruks om håndtering av de periodene med høyere belastning.

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

For OPAK AS

Åsmund Blindheim
Byggfaglig spesialrådgiver



141461 Stålverkskroken 18-38, 0661 Oslo

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvising for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkiverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvalitetskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
<ul style="list-style-type: none">• SINTEF Community byggedetaljblad:<ul style="list-style-type: none">○ 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 4.2, oktober 2023○ 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg, Utgave 3.0, mars 2015• Byggteknisk forskrift, TEK 17

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.
For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken , og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 2421 Selskapsnavn: TIEDEMANNSPARKEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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