



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 340 318
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 505 897	4 014 661
Sum inntekter		4 505 897	4 014 661
Kostnader			
Lønnskostnad		192 539	195 572
Annen driftskostnad		4 429 310	3 667 654
Sum kostnader		4 621 849	3 863 226
Driftsresultat		-115 952	151 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 824	1 721
Sum finansinntekter		4 824	1 721
Annen finanskostnad		87 515	76 067
Sum finanskostnader		87 515	76 067
Netto finans		-82 691	-74 346
Ordinært resultat før skattekostnad		-198 643	77 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		-198 643	77 089
Årsresultat		-198 643	77 089
Totalresultat		-198 643	77 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-198 643	77 089
Sum overføringer og disponeringer		-198 643	77 089



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 529	27 402
Andre fordringer		574 201	1 494 911
Sum fordringer		578 730	1 522 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 087	1 924 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 087	1 924 056
Sum omløpsmidler		3 233 817	3 446 368
SUM EIENDELER		3 233 817	3 446 368

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		570 070	371 427
Sum opptjent egenkapital		-570 070	-371 427
Sum egenkapital		-570 070	-371 427
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 114 274	2 343 490
Sum annen langsiktig gjeld		2 114 274	2 343 490
Sum langsiktig gjeld		2 114 274	2 343 490
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 000 410	1 000 591
Leverandørgjeld		523 836	368 832
Annen kortsiktig gjeld		165 366	104 882
Sum kortsiktig gjeld		1 689 612	1 474 305
Sum gjeld		3 803 886	3 817 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 233 817	3 446 368



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 726988

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 340 318
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 915 340 318
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 505 897	4 014 661
Sum inntekter		4 505 897	4 014 661
Kostnader			
Lønnskostnad		192 539	195 572
Annen driftskostnad		4 429 310	3 667 654
Sum kostnader		4 621 849	3 863 226
Driftsresultat		-115 952	151 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 824	1 721
Sum finansinntekter		4 824	1 721
Annen finanskostnad		87 515	76 067
Sum finanskostnader		87 515	76 067
Netto finans		-82 691	-74 346
Ordinært resultat før skattekostnad		-198 643	77 089
Ordinært resultat etter skattekostnad		-198 643	77 089
Årsresultat		-198 643	77 089
Totalresultat		-198 643	77 089
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-198 643	77 089
Sum overføringer og disponeringer		-198 643	77 089



Organisasjonsnr: 915 340 318
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 529	27 402
Andre fordringer		574 201	1 494 911
Sum fordringer		578 730	1 522 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 087	1 924 056
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 655 087	1 924 056
Sum omløpsmidler		3 233 817	3 446 368
SUM EIENDELER		3 233 817	3 446 368
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		570 070	371 427
Sum opptjent egenkapital		-570 070	-371 427



Sum egenkapital	-570 070	-371 427
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 114 274	2 343 490
Sum annen langsiktig gjeld	2 114 274	2 343 490
Sum langsiktig gjeld	2 114 274	2 343 490
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 000 410	1 000 591
Leverandørgjeld	523 836	368 832
Annen kortsiktig gjeld	165 366	104 882
Sum kortsiktig gjeld	1 689 612	1 474 305
Sum gjeld	3 803 886	3 817 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 233 817	3 446 368



Organisasjonsnr: 915 340 318
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Eierseksjonse. Eventyrtunet 2

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 29. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonse. Eventyrtunet 2. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7515>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om midlertidig stans av arbeider med utbedring av feil og mangler
6. Retningslinjer for bruk av Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal
7. Vedtektsendring
8. Felles ladestruktur for elbil ladere i sameiet
9. Innhente ekstern kompetanse på grensesnittet for varmeanlegget
10. Søknad om oppsetting veksthus / utebod på privat takterrasse.
11. Forslag om økning av akontobeløp for varmtvann og varme
12. Stevning av utbygger Thon
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonse. Eventyrtunet 2

Kjell William Nelson

Bjørn Magnus Knudsen

Salih Shakir Mudher

Audun Sundby



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport med analogt stemmeskjema.pdf



Til seksjonseierne i Eierseksjonse. Eventyrtunet 2

Velkommen til digitalt årsmøte fra onsdag 21. April 2021 kl. 18.00 ved bruk av vibbo.no.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonse. Eventyrtunet 2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonse. Eventyrtunet 2 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.2021 kl 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonse. Eventyrtunet 2 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.2021 kl 09.00.

Selskapsnummer: 7515 **Selskapsnavn** Eierseksjonse. Eventyrtunet 2

Leilighetsnummer : _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Bjørn Magnus Knudsen og Audun Sundby velges som protokollvitner

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 170 000.

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



Saker til behandling:

Forslag om midlertidig stans av arbeider med utbedring av feil og mangler

Saksfremstilling: se innkallingen.

Forslag til vedtak: Inntil det foreligger et lovlig fattet vedtak om å iverksette utbedring av feil og mangler for seksjonseiernes regning må arbeidene stanses.

Styret må legge frem en sak for årsmøtet/ekstraordinært årsmøte med følgende innhold

- Oversikt over arbeider som allerede er utført inklusiv kostnader
- Oversikt over avtaler som er inngått
- Plan for arbeidene

o Feil og mangler som må utbedres umiddelbart uten å vente på resultatet av søksmål mot Thon

o Feil og mangler som en kan avvende å utbedre til en vet resultatet av søksmål mot Thon

- Kostnader og finansiering

o Hva forventes det at utbedringene skal koste?

o Hvordan skal utbedringene finansieres? Har det blitt tatt opp lån eller er det planlagt å ta opp lån?

o Hvilken betydning har det for fellesutgiftene?

- Utførelse av utbedringer

o Hvordan styret vil sikre at utbedringene vil bli utført av aktører som kan utføre dette med en tilfredsstillende kvalitet og bra pris, og at det ikke er noen utfordringer med habilitet

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

Retningslinjer for bruk av Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal

Saksfremstilling: se innkallingen

Forslag til vedtak 1: Så lenge Vibbo er sameiets valgte informasjons- og kommunikasjonskanal kan ikke historisk, men fortsatt aktuell informasjon, slettes av styret.

For	
-----	--

Forslag til vedtak 2: Styret forbedrer strukturen på informasjonen på Vibbo

For	
-----	--

Forslag til vedtak 3: Evt sensurering av oppslag og kommentarer på Vibbo kan kun gjøres av et samlet styre på bakgrunn av at innholdet er lovstridig eller at det er personangrep

For	
-----	--

Vedtektsendring

Saksfremstilling: se innkallingen.

Forslag til vedtak: Alle låneopptak skal godkjennes av årsmøte, med unntak der man har akutt behov for utbedringer. Akutt er ikke forbedring av konstruksjoner og installasjoner. For godkjenning av lån må styret legge det frem for årsmøte med min 2 innhentede priser og en begrunnelse av valget. Slik at seksjonseiere kan stemme over dette på en oversiktlig måte.

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



Felles ladestruktur for elbil ladere i sameiet

Saksfremstilling: se innkallingen.

Forslag til vedtak 1: Sameiet går inn for å eie anlegget og legge opp infrastruktur i garasjeanlegget. Hver sameier betaler for ladeboksen med montering og tilkobling til infrastruktur når en selv vil sette opp ladeboks på sin p-plass. Infrastruktur blir finansiert av lån som tas opp, og vil bli lagt til felleskostnader for sameierne i sameiet. Hver bruker av ladeboks betaler en månedssum for fakturering av strømforbruk.

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Forslag til vedtak 2:

Sameiet går inn for å leie/eie infrastruktur endten ved nedbetaling over tid via tilbyder for leie av ladebokser, eller kjøper infrastruktur selv og leier ladebokser. Sameiere betaler inn x antall kr i leie for betaling av infrastruktur og eier av p-plass tegner abonnement på tjenste for leie av ladeboks. Felleskostnader for infrastruktur blir fordelt på sameierne dersom vi ikke kan nedbetale infrastruktur over tid, og må ta utgiften med en gang.

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Forslag til vedtak 3:

Sameiet går inn for å at det skal legges opp felles infrastruktur og vil ha saken opp på ekstra ordinært årsmøte når styret har fått inn alle priser, og de nye vilkåre for leie av infrastruktur samt ladebokser har kommet fra tilbydere, slik at sameiere kan ta stilling til om de vil eie eller leie ladebokser.

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Forslag til vedtak 4:

Sameiet har ikke midler til dette da vi forventer kostnader både med varmeanlegget, energianlegget, sprinkelanlegget og ventilasjonsanlegget i garasjen og ihht forskriften kan vi sette kostnad til overnevnte på vent.

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Innhente ekstern kompetanse på grensesnittet for varmeanlegget

Saksfremstilling: se innkallingen

Forslag til vedtak:

Styret innhenter kompetanse fra OBOS eller andre fagmiljøer for å avklare grensesnittet mellom seksjonseiers og sameiets ansvar for varmefordelingsskapene.

Styrets konklusjon dokumenteres og legges frem for vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Søknad om oppsetting veksthus / utebod på privat takterrasse.

Saksfremstilling: se innkallingen.

Forslag til vedtak: Godkjennes med forbehold at bygget godkjennes av kommune som nå har saken inne til behandling og vårt forsikringselskap Nemi.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------



Forslag om økning av akontobeløp for varmtvann og varme

Saksfremstilling: se innkallingen.

Forslag til vedtak 1: Årsmøtet vedtar å øke akontobeløpet for varmtvann og varme med 40%

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Forslag til vedtak 2: Årsmøtet vedtar å øke akontobeløpet for varmtvann og varme basert på en beregning av hvor mye kostnadene har økt fra 2015 til 2020

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

Stevning av utbygger Thon

Saksfremstilling: se innkallingen

Forslag til vedtak: Sameiere gir styret sin tillit og fullmakt til å ta ut stevning mot Thon, jobbe videre med rettsaken, samt innhente informasjon fra sameierne om deres feil og mangler på anlegget.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

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

Styreleder velges for 1 år

2 styremedlemmer velges for 2 år

3 varamedlemmer velges for 1 år (De to som får minst stemmer for kandidat til styremedlem blir valgt som varamedlem)

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kjell Nelson	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Hilde Ellingsen	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Tom Erik Salicath	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Kujtim Aslani	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Bjørn Magnus Knudsen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Thu Thao Nguyen	<input type="checkbox"/>

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell William Nelson	Doktor Wendts Gate 8
Styremedlem	Bjørn Magnus Knudsen	Doktor Wendts Gate 6
Styremedlem	Salih Shakir Mudher	Fernanda Nissens Gate 3 F
Styremedlem	Audun Sundby	Doktor Wendts Gate 4
Varamedlem	Eva Engebråten Kallstad	Rådmann Paulsens Gate 16
Varamedlem	Knut-Endre Sjøstad	Doktor Wendts Gate 4
Varamedlem	Emmy Sorthe	Doktor Wendts Gate 4

Valgkomiteen

Dan Fayen	Doktor Wendts Gate 8
Tone Stensby	Doktor Wendts Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Eierseksjonse. Eventyrtnet 2

Sameiet består av 146 seksjoner.

Eierseksjonse. Eventyrtnet 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915340318, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Rådmann Paulsens Gt 16
Rådmann Paulsens Gt 18
Doktor Wendts Gate 4
Doktor Wendts Gate 6
Doktor Wendts Gate 8

Gårds- og bruksnummer :
101 197

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid i 2020 og 2021

Styret har gjennom 2020/2021 hatt 3 styremøter etter at det ble valgt nytt styre på ekstraordinær årsmøte høsten 2020.

Dagens styre ble valgt inn på ekstra ordinært årsmøte den 22.9.2020.

Hva vi har jobbet med:

Styrerommet:

Styret startet opp igjen med nytt styrerom i garasjen U1. Satte inn bord og stoler samt kaffetrakter. Inviterte alle til Open House. Dette for å få informert om vårt nye styre, og at beboere kunne komme og snakke med oss. Meningen var å få til dette fast den første mandagen i hver måned. Dette ble fort utsatt pga. pandemien. Her har vi fått inn pc med skriver, montert opp arkivskap og lagt mappesystem for ulike saker.

Bjørn i styret har laget oversikt over hvilke beboere som bor her, og oppdaterer listene over beboere ved inngangen. Vi har nå oppdaterte liste på hvem som bor her og hvem som leier. Det er viktig at dem som leier ut melder i fra til styret om dette.

Serviceavtaler:

Styret fra 2020 skrev ny serviceavtale med GM heis som nytt styre overtok. Nå har sameiet fått en fast heismontør som har hjulpet oss når heisen har stått. Det er utført service på heisene, og det er skiftet defekte datakort i heis i Rådmanns Paulsens gate 18 da heisen der slutten og fungere gjentatte ganger. Det er skiftet ut alarmbokser i heisene så nå står sameiet fritt til å velge vektertjeneste for utrykking ved heisstans med person i heisen. Tidligere var vi låst til Schindler heis som hadde dyr avtale på service av heis og alarmtjeneste. Er det problemer med heisen fremover skriv det inn til styret så ordner vi at heismontør kommer fortløpende. Ved heisstans og person som sitter fast inne i heis benyttes alarmknapp i heis.

Dører, lås og beslag:

Styret har inngått serviceavtale med Lås1 i Lørenskog som har tatt service på alle dørene i sameiet, byttet batteri på UPSer ved inngangsdører og fører tilsyn på alle dører en gang i året. Vi har god kontakt og dem har skiftet ut dørråpnere, byttet sylinder i RP 18 og fikset dør i U2 for oss der dørautomatikk var defekt. Lås1 er nå vår leverandør av nøkler og vi får gode priser på leveranse av systemnøkler og tjenester her.

Belysning og Porttelefoner: Det har blitt byttet belysning i sameiet i garasjen og oppganger etter det ble oppdaget mangler på disse. Det gjenstår noe arbeider på



belysning og utbytting av prottelefoner i sameiet. Styret følger opp dette og arbeidene på belysning nærmer seg slutten.

Brannalarm:

Trond Ås fra Schneider har nå informerte oss om brannalarmene som nå pr.dd. er 100 % ok. Styret har tatt tak i feilmeldinger på brannalarmsentralen og har nå fått opplæring og fått fikset feilene. Styret sjekker brannalarmsentralen og ved feil tar tak i det og får fikset dette.

Bygårdservice:

Det har vært vann i garasjelegget i vinter og bygårdservice har blitt tilkalt for å ordne opp i dette. Ved søppel som har blitt kastet feil har bygårdservice hjulpet oss med å få det transportert bort. Vår vaktmester bistår oss med ulike oppgaver og vi har en god ressurs der.

Innbrudd i sameiet:

Det har tidligere vært innbrudd i sameiet i garasjen, postkasser og boder. Styret har hatt møte med Scankontroll som har levert kameraer i sameiet og blitt informerte oss om systemet deres. Styret skal innhente pris på utvidelse av kameraer da det har vært innbrudd i postkasser der kameraet ikke dekker, og det ses på oppgradering av kameraer for bedre dekning.

Søppel:

Det er ikke tillatt å kaste søppel som ikke går ned i våre søppeldunker. Det har blitt etterlatt mye søppel rundt våre avfallsdunker som har gjort at det har kostet fellesskapet penger for å få dette transportert bort. Det er også forlatt søppel i garasjelegget på parkeringsplasser. En skal ikke oppbevare pappesker her grunnet brannfare.

HMS: Det er gjennomført HMS runder i sameiet og vi har funnet avvik på at møbler settes igjen i fellesarealer som kan blokkere nødutganger og det har blitt forlatt pappesker på parkeringsplasser som leies ut. Dette er ikke lov da dette utgjør en brannrisiko. Styret har tatt opp dette og fått transportert bort gamle møbler som har blitt forlatt i fellesarealer. Styret skal før påske ta opprydning i garasjen for å fjerne pappesker og annet som kan være brannfarlig. Styret gjennomfører runder og gjort nye rutiner for oppfølging av serviceavtaler på dører, nødlis, og brannsentral.

Twist med utbygger

Legger ved her brev fra vår advokat om tvisten, og alle mangler og feil fra utbygger står her.

VEDRØRENDE KRAV MOT THONGÅRD AS**1 INNLEDENDE MERKNADER**

Det vises til tidligere korrespondanse mellom Thongård AS («**Thongård**») og Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2 («**Sameiet**»), samt til Sameiets forliksklage av 18. september 2019.

Advokatfirmaet Økland & Co DA representerer nå Sameiet. Videre korrespondanse bes rettet hit.

Sameiet fastholder at det foreligger mangler ved boligblokkene som Thongård er ansvarlig for. Det fastholdes også at krav knyttet til manglene er i behold. Dette da foreldelsesfristen er avbrutt ved erkjennelse, jf. foreldelsesloven § 14 jf. § 20. Mangler presiseres nærmere under punkt 3.

Saken ble innstilt for forliksrådet den 14. januar 2020. Fristen for å ta ut stevning er følgelig den 14. januar 2021. Sameiet ønsker primært å løse saken i minnelighet, og Thongård gis derfor muligheten til å erkjenne utbedringsansvar for samtlige mangler før stevning tas ut.

Sameiet vil ta ut søksmål uten ytterligere varsel dersom Thongård helt eller delvis avviser utbedringsansvar. Dette brevet er følgelig å anse som et søksmålsvarsel etter tvisteloven § 5-2, og Thongård bes om å ta stilling til Sameiets krav og grunnlag. I den forbindelse bes det også om at Thongård fremlegger dokumentasjon som kan være av betydning for saken, og som ikke er fremlagt tidligere, jf. tvisteloven § 5-3.

2 TILBUD OM UTBEDRING

I sitt brev av 25. august 2020 har Thongård akseptert utbedringsansvar for armatur i garasjer og oppganger, ringetablåer og merking av rør. Thongård har også akseptert utbedringsansvar for ujevn gulvvarme i bad i leilighetene. Mangler knyttet til varmeanlegget er kommentert nærmere under punkt 3.1.1.

I lys av tiden som har gått siden overtakelse, samt Thongårds gjentatte utbedringsforsøk, er Sameiets oppfatning at Thongård har tapt sin rettingsadgang.

Sameiet aksepterer likevel at Thongård foretar utbedringsarbeider som nevnt i brevet av 25. august. Dette under forutsetning av at en plan for utbedringsarbeidene fremlegges innen 4. januar 2021. Planen må angi hvilke mangler som utbedres, på hvilken måte, og når det planlegges utført.

Tilsvarende gjelder for mangler nevnt i notat fra Veidekke av 12. mars 2020. Veidekke erkjenner her utbedringsansvar for energimålere og fordelingsskap. Både energimålere og fordelingsskap fungerer fremdeles utilfredsstillende, jf. punkt 3.1.3 og 3.1.4 under. Det bes om at Thongård fremlegger en plan for utbedring av manglene.

Dersom Thongård erkjenner utbedringsansvar for samtlige mangler ved varmeanlegget, jf. punkt 3.1. og ventilasjonsanlegget, jf. punkt 3.2., bes det om at også dette inkluderes i planen over utbedringsarbeider.

Det er en forutsetning for utbedring at partene blir enige om hvilket firma som skal foreta utbedringsarbeidene. Sameiet ønsker ikke at Norges Rørleggerbedrift skal foreta ytterligere utbedringsarbeider, da tidligere arbeider har vært mangelfulle.

Når det gjelder mangler ved sprinkelanlegget, jf. punkt 3.3., har Sameiet av sikkerhetshensyn funnet det nødvendig umiddelbart å engasjere et annet selskap for å foreta nødvendige utbedringsarbeider. Thongård vil holdes ansvarlig for utbedringskostnadene.

Dersom Thongård unnlater å fremlegge en plan for utbedringsarbeider innen 4. januar 2021, vil Sameiet engasjere et annet firma for å foreta utbedringsarbeidene. Kostandene ved slik utbedring vil bli belastet Thongård som er ansvarlig for manglene. Utbedringskostnadene for mangler ved VVS-anlegget er alene estimert til kr 8 450 275 inkl. mva.

Vedlegg 1 Prisestimat utbedringsarbeider

Vi er opplyst om at Thongård har gjort undersøkelser og utført utbedringsarbeider på boligblokkene, uten at dette er avtalt med Sameiets styre. Vi ber om at Thongård fremlegger en oversikt over hvilke utbedringsarbeider som er utført siden overtakelse i 2015, både i fellesarealer og i den enkelte eierseksjon.

3 MÅGLER VED VVS-ANLEGG OG SPRINKELANLEGG

3.1 Mangler ved varmeanlegg

3.1.1 Ujevn gulvvarme og manglende varme i radiatorer

Sameiet har ved gjentatte anledninger redegjort for problemene med varmeanlegget, blant annet i forliksklagen. Varme fra radiatorer og gulvvarmen på bad er ujevn og til dels fraværende. Dette medfører problemer for seksjonseierne, som opplever at temperaturen i leilighetene er for lav. En oversikt over omfanget av utfordringer med varmeanlegget er tidligere fremlagt for Thongård, samt diskutert på møter mellom partene.

I brevet av 25. august 2020 skriver Thongård at «*For det tilfellet at varmeanlegg er mangelfullt vil Veidekke gjennomføre utbedringer av anlegget til den enkelte leilighet.*» I møtereferat datert 9. januar 2020 gir Thongård v/Veidekke uttrykk for en oppfatning om at radiatorene fungerer tilfredsstillende, men at det vil følges opp dersom seksjonseiere er uten varme.

Vedlegg 2 Møtereferat datert 9. januar 2020

Uttalelsene viser at Thongård har påtatt seg utbedringsansvar for mangler ved varmeanlegget, uavhengig av hva som er årsaken til manglene.

Sameiet har tidligere redegjort for sin oppfatning om at funksjonssvikten ved varmeanlegget skyldes bruk av uriktige ventiler og/eller uriktig innstilling av ventiler, både i fordelingsskapet i hver enkelt leilighet og i varmeanlegget sentralt. Anlegget er montert med stengeventiler i stedet for differansetrykkventiler, selv om anlegget er prosjektert for bruk av differansetrykkventiler.

I fordelingsskapene er det brukt ventiler myntet på ettrørssystemer. Disse er derfor uegnet i Sameiets varmeanlegg, som er et tørørssystem.

Thongård har på sin side påstått at det er brukt riktige ventiler. Det er flere holdepunkter for at ujevn varmfordeling skyldes bruk av uriktige ventiler i varmeanlegget. Det vises blant annet til at varmeanlegget fremdeles har funksjonsmangler, til tross for at Thongård byttet ut ventilene i det sentrale varmeanlegget i 2018. Det vises også til at anlegget var montert med mangelfull merking av ventiler, samt manglende dokumentasjon i FDV på ventilenes funksjoner og innstillinger, herunder manglende innreguleringsprotokoll.

Endelig vises det til at ventilene som er montert avviker fra den opprinnelige prosjekteringen. Sameiet har fremlagt dokumentasjon på dette tidligere, og redegjort for sitt syn. Etter at forholdet ble kjent, har Thongård endret prosjekteringstegningene til å stemme med utførelsen. Avvikende utførelse fra prosjekteringen tilsier også at det er brukt uriktige ventiler.

Sameiet har innhentet en oversikt over hvilke eierseksjoner som fremdeles har problemer med gulvvarme og radiatorer.

Vedlegg 3 Oversikt over eierseksjoner hvor det er problemer med varmeanlegget

Idet partene er uenige om årsaken til manglene ved varmeanlegget, foreslår Sameiet at det oppnevnes en ekstern og uavhengig sakkyndig for å ta en fullstendig gjennomgang av varmeanlegget. Sett hen til at søksmålsfristen er nært forestående, antas det at det vil være vanskelig å få på plass en rapport før stevning eventuelt må tas ut. Sameiet ber derfor om bekreftelse på at Thongård tar ansvar for eventuelle utbedringsarbeider som anbefales i rapporten for å sette anlegget i kontraktsmessig stand, også dersom dette innebærer utskiftning av samtlige ventiler i anlegget.

Innreguleringsprotokoller bes også oversendt, som anmodet i brev fra advokat Erstad av 1. juli 2020.

3.1.2 Mangelfull utførelse av fordelingsskap

Sameiet har tidligere reklamert på utførelsen av fordelingsskapene i eierseksjonene. Mangelen gjelder for samtlige eierseksjoner. Fordelingsskapet er svært uoversiktlig og avviker fra tegning V300-212. Det vil si tegningen som angir hvordan fordelingsskapet skal monteres. Dette fremgår av notat etter gjennomgang av skap med rørlegger, utformet av Marienborg Konsult den 4. desember 2020.

Vedlegg 4 Notat utformet av Marienborg Konsult den 4. desember 2020

Monteringen av fordelingsskap gjør det vanskelig for seksjonseierne å regulere gulvvarme og vanntilførsel. Det er for eksempel uklart hvor stengeventilen befinner seg, da ventiler i fordelingsskapene er mangelfullt merket. Dette medfører risiko for større skader ved for eksempel vannlekkasje. Det har også vært tilfeller hvor temperaturen på badegulv har vært ukomfortabel høy, uten at beboeren har greid å regulere dette.

Fordelingsskapene er heller ikke tilpasset kravene som stilles til universell utforming. Plasseringen av skapene gjør det umulig for handikappede å regulere varmeanlegget. Det må kunne forventes at en utbygger av boligblokker monterer brukervennlige fordelingsskap som kan betjenes av beboere uavhengig av livssituasjon.

I e-post fra advokat Løchen datert 12. desember 2019 fremgår det også at Thongård vil foreta utbedringsarbeider knyttet til «opprydding i skapene» i leiligheter med to bad. Dette oppfattes som en erkjennelse av at utførelsen av skapene er mangelfull. Utførelsen er lik i alle leiligheter, også de med ett bad.

Vedlegg 5 E-post fra advokat Løchen til advokat Erstad datert 12. desember 2019

I notat fra Thongård v/ Veidekke datert 12. februar 2020 fremgår det at Veidekke vil sende ut fremdriftsplan for gjennomgang og kontroll av alle fordelingsskap i sameiet.

Vedlegg 6 Notat fra Veidekke datert 12. februar 2020

Sameiet er ukjent med at Veidekke har foretatt en slik gjennomgang. Vi ber derfor om å få opplyst når gjennomgangen vil bli utført. Det bes også om en bekreftelse på at Thongård påtar seg ansvar for opprydding av fordelingsskap i samtlige leiligheter i Sameiet.

3.1.3 Mangler ved energiavlesningsanlegget

Sameiet har i lengre tid hatt utfordringer med at energibruk i hver enkelt leilighet leses av feil. Det har blant annet forekommet at seksjonseiere har blitt fakturert for opptil seks ganger så mye varmtvann som de har brukt. I notat fra Thongård v/Veidekke (vedlegg 4) opplyses det om at målere som registrerer feil mengde vil byttes ut. Dette oppfattes som at Thongård påtar seg ansvaret for mangler ved energiavlesningsanlegget, uavhengig av årsaken til dette.

Sameiet er enig i at vedlikeholdsansvaret etter overtakelse ligger hos Sameiet. Det er imidlertid holdepunkter for at mangelen skyldes forhold på Thongård sin side.

Sammeiet mener at feil målinger på varmtvann skyldes feil på blandebatterier rundt omkring. Varmtvann ledes til naboer pga defekte blandebatterier, men gjennom måler til en beboer i nærheten som da blir belastet stort forbruk. Dette er et kjent fenomen bl. på Romsås og nå et borettslag på Carl Berner i Oslo. Thongård deler oppfatningen om at uriktig måling skyldes urent vann i varmtvannsanlegget. Partene er imidlertid uenig om hvem som har ansvaret for dette. Sameiet kan ikke ta skyld for dette da det er Thongård som satte opp anleggene.

Sameiet mener det er klart at Thongård har ansvaret for urent vann i varmaanlegget. Anlegget ble montert uten et filter som renses vannet, noe som har medført at vannet er svært forurenset. Dette er uomtvistelig en mangel ved anlegget.

Videre foreligger det ingen dokumentasjon på at anlegget ble rensert av Thongård før overtakelse i 2015. Dette til tross for at anlegget var i bruk under byggearbeidene.

Thongård v/ Veidekke monterte mot slutten av 2019 et magnetittfilter i anlegget. Det legges imidlertid til grunn at dette ble montert for sent, og at filteret ikke er tilstrekkelig til å fjerne den eksisterende forurensningen i anlegget. Dette da energiavlesningsanlegget fremdeles har funksjonssvikt.

For å få energiavlesningsanlegget i kontraktmessig stand er det nødvendig med en full gjennomspyling av anlegget, samt utskiftning av defekte energimålere. Vi ber om en bekreftelse på at Thongård vil utføre dette arbeidet.

3.2 Mangler ved ventilasjonsanlegg

Sameiet har ved gjentatte anledninger reklamert på mangler ved ventilasjonsanlegget. Det er ikke installert avfuktere, noe som gjør at garasjeanlegget er svært fuktig, særlig på vinterstid. Mangler ved ventilasjonsanlegget er tidligere utdypet i rapport fra Ateam Inneklimaservice AS, som ble fremlagt for Thongård sommeren 2020. For ordens skyld fremlegges rapporten på nytt.

Vedlegg 7 og 7A Rapport fra Ateam Inneklimaservice AS datert 14. april 2020

Det fremgår blant annet av rapporten at:

«Avtrekket fra garasjen er montert høyt oppe i øverste etasje i garasje anlegget. Garasjen er i sin helhet bygget under bakkenivå. Den naturlige ventilasjonen vil derfor ikke fungere.»

Og videre at

«Det er ikke montert spjeld på avtrekket. Dette medfører at det siver inn uteluft når vifter ikke er i drift. [...] Dette medfører stor risiko for at leilighetene som har vinduer over risk får eksos forurensning inne i leiligheten. Dette er en løsning som må endres.»

Til sist fremgår det av rapporten at:

«Luft inntaket for garasjen er utformet som et tårn. Disse har ingen rister for utskilling av regn eller snø. Dette anses sannsynlig gjort ut ifra et estetisk hensyn, men er ingen god løsning. Denne type inntak må kompenseres [...] Det bør også monteres inn filter i inntaket.»

Thongård har i tilsvaret til forliksklagen anført at ventilasjonsanlegget er i henhold til TEK-10, og at kravet uansett er foreldet. Dette bestrides da TEK 10 er helt klar på disse mangler. Slik det fremgår av rapporten fra Ateam Inneklimaservice AS er det flere mangler ved anlegget som må utbedres. Det vises også til rapport fra leder for styret i Sameiet Kjell Nelson som har 46 års erfaring fra prosjektering og utførelse på slike anlegg – denne er på over 30 sider med tekst og bilder som også henviser til hvilke forskrifter som ikke er etterfulgt.

Thongård har byttet spjeldmotor på anlegget, og har derved gitt en fristavbrytende erkjennelse av mangel. I tillegg har Thongård flere ganger vært inne i boligblokkene og sett på anlegget, uten at dette er avtalt med Sameiet. Sameiet mangler oversikt over hvilke undersøkelser og arbeider som er utført under disse besøkene, men det er holdepunkter for at Thongård har gjort arbeider i forbindelse med at mangler ved ventilasjonsanlegget er avdekket. Som nevnt innledningsvis bes det om en oversikt over alle arbeider Thongård har utført på boligblokkene siden overtakelse.

3.3 Mangel ved sprinkelanlegg

Sameiet har høsten 2020 blitt oppmerksom på at det foreligger mangler ved sprinkelanlegget. Sameiet har mottatt utilstrekkelig dokumentasjon til å utføre nødvendige kontroller av anlegget. Dette kom frem ved at Sameiet engasjerte Incendium Consult AS for å ta en gjennomgang av anlegget. Det fremgår blant annet av rapporten til Incendium Consult AS at følgende dokumenter mangler:

«Hydrauliske beregninger på boligsprinkleranlegget for alle blokkene.[...]»

Oversiktstegninger over sprinklede arealer der det klart kommer frem hvilke sprinklerventiler de forskjellige områdene er dekket av. [...]

Kan ikke finne at utførende, Norges Rørleggerbedrift AS er Sentralt godkjent for installasjoner av brannslukkesystemer eller VVS anlegg pr. dags dato. [...]

Kan ikke finne noen form for sprinklerstrategi for dette prosjektet. [...]

Kan ikke finne rapporter fra fullskalatester av sprinkleranlegg med testprotokoll over signaler, adresser og tekst på utløste sprinklerventiler, feilsignaler. Dette er ett viktig dokument som skal vise at alt er testet og godkjent. [...]

Vi er litt bekymret for om boligsprinkleranlegget har stor nok dimensjon til å forsyne de etasjene som dette gjelder med tanke på trykktap ved å bruke for små dimensjoner.»

Vedlegg 7 Rapport fra Incendium Consult AS datert 27. november 2020

Det er svært alvorlig dersom sprinkelanlegget er utført av et firma uten den nødvendige godkjenningen.

Det foreligger også betydelige dokumentasjonsmangler ved anlegget. Dette til tross for at Norges Rørleggerbedrift den 5. juni 2019 utstedte en sluttattest hvor det fremgikk at sprinkelanlegget nå var i overensstemmelse med gjeldende krav.

Vedlegg 8 Sluttattest fra Norges Rørleggerbedrift datert 5. juni 2019

Sett hen til at sprinkelanlegget er en sentral del av brannsikkerheten i bygningen, er det svært alvorlig at Thongård har unnlatt å overlevere tilstrekkelig med dokumentasjon for kontroll av anlegget, og at Norges Rørleggerbedrift uriktig har godkjent anlegget.

Selv om manglene har foreligget siden overtakelse, kan det ikke bli aktuelt med foreldelse i dette tilfellet. Sett hen til sluttattesten fra Norges Rørleggerbedrift hadde Sameiet ingen grunn til å tro at det var mangler ved anlegget. Lovens tilleggsfrist på ett år gjelder da fra Sameiet ble gjort klar over manglene den 27. november 2020, jf. foreldelsesloven § 10.

Ettersom sprinkelanlegget er vesentlig for beboernes sikkerhet, har Sameiet nå engasjert et annet selskap for å utbedre sprinkleranlegget, og vil kreve kostnadene til dette dekket av Thongård. Det bes om en bekreftelse på at Thongård påtar seg ansvar for kostnadene.

4 AVSLUTTENDE MERKNADER

Sameiet imøteser tilbakemelding på ovennevnte innen 4. januar 2021. Fristen er kort som følge av at søksmålsfristen er nært forestående. Dersom Thongård påtar seg ansvar for utbedring av ovennevnte mangler, vil det ikke være nødvendig for Sameiet å ta ut søksmål for å sikre mangelskrav.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Økland & Co DA

Audun Ludvig Bollerud
advokat
audun.bollerud@oklandco.no



Kommentarer fra Styreleder ang tvistesaken.

Det er intet skjedd noe med utbedringer på varmeanlegget fra utbygger foruten halvhjerta forsøk. Vi startet opp andre uke i februar 2021 i egen regi på dette.

Vi har ca. 100 beboere som har problemer med varmeanlegget – ingen varme – ujevn varme i badegulv samt av og på varme rundt i leilighetene. Sendte kopier av klager til Thon men blir som vanlig møtt med spørsmål om hvor, hvordan og hvorfor. Vi har 2 barnefamilier med baby som ikke har varme i det hele tatt. Har besøkt en del av våre naboer for selv å se på problemene.

Vi har en beboer som har fått bygd om varmeanlegget sitt totalt men har ingen varme. Utbygger innrømmer feil oppbygging her. Vi spør om å få fremlagt skisse å hvordan utbygger skal bygge om skapene, men får da til svar at dette utarbeides ikke. Her jobber man fra hånd til munn. Vi lever i 2020 så noe må man kanskje ikke forvente?

Etter 5 år så har vi fortsatt samme problemer med anleggene.

Jeg har lagt ut på nettet hvorfor anleggene ikke fungerer. Dere har alle hatt tilgang til dette og forklaringene.

Styret har jobbet med feil og mangler på mange problemer med heis, lys, ringeklokker brannmeldere og sprinkleranlegg. Her har vi lagt ut på nettet hva leverandørene svarer og hva de har gjort. Dessverre har Elektrikergruppen store problemer med å få frem utstyret som er lovet men skal nå være ferdige.

Vi har tidligere prøvd å komme til enighet med utbygger om gjenstående arbeider som pr.dd. koster minst 8 til 11 mill. å få rettet opp. Dvs. at leilighetene våre har sunket mellom 55 /65.000 kroner pr. stk.i verdi i disse 5 årene pga. utbyggers mangel på fagforståelse og interesse.

Ved siste ekstraordinære generalforsamling var min innstilling å få utbygger dømt til å rette opp de feil og mangler vi har påvist. Se på økonomien vår og holde dere alle informert om sameiets planer og gjøremål.

Styret har holdt møter med advokat og kommet frem til en plan og har nå stevnet utbygger for retten.

Det er riktig at en slik rettsak vil koste penger, men vi håper på at disse kostnader dekkes av at utbygger blir dømt til å betale disse. Hvis ikke vi står på i denne saken så vil vi selv

sitte igjen med kostnader på rundt 8 til 11 mill. som vi må bekoste for å få anleggene opp å gå.

Til informasjon ble dette sendt ut av utbygger (i grunnen intet fornuft i dette (KN kommentar) :

Manglende varme i leiligheter Bakgrunn: Vi har fått klager om at beboere ikke føler at de har tilstrekkelig med varme i leiligheten. Utbygger sammen med totalentreprenør Veidekke tar dette seriøst og det er satt i gang kontroller i leiligheter og på prosjekteringsnivå for å avdekke problemet. Befaringer: Det er utført befaringer i flere leiligheter og utført kontrollmålinger etc. Ved disse befaringene er det avdekket at beboere ofte ikke bruker anlegget riktig. Vi møtes også ofte av at beboere ikke opplever at radiatorer er like varme som de er vant til fra eldre radiatoranlegg og elektriske panelovner. Vi ønsker derfor nå å sende ut en ekstra informasjon mhp hvordan dere skal få varme i leiligheten, avdekke hvis det er feil, samt også forklare hvilke krav vi bygger etter i dagens boliger. Fremdrift: Vi gjennomfører nå en rekke kontroller og målinger samt kontroll av prosjektering for å avdekke ev feil. Det vil ta noen uker før vi kan få analysert kontrollmålinger og kontrollert prosjektering. Pr. i dag legger vi dessverre ned mye tid og resurser på beboere som føler at det er kaldt, men når vi kommer ut så oppdager vi at det er brukerfeil som er årsaken. Pga dette taper vi dyrebar tid og resurser til "falske utrykninger", i stedet for å avdekke virkelige feil på anlegget. Vi ber derfor om at beboerne før det sendes inn en henvendelse til oss om mangel av varme eller feil på anlegget, kontrollerer dette iht. de angitte "Step by step" metoder vi angir under. Hvis det ved oppmøte ved anmeldt feil på anlegget viser seg at en slik kontroll ikke er utført og problemet skyldes feil bruk, må beboer påregne å bli å bli fakturert med 800,- eks. mva./time Hvilke krav må vi bygge etter: Varmeanlegget er dimensjonert ut fra gjeldene kriterier iht. TEK 10 (Byggteknisk Forskrift Tek 10). Hva innebærer dette: 1. TEK 10 anbefaler at temperaturen holdes under 22 grader når huset har oppvarmingsbehov, men det skal kunne oppnås minimum 19 grader. (TEK 10 §13-4.) Det innebærer at varmeanlegg skal bygges opp og innreguleres mhp et inneklima i tråd med dette. Beboere kan derfor ikke få høyere innetemperaturer uten tilleggsvarme. Bakgrunnen er intensjonen i TEK 10 om å redusere boligens energiforbruk. 2. Det skal tilrettelegges for et lavtempereaturanlegg. (TEK 10 §14-4) Dette innebærer at dagens radiatorer har større overflater og lavere overflatetemperatur enn gamle radiatorer og



panelovner. Varmesystemet og ventilasjonssystem: Vi har tre systemer i leiligheten samt en stoppekran som spiller inn på hvordan vi opplever varmen i våre leiligheter. Det er viktig at man stiller disse inn riktig for å oppnå optimal komfort.

Øvrig informasjon om fremtiden.

Vårt styre ble vesentlig forkortet i våres da 2 varamenn valgte å gå ut av styret tidligere i år. Ett styremedlem sluttet pga. ny jobb og stor arbeidsbelastning. Så da har styret med Bjørn og Audun samt Kjell stått for alle styrets forpliktelser.

Økonomien er god og vi har penger på bok så derfor justeres ikke husleia pr. dd.

Siden vi vet ikke utfallet av en rettsaken så vi må nok forvente at vi kaller inn til ekstraordinær årsmøte nærmere jul i år for å gå gjennom utfallet av rettsaken og veien videre. Styret har som sagt en rekke saker som må komme i orden i vårt sameie, og vi i styret jobber med sakene og vil nå jobbe med å få godkjent sprinkleranlegget i garasjen.

Styret i Eventyrtunet 2

Bjørn/Audun/Kjell.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 505 897.
Dette er ihht budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 621 849.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til konsulenthonorar og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 198 643 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 544 204.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550 000,- til drift og vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonse. Eventyrtunet 2.

Lån

Eierseksjonse. Eventyrtunet 2 har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo document key: YE3XB-K88OU-QNDEZ-HLXHA-8L4UM-FZM82



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YE3X8-K88QU-QNDEZ-HLXHA-8L4UM-FZM82



EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2 ORG.NR. 915 340 318, KUNDENR. 7515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 504 860	4 013 652	4 505 000	5 219 000
Andre inntekter	3	1 037	1 009	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 505 897	4 014 661	4 505 000	5 219 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 539	-25 422	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 150	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-15 176	-14 930	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-203 798	-198 055	-210 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-323 351	-38 072	-100 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-951 361	-491 135	-525 000	-550 000
Forsikringer		-265 981	-191 528	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-1 185 158	-1 165 108	-1 375 000	-1 353 000
Energi/fyring		-194 424	-307 564	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-780 733	-765 516	-760 000	-805 000
Andre driftskostnader	10	-509 329	-495 745	-441 000	-494 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 621 849	-3 863 226	-4 370 000	-4 386 000
DRIFTSRESULTAT		-115 952	151 435	135 000	833 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 824	1 721	0	0
Finanskostnader	12	-87 515	-76 067	-109 000	-77 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 691	-74 346	-109 000	-77 000
ÅRSRESULTAT		-198 643	77 089	26 000	756 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	77 089		
Udekket tap		-198 643	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 586	5 803
Kundefordringer		4 529	27 402
Forskuddsbetalte kostnader		208 146	266 628
Andre kortsiktige fordringer		0	20 745
Energiavregning	15	350 469	1 201 735
Driftskonto OBOS-banken		1 229 366	500 375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		425 720	423 680
SUM OMLØPSMIDLER		2 233 816	2 446 368
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 233 816	2 446 368
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-570 070	-371 427
SUM EGENKAPITAL		-570 070	-371 427
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 114 274	2 343 490
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 114 274	2 343 490
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 037	104 882
Leverandørgjeld		523 836	368 832
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		410	591
Annen kortsiktig gjeld		72 329	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		689 612	474 305
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 233 816	2 446 368
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.03.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

Kjell William Nelson/s/

Bjørn Magnus Knudsen/s/

Salih Shakir Mudher/s/

Audun Eilertsen Sundby/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk bolig	2 344 536
Felleskostnader	1 036 320
TV/bredbånd	732 540
Felleskostnader	345 600
Vedlikeholdsfond	45 372
Seksjonert lokale	492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 504 860

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	1 000
Korrigeringer på reskontro	37
SUM ANDRE INNETEKTER	1 037

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

Arbeidsgiveravgift	-22 539
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 539

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket blomster og servering for kr 1 830, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 176.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-231 770
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 439
Marienburg Konsult	-59 143
SUM KONSULENTHONORAR	-323 351

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-197 437
Drift/vedlikehold elektro	-55 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-463 841
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 991
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 315
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-120 155
Egenandel forsikring	-11 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 361

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-737 277
Renovasjonsavgift	-447 881
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 185 158

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

Lokalleie	-18 650
Container	-375
Driftsmateriell	-480
Vaktmestertjenester	-447 855
Andre fremmede tjenester	-2 275
Kontor- og datarekvisita	-6 078
Trykksaker	-4 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 830
Andre kontorkostnader	-4 467
Porto	-17 272
Reisekostnader	-260
Bank- og kortgebyr	-4 912
Velferdskostnader	-697
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-509 329

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 040
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 316
SUM FINANSINTEKTER	4 824

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-87 515
SUM FINANSKOSTNADER	-87 515

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**OPPTJENT EGENKAPITAL/UDEKKET TAP**

Udekket tap Bolig 01.01.2020	-1 264 283	
Resultat Bolig 2020	-424 103	
Udekket tap Bolig 31.12.2020		-1 688 386
Opptjent egenkapital Næring 01.01.2020	383	
Resultat Næring 2020	15	
Opptjent egenkapital Næring 31.12.2020		398
Opptjent egenkapital Parkering 01.01.2020	892 472	
Resultat Parkering 2020	225 445	
Opptjent egenkapital Parkering 31.12.2020		1 117 917
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL/UDEKKET TAP		-570 070

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-2 398 000	
Nedbetalt tidligere	54 510	
Nedbetalt i år	229 216	
		-2 114 274

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 114 274****NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-714 540
SUM INNTEKTER	-714 540

KOSTNADER

Fjernvarme	696 618
SUM KOSTNADER	696 618

Uoppgjorte avregninger for 2019 (oppgjør i 2021) 368 390

SUM ENERGIAVREGNING **350 469**

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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kjell Nelson Doktor Wendts Gate 8

B. Som styremedlemmer for 1/2 år foreslås:

Hilde Ellingsen	Doktor Wendts gate 8
Tom Erik Salicath	Doktor Wendts gate 8
Kujtim Aslani	Doktor Wendts gate 4
Bjørn Magnus Knudsen	Doktor Wendts gate 6

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thu Thao Nguyen Doktor Wendts gate 4

Pluss to overskytende som ikke blir valgt inn som styremedlemmer.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tone Stensby	Doktor Wendts Gate 8
Dan Fayen	Doktor Wendts Gate 8

I valgkomiteen for Eierseksjonse. Eventyrtunet 2

Dan Fayen
Tone Stensby



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Eierseksjonse. Eventyrtnet 2 har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3042391. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Bjørn Magnus Knudsen og Audun Sundby velges.

Forslag til vedtak

Bjørn Magnus Knudsen og Audun Sundby er valgt



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapitalen.



Sak 5

Forslag om midlertidig stans av arbeider med utbedring av feil og mangler

Forslag fremmet av: Hilde Ellingsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette er et forslag som følger av skriv som ble delt ut til alle seksjonseierne mandag 22.02.2021.

I hht vedtektenes §9-8 kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Med bakgrunn i at det ikke foreligger noe vedtak om å iverksette utbedring av feil og mangler for seksjonseierens regning må disse arbeidene stanses inntil det foreligger et lovlig fattet vedtak om å iverksette utbedring av feil og mangler for seksjonseierens regning må arbeidene stanses.

Styrets innstilling

Fortsetter med utbedringer som er nødvendige som vårt sprinkleranlegg som må godkjennes og dette vil koste oss oppimot 200 000kr. Styret vil gjøre utbedringer på varmeanlegg som er nødvendige der beboere ikke har varme på grunn av feil.

Forslag til vedtak

Inntil det foreligger et lovlig fattet vedtak om å iverksette utbedring av feil og mangler for seksjonseierens regning må arbeidene stanses.

Styret må legge frem en sak for årsmøtet/ekstraordinært årsmøte med følgende innhold

- Oversikt over arbeider som allerede er utført inklusiv kostnader
- Oversikt over avtaler som er inngått
- Plan for arbeidene

o Feil og mangler som må utbedres umiddelbart uten å vente på resultatet av søksmål mot Thon

o Feil og mangler som en kan avvende å utbedre til en vet resultatet av søksmål mot Thon

- Kostnader og finansiering

o Hva forventes det at utbedringene skal koste?

o Hvordan skal utbedringene finansieres? Har det blitt tatt opp lån eller er det planlagt å ta opp lån?



o Hvilken betydning har det for fellesutgiftene?

- Utførelse av utbedringer

o Hvordan styret vil sikre at utbedringene vil bli utført av aktører som kan utføre

dette med en tilfredsstillende kvalitet og bra pris, og at det ikke er noen

utfordringer med habilitet

Vedlegg

1. Forslag årsmøte Eventyrtunet 2 2021 - midlertidig stans av arbeider med utbedring av feil og mangler.pdf



Årsmøte 2021 Eventyrtunet 2 - forslag om midlertidig stans av arbeider med utbedring av feil og mangler

Dette er et forslag som følger av skriv som ble delt ut til alle seksjonseierne mandag 22.02.2021.

hht vedtektenes §10 kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Med bakgrunn i at det ikke foreligger noe vedtak om å iverksette utbedring av feil og mangler for seksjonseierens regning må disse arbeidene stanses inntil det foreligger et lovlig fattet vedtak.

Forslag til vedtak:

Inntil det foreligger et lovlig fattet vedtak om å iverksette utbedring av feil og mangler for seksjonseierens regning må arbeidene stanses.

Styret må legge frem en sak for årsmøtet/ekstraordinært årsmøte med følgende innhold

- Oversikt over arbeider som allerede er utført inklusiv kostnader
- Oversikt over avtaler som er inngått
- Plan for arbeidene
 - o Feil og mangler som må utbedres umiddelbart uten å vente på resultatet av søksmål mot Thon
 - o Feil og mangler som en kan avvende å utbedre til en vet resultatet av søksmål mot Thon
- Kostnader og finansiering
 - o Hva forventes det at utbedringene skal koste?
 - o Hvordan skal utbedringene finansieres? Har det blitt tatt opp lån eller er det planlagt å ta opp lån?
 - o Hvilken betydning har det for fellesutgiftene?
- Utførelse av utbedringer
 - o Hvordan styret vil sikre at utbedringene vil bli utført av aktører som kan utføre dette med en tilfredsstillende kvalitet og bra pris, og at det ikke er noen utfordringer med habilitet

Lørenskog 4.3.2021

Hilde Ellingsen

Doktor Wendts gate 8/seksjon 99



Sak 6

Retningslinjer for bruk av Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av: Hilde Ellingsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I sameiet er det p.t. valgt at Vibbo er sameiets informasjons- og kommunikasjonskanal.

Det har i det siste vist seg at dette fungerer dårlig da

- det er dårlig struktur på informasjonen
- tidligere utlagt informasjon som fortsatt er aktuell slettes
- styret sensurerer deler av kommunikasjonen

Hvis Vibbo skal fungere som en informasjonskanal må all aktuell informasjon som er lagt ut forbli på Vibbo så lenge det ikke er utdatert informasjon. De som «flytter inn i morgen» må også ha tilgang på tidligere utlagt informasjon.

Hvis Vibbo skal fungere som kommunikasjonskanal kan ikke oppslag og kommentarer sensureres pga uenighet. Eneste grunn for å sensurere er at noe er lovstridig eller at det er personangrep.

Styrets innstilling

Vibbo slettes da denne brukes som klore Brett og personangrep.

Forslag til vedtak 1

1. Så lenge Vibbo er sameiets valgte informasjons- og kommunikasjonskanal kan ikke historisk, men fortsatt aktuell informasjon, slettes av styret.

Forslag til vedtak 2

Styret forbedrer strukturen på informasjonen på Vibbo

Forslag til vedtak 3

Evt sensurering av oppslag og kommentarer på Vibbo kan kun gjøres av et samlet styre på bakgrunn av at innholdet er lovstridig eller at det er personangrep

Vedlegg

1. Forslag årsmøte Eventyrtunet 2 2021 - bruk av Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal.pdf



Årsmøte 2021 Eventyrtunet 2 – retningslinjer for bruk av Vibbo som
informasjons- og kommunikasjonskanal

I sameiet er det p.t. valgt at Vibbo er sameiets informasjons- og kommunikasjonskanal.

Det har i det siste vist seg at dette fungerer dårlig da

- det er dårlig struktur på informasjonen
- tidligere utlagt informasjon som fortsatt er aktuell slettes
- styret sensurerer deler av kommunikasjonen

Hvis Vibbo skal fungere som en informasjonskanal må all aktuell informasjon som er lagt ut forbli på Vibbo så lenge det ikke er utdatert informasjon. De som «flytter inn i morgen» må også ha tilgang på tidligere utlagt informasjon.

Hvis Vibbo skal fungere som kommunikasjonskanal kan ikke oppslag og kommentarer sensureres pga uenighet. Eneste grunn for å sensurere er at noe er lovstridig eller at det er personangrep.

Forslag 1

Så lenge Vibbo er sameiets valgte informasjons- og kommunikasjonskanal kan ikke historisk, men fortsatt aktuell informasjon, slettes av styret.

Forslag 2

Styret forbedrer strukturen på informasjonen på Vibbo

Forslag 3

Evt sensurering av oppslag og kommentarer på Vibbo kan kun gjøres av et samlet styre på bakgrunn av at innholdet er lovstridig eller at det er personangrep

Lørenskog 4.3.2021

Hilde Ellingsen

Doktor Wendts gate 8/seksjon 99



Sak 7

Vedtektssendring

Forslag fremmet av: Tom-Erik Salicath

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtes samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til nødvendig vedlikehold. Ønsker man regulering av styrets adgang til å oppta slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig. Vi kan ikke ha det slik at de som sitter i styret går inn med egen motivasjon for å få igjennom ting koste hva det koste vil. Vi kan da ende opp i milliongjeld uten at det virkelig har gavnet fellesskapet. Alle prosjekter må kunne dokumenteres at det er innhentet minst 2 priser på innkjøp over 50.000.- Man må også være sikker på inhabiliteten til leverandører slik at man ikke kan komme i konflikter om inhabilitet.

Styrets innstilling

Ok som det er i dag

Forslag til vedtak

Alle låne opptak skal godkjennes av årsmøte, med unntak der man har akutt behov for utbedringer. Akutt er ikke forbedring av konstruksjoner og installasjoner. For godkjenning av lån må styret legge det frem for årsmøte med min 2 innhentede priser og en begrunnelse av valget. Slik at seksjonseiere kan stemme over dette på en oversiktlig måte.

Vedlegg

1. Forslag til årsmøte Tom Erik Salicath.pdf



Forslag til årsmøte

I utgangspunktet antas det at styret har anledning til å ta opp lån uten årsmøtes samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til nødvendig vedlikehold. Ønsker man regulering av styrets adgang til å oppta slike lån, bør det fastsettes i vedtektene at årsmøtets samtykke er nødvendig. Vi kan ikke ha det slik at de som sitter i styret går inn med egen motivasjon for å få igjennom ting koste hva det koste vil. Vi kan da ende opp i milliongjeld uten at det virkelig har gavnet fellesskapet. Alle prosjekter må kunne dokumenteres at det er innhentet minst 2 priser på innkjøp over 50.000.- Man må også være sikker på inhabiliteten til leverandører slik at man ikke kan komme i konflikter om inhabilitet.

Forslag til vedtektsendring.

Alle låne opptak skal godkjennes av årsmøte, med unntak der man har akutt behov for utbedringer. Akutt er ikke forbedring av konstruksjoner og installasjoner. For godkjenning av lån må styret legge det frem for årsmøte med min 2 innhentede priser og en begrunnelse av valget. Slik at seksjonseiere kan stemme over dette på en oversiktlig måte.

Tom-Erik Salicath
Doktor Wendtsgt 8
Leilighet 86



Sak 8

Felles ladestruktur for elbil ladere i sameiet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det har kommet ny lov om at en skal ha rett på å legge opp lader til elbil på sin parkeringsplass. For å kunne legge til rette for at alle skal kunne få lade sin elbil eller hybrid i fremtiden må vi legge opp en felles infrastruktur på dette i garasjeanlegget. Vi har i dag ikke kapasitet i våre underfordelinger/tavler til at alle skal kunne legge opp til egen elbil lader fra sin egen strøm måler.

For å legge til rette for dette behovet må sameiet investere i infrastruktur som gjør det mulig for alle å lade i garasjeanlegget. For å legge opp infrastruktur i garasjen der hver enkelt kan koble seg på med ladeboks vil dette koste sameiet mellom 450 000-900 000 kr for alle 155 p-plasser litt avhengig av leverandør og måte infrastrukturen blir oppbygd på. Det er tatt med alle p-plasser i garasjen i prisen og det vil bli en samtale med utleier av de 51 utleie plassene i sameiet angående finansiering av infrastruktur på disse plassene.

Alternativ 1: Er å leie anlegget, men det er kommet endringer i ny lov om at sameiet mulig må eie infrastrukturen selv, men kan nedbetale dette overtid hos tilbyder. Hver Sameier som vil ha ladeboks på sin p-plass tegner opp et månedlig abonomment på ca 200-700 kr måneden avhengig av biltype og får ladeboks tilsendt i posten. Før var det et etableringsgebyr på mellom 2900-6000 kr pr p-plass etter informasjon fra en tilbyder har denne falt bort da sameiet må eie infrastruktur selv. Det kommer en månedspris pr p-plass for nedbetaling av infrastruktur som styret venter pris på.

Alternativ 2 : Sameiet eier hele infrastrukturen og tar opp lån på 450-900 000 kr litt avhengig av hvordan vi legger opp infrastrukturen i garasjen for å dekke dette. Hver eier av p-plass kjøper sin egen lader som da kobles til infrastruktur. Ladebokser variere fra tilbydere og ligger på ca 12-18 000 kr med montering til infrastruktur. Det kan komme et månedsbeløp for fakturering som kan ligge på 49-199 kr pr lader.

Dette tas opp på årsmøte da flere har etterlyst lademuligheter i sameiet og mange har leieplasser i garasjen.

Styrets innstilling

Styret vil legge fram forslag til vedtak for å legge opp infrastruktur for fremtidig elbillading i sameiet, og om sameierne ønsker å eie eller leie ladebokser. Styret jobber med å innhente priser. Grunnet ny lov som gjør at det blir endringer i leie av ladeanlegg har ikke styret mottatt klare tall på kostnader rundt leie av ladebokser og leie av infrastruktur.

Forslag til vedtak 1

Sameiet går inn for å eie anlegget og legge opp infrastruktur i garasjeanlegget. Hver sameier betaler for ladeboksen med montering og tilkobling til infrastruktur når en selv vil sette opp ladeboks på sin p-plass. Infrastruktur blir finansiert av lån som tas opp, og



vil bli lagt til felleskostnader for sameierne i sameiet. Hver bruker av ladeboks betaler en månedssum for fakturering av strømforbruk.

Forslag til vedtak 2

Sameiet går inn for å leie/eie infrastruktur endten ved nedbetaling over tid via tilbyder for leie av ladebokser, eller kjøper infrastruktur selv og leier ladebokser. Sameiere betaler inn x antall kr i leie for betaling av infrastruktur og eier av p-plass tegner abonnement på tjenste for leie av ladeboks. Felleskostnader for infrastruktur blir fordelt på sameierne dersom vi ikke kan nedbetale infrastruktur over tid, og må ta utgiften med en gang.

Forslag til vedtak 3

Sameiet går inn for å at det skal legges opp felles infrastruktur og vil ha saken opp på ekstra ordinært årsmøte når styret har fått inn alle priser, og de nye vilkåre for leie av infrastruktur samt ladebokser har kommet fra tilbydere, slik at sameiere kan ta stilling til om de vil eie eller leie ladebokser.

Forslag til vedtak 4

Sameiet har ikke midler til dette da vi forventer kostnader både med varmeanlegget, energianlegget, sprinkelanlegget og ventilasjonsanlegget i garasjen og ihht forskriften kan vi sette kostnad til overnevnte på vent.



Sak 9

Innhente ekstern kompetanse på grensesnittet for varmeanlegget

Forslag fremmet av: Hilde Ellingsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette er et forslag som følger av skriv som ble delt ut til alle seksjonseierne mandag 22.02.2021.

I vedtektene §4 står det Innvendig vedlikehold påhviler fullt og helt og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonene.

Det har fremkommet at det er ulike tolkninger av som er seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar. Det er her snakk om ansvar for varmfordelingsskapene som er plassert i seksjonene.

- Er det komplette varmfordelingsskapet sameiets ansvar?
- Er det komplette varmfordelingsskapet seksjonseiers ansvar?
- Er gjennomgående rør som fører vann til og fra leilighetene sameiets ansvar og forgreninger derfra seksjonseiers ansvar?

Det er avgjørende å få avklart dette da det har en betydning for hvem som skal betale for utbedringer i varmfordelingsskapene.

Styrets innstilling

Styre har rett til å bestemme dette, men den enkelte sameier kan på egen bekostning gjerne utrede dette.

Forslag til vedtak

Styret innhenter kompetanse fra OBOS eller andre fagmiljøer for å avklare grensesnittet mellom seksjonseiers og sameiets ansvar for varmfordelingsskapene.

Styrets konklusjon dokumenteres og legges frem for vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg

1. Forslag årsmøte Eventyrtunet 2 2021 - tydeliggjøring av hvor grensesnitt mellom seksjonseiers og sameiets ansvar går (2).pdf



Årsmøte 2021 Eventyrtunet 2 - forslag om at styret innhenter kompetanse på hvor grensesnittet går for varmeanlegget mhp hva som er seksjonseiers og sameiets ansvar

Dette er et forslag som følger av skriv som ble delt ut til alle seksjonseierne mandag 22.02.2021.

I vedtektene §4 står det Innvendig vedlikehold påhviler fullt og helt og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonene.

Det har fremkommet at det er ulike tolkninger av som er seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar. Det er her snakk om ansvar for varmfordelingsskapene som er plassert i seksjonene.

- Er det komplette varmfordelingsskapet sameiets ansvar?
- Er det komplette varmfordelingsskapet seksjonseiers ansvar?
- Er gjennomgående rør som fører vann til og fra leilighetene sameiets ansvar og forgreninger derfra seksjonseiers ansvar?

Det er avgjørende å få avklart dette da det har en betydning for hvem som skal betale for utbedringer i varmfordelingsskapene.

Forslag til vedtak

Styret innhenter kompetanse fra OBOS eller andre fagmiljøer for å avklare grensesnittet mellom seksjonseiers og sameiets ansvar for varmfordelingsskapene.

Styrets konklusjon dokumenteres og legges frem for vedtak på årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Lørenskog 4.3.2021

Hilde Ellingsen

Doktor Wendts gate 8/seksjon 99



Sak 10

Søknad om oppsetting veksthus / utebod på privat takterrasse.

Forslag fremmet av: Dan Fayen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Undertegnede, beboer i seksjon 107 (5. etg Doktor Wendts gt 8) fikk oppført dette for et par år siden på vår takterrasse.

Dette ble oppført i god tro og da vi mente at dette ikke var søknadspliktig.

Det har vi forstått i etterkant og søknad er nå sendt Lørenskog kommune hvor det er til behandling.

"huset" er begrenset i omfang, er trukket vekk fra gesims og kan ikke sees fra bakkeplan!

Det har skyvedører i glass og kan åpnes helt (ca 80%). Brukes til å oppbevare utemøbler i om vinteren.

Det forrige Styret har vært på befaring og hadde ikke noe imot tiltaket.

Vi vil selvfølgelig rette oss etter Kommunens vedtak i saken.

Vi håper dette kan bli godtatt av Årsmøte.

Skjematisk tegning sett fra Wendts hage

Styrets innstilling

Godkjennes dersom godkjennelser fra kommunen og Nemi foreligger

Forslag til vedtak

Godkjennes med forbehold at bygget godkjennes av kommune som nå har saken inne til behandling og vårt forsikringsselskap Nemi.

Vedlegg

1. Dan Fayen mrs2021 (2) (1).pdf



Dan Fayen

Seksjon nr. 107 - H0501

Dr.Wendtsgt. 8

1461 Lørenskog 1.mars 2021

Vedr.: Oppbygg tak . Ulovelig oppført

Hei Dan.

Vi viser til ditt oppbygg på taket.

Dette ble oppført uten godkjenninger.

Hva har skjedd siden sist mht. oppbygget på Eventyrtunet 2? Håper du har sendt inn melding med underlag til kommunen.

Du vet at slike oppbygg må godkjennes på årsmøte med 2/3 flertall. Du burde derfor få oversendt nødv.underlag til årsmøte slik at dette kan godkjennes.

Videre vil det være en fordel om hva som kan forventes av krav her fra kommunen. Etter min erfaring burde oppbygget ha 50% åpninger i glasset.

Hvis du installerer en fast forbindelse til vårt alarmanlegg vil nok dette være positivt.

Hele bygget er jo sprinklet. Hva sier da Nemi om overnevnte løsning. Du bør høre med dem hva som må gjøres.

Du må melde oppbygget til Nemi forsikring.

For få fortgang i en evt. godkjenning så må du nå jobbe med dette.

Vi har bestilt fra Sprinklerteknikk AS - service, gjennomgang og test av anlegget. Anlegget skal dekke oppbygget antar jeg.

Jeg håper at du ikke får krav om riving av oppbygget og at du kan få godkjent dette.

Mvh

Styret i Eventyrtunet 2

Kjell Nelson

Styrets leder.



Sak 11

Forslag om økning av akontobeløp for varmtvann og varme

Forslag fremmet av: Hilde Ellingsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I sameiet betales det et månedlig akontobeløp for varmtvann og varme og dette avregnes mot det faktisk forbruket 1 gang i året. Dette akontobeløpet har ikke endret seg siden vi flyttet inn for snart 6 år siden.

Utifra informasjon bl.a på Vibbo virker det som de fleste må betale når avregningen kommer.

Avregningen har kommet veldig sent for årene 2017, 2018 og 2019, men styret har informert om at de forventer at avregning for 2020 kan sendes ut tidligere.

Konsekvensen av for lave akontobeløp og sene avregninger har vært at sameiet over lang tid har forskuttert betaling for vårt forbruk av varmtvann og varme. Det kan ikke være riktig at sameiet skal «operere som bank» for oss og jeg foreslår derfor at årsmøtet vedtar at akontobeløpet justeres slik at det samsvarer med forbruket de siste årene.

For min egen del betaler jeg et akontobeløp på 500,-, men utifra avregningene jeg har fått skulle jeg ha betalt 700,- – altså en økning på 200,-/40%.

Utifra avregningene vi har mottatt har det vært 20% økning på prisen for kWh varme og m³ varmtvann fra 2017 til 2019. I tillegg ser det ut til at det forbruket som var lagt til grunn da akontobeløpet ble fastsatt i 2015 er lavere enn det faktiske forbruket.

Når en ser på sameiets totale utgifter til varme og varmtvann økt kostandene med 20% fra 2017 til 2018 og med 5% fra 2018 til 2019, og det er vel grunn til å tro at det var en økning fra 2015 til 2017 også, men dette har ikke jeg noe informasjon om.

Det presiseres at dersom noen betaler for mye gjennom det månedlige akontobeløpet så vil de få tilbakebetalt det de har betalt for mye når avregningen gjøres.

Styrets innstilling

Bruker m2 avregning samt snitt på siste års forbruk

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar å øke akontobeløpet for varmtvann og varme med 40%

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar å øke akontobeløpet for varmtvann og varme basert på en beregning av hvor mye kostnadene har økt fra 2015 til 2020

Vedlegg

1. Sak årsmøte Eventyrtnet 2 2021 - økning av akontobeløp varmtvann og varme (4).pdf



Årsmøte 2021 Eventyrtunet 2 - forslag om økning av akontobeløp for varmtvann og varme

I sameiet betales det et månedlig akontobeløp for varmtvann og varme og dette avregnes mot det faktisk forbruket 1 gang i året. Dette akontobeløpet har ikke endret seg siden vi flyttet inn for snart 6 år siden.

Utifra informasjon bl.a på Vibbo virker det som de fleste må betale når avregningen kommer.

Avregningen har kommet veldig sent for årene 2017, 2018 og 2019, men styret har informert om at de forventer at avregning for 2020 kan sendes ut tidligere.

Konsekvensen av for lave akontobeløp og sene avregninger har vært at sameiet over lang tid har forskuttet betaling for vårt forbruk av varmtvann og varme. Det kan ikke være riktig at sameiet skal «operere som bank» for oss og jeg foreslår derfor at årsmøtet vedtar at akontobeløpet justeres slik at det samsvarer med forbruket de siste årene.

For min egen del betaler jeg et akontobeløp på 500,-, men utifra avregningene jeg har fått skulle jeg ha betalt 700,- – altså en økning på 200,-/40%. Uifra avregningene vi har mottatt har det vært 20% økning på prisen for kWh varme og m3 varmtvann fra 2017 til 2019. I tillegg ser det ut til at det forbruket som var lagt til grunn da akontobeløpet ble fastsatt i 2015 er lavere enn det faktiske forbruket.

Når en ser på sameiets totale utgifter til varme og varmtvann økt kostandene med 20% fra 2017 til 2018 og med 5% fra 2018 til 2019, og det er vel grunn til å tro at det var en økning fra 2015 til 2017 også, men dette har ikke jeg noe informasjon om.

Det presiseres at dersom noen betaler for mye gjennom det månedlige akontobeløpet så vil de få tilbakebetalt det de har betalt for mye når avregningen gjøres

Forslag – alt 1

Årsmøtet vedtar å øke akontobeløpet for varmtvann og varme med 40%

Forslag – alt 2

Årsmøtet vedtar å øke akontobeløpet for varmtvann og varme basert på en beregning av hvor mye kostnadene har økt fra 2015 til 2020

Lørenskog 4.3.2021

Hilde Ellingsen

Doktor Wendts gate 8/seksjon 99
hildeel@online.no



Sak 12

Stevning av utbygger Thon

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er store feil og mangler i sameiet vårt på varme anlegget i leiligheter på bad og radiatorer, ventilasjon i garasjen, feil på målere ved avlesning av forbruk av varmtvann, feil på porttelefoner, og vi har ikke et godkjent sprinkleranlegg i kjelleren. Oversikt over alle feil og mangler finnes i styrets arbeid i årsmøterapporten og i vedlagt brev fra advokat. Dette er en sak som styrene oppigjennom har tatt tak i og hatt møter med utbygger Thongård som har benektet at det er store feil på anlegget etter mange møter. Som sagt har dette vært en tøff sak for styrer opp igjennom og nå er det siste sjanse til å ta saken til retten. På ekstra ordinært årsmøte gikk Kjell til valg på å gå til rettsak, se på økonomien i sameiet og få et anlegg som fungerer. Styret skal sende inn stevning for rettsak innen siste frist for å få ut stevning i denne saken i år, og styret har nå engasjert ny advokat som har hatt lignende saker. På infomøtet til advokat ble det lagt frem at rettsaken vil ta 2-3 dager i et slikt omfang og beløp for å fullføre rettsaken vil ligge på 200-300 000 kr pr dag i retten. Kostnadene på 200-300 000 kr pr dag er med forberedelser frem mot rettssaken. Sameiet har forsikring i NEMI som dekker opptil 500 000kr i retts hjelp, og vår advokat har fått Nemi til å dekke våre kostnader opp til dette beløpet.

Antatt beløp for å fikse feil og mangler på anleggene våre uten rettsak og ikke kreve det av utbygger vil være fra 8 450 275 kr og oppover for sameiet. Anslått estimat er mellom 8-11 millioner for å ordne opp i alle feil og mangler vi har.

Styret vil etter rettsaken kalle inn til ekstraordinært årsmøte der vi går igjennom utfallet av rettsaken, samt setter opp en plan for utbedring og kostnader for dette. For å samle sameiet og nå se fremover vil styret legge fram følgende forslag.

Styrets innstilling

Det tas ut stevning mot utbygger Thon, og vi jobber videre med rettsaken, samt innhenter informasjon fra sameiere om deres feil og mangler.

Forslag til vedtak

Sameiere gir styret sin tillit og fullmakt til å ta ut stevning mot Thon, jobbe videre med rettsaken, samt innhente informasjon fra sameierne om deres feil og mangler på anlegget.

Vedlegg

1. Brev fra vår Advokat.pdf



1 INNLEDENDE MERKNADER

Det vises til tidligere korrespondanse mellom Thongård AS («**Thongård**») og Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2 («**Sameiet**»), samt til Sameiets forliksklage av 18. september 2019.

Advokatfirmaet Økland & Co DA representerer nå Sameiet. Videre korrespondanse bes rettet hit.

Sameiet fastholder at det foreligger mangler ved boligblokkene som Thongård er ansvarlig for. Det fastholdes også at krav knyttet til manglene er i behold. Dette da foreldelsesfristen er avbrutt ved erkjennelse, jf. foreldelsesloven § 14 jf. § 20. Mangler presiseres nærmere under punkt 3.

Saken ble innstilt for forliksrådet den 14. januar 2020. Fristen for å ta ut stevning er følgelig den 14. januar 2021. Sameiet ønsker primært å løse saken i minnelighet, og Thongård gis derfor muligheten til å erkjenne utbedringsansvar for samtlige mangler før stevning tas ut.

Sameiet vil ta ut søksmål uten ytterligere varsel dersom Thongård helt eller delvis avviser utbedringsansvar. Dette brevet er følgelig å anse som et søksmålsvarsel etter tvisteloven § 5-2, og Thongård bes om å ta stilling til Sameiets krav og grunnlag. I den forbindelse bes det også om at Thongård fremlegger dokumentasjon som kan være av betydning for saken, og som ikke er fremlagt tidligere, jf. tvisteloven § 5-3.

2 TILBUD OM UTBEDRING

I sitt brev av 25. august 2020 har Thongård akseptert utbedringsansvar for armatur i garasjer og oppganger, ringetablåer og merking av rør. Thongård har også akseptert utbedringsansvar for ujevn gulvvarme i bad i leilighetene. Mangler knyttet til varmeanlegget er kommentert nærmere under punkt 3.1.1.

I lys av tiden som har gått siden overtakelse, samt Thongårds gjentatte utbedringsforsøk, er Sameiets oppfatning at Thongård har tapt sin rettingsadgang.

Sameiet aksepterer likevel at Thongård foretar utbedringsarbeider som nevnt i brevet av 25. august. Dette under forutsetning av at en plan for utbedringsarbeidene fremlegges innen 4. januar 2021. Planen må angi hvilke mangler som utbedres, på hvilken måte, og når det planlegges utført.

Tilsvarende gjelder for mangler nevnt i notat fra Veidekke av 12. mars 2020. Veidekke erkjenner her utbedringsansvar for energimålere og fordelingsskap. Både energimålere og fordelingsskap fungerer fremdeles utilfredsstillende, jf. punkt 3.1.3 og 3.1.4 under. Det bes om at Thongård fremlegger en plan for utbedring av manglene.



Dersom Thongård erkjenner utbedringsansvar for samtlige mangler ved varmeanlegget, jf. punkt 3.1. og ventilasjonsanlegget, jf. punkt 3.2., bes det om at også dette inkluderes i planen over utbedringsarbeider.

Det er en forutsetning for utbedring at partene blir enige om hvilket firma som skal foreta utbedringsarbeidene. Sameiet ønsker ikke at Norges Rørleggerbedrift skal foreta ytterligere utbedringsarbeider, da tidligere arbeider har vært mangelfulle.

Når det gjelder mangler ved sprinkelanlegget, jf. punkt 3.3., har Sameiet av sikkerhetshensyn funnet det nødvendig umiddelbart å engasjere et annet selskap for å foreta nødvendige utbedringsarbeider. Thongård vil holdes ansvarlig for utbedringskostnadene.

Dersom Thongård unnlater å fremlegge en plan for utbedringsarbeider innen 4. januar 2021, vil Sameiet engasjere et annet firma for å foreta utbedringsarbeidene. Kostandene ved slik utbedring vil bli belastet Thongård som er ansvarlig for manglene. Utbedringskostnadene for mangler ved VVS-anlegget er alene estimert til kr 8 450 275 inkl. mva.

Vedlegg 1 Prisestimat utbedringsarbeider

Vi er opplyst om at Thongård har gjort undersøkelser og utført utbedringsarbeider på boligblokkene, uten at dette er avtalt med Sameiets styre. Vi ber om at Thongård fremlegger en oversikt over hvilke utbedringsarbeider som er utført siden overtakelse i 2015, både i fellesarealer og i den enkelte eierseksjon.

3 **MANGLER VED VVS-ANLEGG OG SPRINKELANLEGG**

3.1 **Mangler ved varmeanlegg**

3.1.1 *Ujevn gulvvarme og manglende varme i radiatorer*

Sameiet har ved gjentatte anledninger redegjort for problemene med varmeanlegget, blant annet i forliksklagen. Varme fra radiatorer og gulvvarmen på bad er ujevn og til dels fraværende. Dette medfører problemer for seksjonseierne, som opplever at temperaturen i leilighetene er for lav. En oversikt over omfanget av utfordringer med varmeanlegget er tidligere fremlagt for Thongård, samt diskutert på møter mellom partene.

I brevet av 25. august 2020 skriver Thongård at «*For det tilfellet at varmeanlegg er mangelfullt vil Veidekke gjennomføre utbedringer av anlegget til den enkelte leilighet.*» I møtereferat datert 9. januar 2020 gir Thongård v/Veidekke uttrykk for en oppfatning om at radiatorene fungerer tilfredsstillende, men at det vil følges opp dersom seksjonseiere er uten varme.

Vedlegg 2 Møtereferat datert 9. januar 2020



Uttalelsene viser at Thongård har påtatt seg utbedringsansvar for mangler ved varmeanlegget, uavhengig av hva som er årsaken til manglene.

Sameiet har tidligere redegjort for sin oppfatning om at funksjonssvikten ved varmeanlegget skyldes bruk av uriktige ventiler og/eller uriktig innstilling av ventiler, både i fordelingsskapet i hver enkelt leilighet og i varmeanlegget sentralt. Anlegget er montert med stengeventiler i stedet for differansetrykkventiler, selv om anlegget er prosjektert for bruk av differansetrykkventiler.

I fordelingsskapene er det brukt ventiler myntet på ettrørssystemer. Disse er derfor uegnet i Sameiets varmeanlegg, som er et torørssystem.

Thongård har på sin side påstått at det er brukt riktige ventiler. Det er flere holdepunkter for at ujevn varmfordeling skyldes bruk av uriktige ventiler i varmeanlegget. Det vises blant annet til at varmeanlegget fremdeles har funksjonsmangler, til tross for at Thongård byttet ut ventilene i det sentrale varmeanlegget i 2018. Det vises også til at anlegget var montert med mangelfull merking av ventiler, samt manglende dokumentasjon i FDV på ventilenes funksjoner og innstillinger, herunder manglende innreguleringsprotokoll.

Endelig vises det til at ventilene som er montert avviker fra den opprinnelige prosjekteringen. Sameiet har fremlagt dokumentasjon på dette tidligere, og redegjort for sitt syn. Etter at forholdet ble kjent, har Thongård endret prosjekteringstegningene til å stemme med utførelsen. Avvikende utførelse fra prosjekteringen tilsier også at det er brukt uriktige ventiler.

Sameiet har innhentet en oversikt over hvilke eierseksjoner som fremdeles har problemer med gulvvarme og radiatorer.

Vedlegg 3 Oversikt over eierseksjoner hvor det er problemer med varmeanlegget

Idet partene er uenige om årsaken til manglene ved varmeanlegget, foreslår Sameiet at det oppnevnes en ekstern og uavhengig sakkyndig for å ta en fullstendig gjennomgang av varmeanlegget. Sett hen til at søksmålsfristen er nært forestående, antas det at det vil være vanskelig å få på plass en rapport før stevning eventuelt må tas ut. Sameiet ber derfor om bekreftelse på at Thongård tar ansvar for eventuelle utbedringsarbeider som anbefales i rapporten for å sette anlegget i kontraktsmessig stand, også dersom dette innebærer utskiftning av samtlige ventiler i anlegget.

Innreguleringsprotokoller bes også oversendt, som anmodet i brev fra advokat Erstad av 1. juli 2020.



3.1.2 Mangelfull utførelse av fordelingssskap

Sameiet har tidligere reklamert på utførelsen av fordelingssskapene i eierseksjonene. Mangelen gjelder for samtlige eierseksjoner. Fordelingsskapet er svært uoversiktlig og avviker fra tegning V300-212. Det vil si tegningen som angir hvordan fordelingssskapet skal monteres. Dette fremgår av notat etter gjennomgang av skap med rørlegger, utformet av Marienborg Konsult den 4. desember 2020.

Vedlegg 4 Notat utformet av Marienborg Konsult den 4. desember 2020

Monteringen av fordelingssskap gjør det vanskelig for seksjonseierne å regulere gulvvarme og vanntilførsel. Det er for eksempel uklart hvor stengeventilen befinner seg, da ventiler i fordelingssskapene er mangelfullt merket. Dette medfører risiko for større skader ved for eksempel vannlekkasje. Det har også vært tilfeller hvor temperaturen på badegulv har vært ukomfortabel høy, uten at beboeren har greid å regulere dette.

Fordelingsskapene er heller ikke tilpasset kravene som stilles til universell utforming. Plasseringen av skapene gjør det umulig for handikappede å regulere varmeanlegget. Det må kunne forventes at en utbygger av boligblokker monterer brukervennlige fordelingssskap som kan betjenes av beboere uavhengig av livssituasjon.

I e-post fra advokat Løchen datert 12. desember 2019 fremgår det også at Thongård vil foreta utbedringsarbeid knyttet til «opprydding i skapene» i leiligheter med to bad. Dette oppfattes som en erkjennelse av at utførelsen av skapene er mangelfull. Utførelsen er lik i alle leiligheter, også de med ett bad.

Vedlegg 5 E-post fra advokat Løchen til advokat Erstad datert 12. desember 2019

I notat fra Thongård v/ Veidekke datert 12. februar 2020 fremgår det at Veidekke vil sende ut fremdriftsplan for gjennomgang og kontroll av alle fordelingssskap i sameiet.

Vedlegg 6 Notat fra Veidekke datert 12. februar 2020

Sameiet er ukjent med at Veidekke har foretatt en slik gjennomgang. Vi ber derfor om å få opplyst når gjennomgangen vil bli utført. Det bes også om en bekreftelse på at Thongård påtar seg ansvar for opprydding av fordelingssskap i samtlige leiligheter i Sameiet.



3.1.3 Mangler ved energiavlesningsanlegget

Sameiet har i lengre tid hatt utfordringer med at energibruk i hver enkelt leilighet leses av feil. Det har blant annet forekommet at seksjonseiere har blitt fakturert for opptil seks ganger så mye varmtvann som de har brukt. I notat fra Thongård v/Veidekke (vedlegg 4) opplyses det om at målere som registrerer feil mengde vil byttes ut. Dette oppfattes som at Thongård påtar seg ansvaret for mangler ved energiavlesningsanlegget, uavhengig av årsaken til dette.

Sameiet er enig i at vedlikeholdsansvaret etter overtakelse ligger hos Sameiet. Det er imidlertid holdepunkter for at mangelen skyldes forhold på Thongård sin side.

Sammeiet mener at feil målinger på varmtvann skyldes feil på blandebatterier rundt omkring. Varmtvann ledes til naboer pga defekte blandebatterier, men gjennom måler til en beboer i nærheten som da blir belastet stort forbruk. Dette er et kjent fenomen bl. på Romsås og nå et borettslag på Carl Berner i Oslo

Thongård deler oppfatningen om at uriktig måling skyldes urent vann i varmtvannsanlegget. Partene er imidlertid uenig om hvem som har ansvaret for dette. Sameiet kan ikke ta skyld for dette da det er Thongård som satte opp anleggene.

Sameiet mener det er klart at Thongård har ansvaret for urent vann i varmaanlegget. Anlegget ble montert uten et filter som renser vannet, noe som har medført at vannet er svært forurenset. Dette er uomtvistelig en mangel ved anlegget.

Videre foreligger det ingen dokumentasjon på at anlegget ble renset av Thongård før overtakelse i 2015. Dette til tross for at anlegget var i bruk under byggearbeidene.

Thongård v/ Veidekke monterte mot slutten av 2019 et magnetittfilter i anlegget. Det legges imidlertid til grunn at dette ble montert for sent, og at filteret ikke er tilstrekkelig til å fjerne den eksisterende forurensningen i anlegget. Dette da energiavlesningsanlegget fremdeles har funksjonssvikt.

For å få energiavlesningsanlegget i kontraktsmessig stand er det nødvendig med en full gjennomspyling av anlegget, samt utskiftning av defekte energimålere. Vi ber om en bekreftelse på at Thongård vil utføre dette arbeidet.

3.2 Mangler ved ventilasjonsanlegg

Sameiet har ved gjentatte anledninger reklamert på mangler ved ventilasjonsanlegget. Det er ikke installert avfuktere, noe som gjør at garasjeanlegget er svært fuktig, særlig på vinterstid. Mangler ved ventilasjonsanlegget er tidligere utdypet i rapport fra Ateam Inneklimaservice AS, som ble fremlagt for Thongård sommeren 2020. For ordens skyld fremlegges rapporten på nytt.



Vedlegg 7 og 7A Rapport fra Ateam Inneklimaservice AS datert 14. april 2020

Det fremgår blant annet av rapporten at:

«Avtrekket fra garasjen er montert høyt oppe i øverste etasje i garasje anlegget. Garasjen er i sin helhet bygget under bakkenivå. Den naturlige ventilasjonen vil derfor ikke fungere.»

Og videre at

«Det er ikke montert spjeld på avtrekket. Dette medfører at det siver inn uteluft når vifter ikke er i drift. [...] Dette medfører stor risiko for at leilighetene som har vinduer over risk får eksos forurensning inne i leiligheten. Dette er en løsning som må endres.»

Til sist fremgår det av rapporten at:

«Luft inntaket for garasjen er utformet som et tårn. Disse har ingen rister for utskilling av regn eller snø. Dette anses sannsynlig gjort ut ifra et estetisk hensyn, men er ingen god løsning. Denne type inntak må kompenseres [...] Det bør også monteres inn filter i inntaket.»

Thongård har i tilsvaret til forliksklagen anført at ventilasjonsanlegget er i henhold til TEK-10, og at kravet uansett er foreldet. Dette bestrides da TEK 10 er helt klar på disse mangler. Slik det fremgår av rapporten fra Ateam Inneklimaservice AS er det flere mangler ved anlegget som må utbedres. Det vises også til rapport fra leder for styret i Sameiet Kjell Nelson som har 46 års erfaring fra prosjektering og utførelse på slike anlegg – denne er på over 30 sider med tekst og bilder som også henviser til hvilke forskrifter som ikke er etterfulgt.

Thongård har byttet spjeldmotor på anlegget, og har derved gitt en fristavbrytende erkjennelse av mangel. I tillegg har Thongård flere ganger vært inne i boligblokkene og sett på anlegget, uten at dette er avtalt med Sameiet. Sameiet mangler oversikt over hvilke undersøkelser og arbeider som er utført under disse besøkene, men det er holdepunkter for at Thongård har gjort arbeider i forbindelse med at mangler ved ventilasjonsanlegget er avdekket. Som nevnt innledningsvis bes det om en oversikt over alle arbeider Thongård har utført på boligblokkene siden overtakelse.

3.3 Mangel ved sprinkelanlegg

Sameiet har høsten 2020 blitt oppmerksom på at det foreligger mangler ved sprinkelanlegget. Sameiet har mottatt utilstrekkelig dokumentasjon til å utføre nødvendige kontroller av anlegget. Dette kom frem ved at Sameiet engasjerte Incendium Consult AS for å ta en gjennomgang av anlegget. Det fremgår blant annet av rapporten til Incendium Consult AS at følgende dokumenter mangler:

«Hydrauliske beregninger på boligsprinkleranlegget for alle blokkene.[...]»



Oversiktstegninger over sprinklede arealer der det klart kommer frem hvilke sprinklerventiler de forskjellige områdene er dekket av. [...]

Kan ikke finne at utførende, Norges Rørleggerbedrift AS er Sentralt godkjent for installasjoner av brannslukkesystemer eller VVS anlegg pr. dags dato. [...]

Kan ikke finne noen form for sprinklerstrategi for dette prosjektet. [...]

Kan ikke finne rapporter fra fullskalatester av sprinkleranlegg med testprotokoll over signaler, adresser og tekst på utløste sprinklerventiler, feilsignaler. Dette er ett viktig dokument som skal vise at alt er testet og godkjent. [...]

Vi er litt bekymret for om boligsprinkleranlegget har stor nok dimensjon til å forsyne de etasjene som dette gjelder med tanke på trykktap ved å bruke for små dimensjoner.»

Vedlegg 7 Rapport fra Incendium Consult AS datert 27. november 2020

Det er svært alvorlig dersom sprinkelanlegget er utført av et firma uten den nødvendige godkjenningen.

Det foreligger også betydelige dokumentasjonsmangler ved anlegget. Dette til tross for at Norges Rørleggerbedrift den 5. juni 2019 utstedte en sluttattest hvor det fremgikk at sprinkelanlegget nå var i overensstemmelse med gjeldende krav.

Vedlegg 8 Sluttattest fra Norges Rørleggerbedrift datert 5. juni 2019

Sett hen til at sprinkelanlegget er en sentral del av brannsikkerheten i bygningen, er det svært alvorlig at Thongård har unnlatt å overlevere tilstrekkelig med dokumentasjon for kontroll av anlegget, og at Norges Rørleggerbedrift uriktig har godkjent anlegget.

Selv om manglene har foreligget siden overtakelse, kan det ikke bli aktuelt med foreldelse i dette tilfellet. Sett hen til sluttattesten fra Norges Rørleggerbedrift hadde Sameiet ingen grunn til å tro at det var mangler ved anlegget. Lovens tilleggsfrist på ett år gjelder da fra Sameiet ble gjort klar over manglene den 27. november 2020, jf. foreldelsesloven § 10.

Ettersom sprinkelanlegget er vesentlig for beboernes sikkerhet, har Sameiet nå engasjert et annet selskap for å utbedre sprinkleranlegget, og vil kreve kostnadene til dette dekket av Thongård. Det bes om en bekreftelse på at Thongård påtar seg ansvar for kostnadene.

4 AVSLUTTENDE MERKNADER

Sameiet imøteser tilbakemelding på ovennevnte innen 4. januar 2021. Fristen er kort som følge av at søksmålsfristen er nært forestående. Dersom Thongård påtar seg ansvar for utbedring av ovennevnte mangler, vil det ikke være nødvendig for Sameiet å ta ut søksmål for å sikre mangelskrav.



Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Økland & Co DA

Audun Ludvig Bollerud
advokat
audun.bollerud@oklandco.no



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Leder velges for 1 år

Styremedlem velges for 2

Varamedlem velges for ett år

Valgkomite velges for 1 år

Grunnet flytting og at andre personer har trekt seg trenger vi nå nye personer som vil bidra til stillingene. år

Innstilling

Valgkomitéen har kommet med følgende forslag.

Styreleder:

Kjell William Nelson Doktor Wendts Gate 8

Styremedlemmer:

Audun Sundby - ikke på valg

Hilde Ellingsen Doktor Wendts gate 8

Tom Erik Salicath Doktor Wendts gate 8

Kujtim Aslani Doktor Wendts gate 4

Bjørn Magnus Knudsen Doktor Wendts gate 6

Varamedlemmer:

Thu Thao Nguyen Doktor Wendts gate 4

pluss 2 overskytende fra over.

Valgkomite

Tone Stensby Doktor Wendts Gate 8

Dan Fayen Doktor Wendts Gate 8

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Kjell Nelson

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år



Kujtim Aslani

Hilde Ellingsen

Bjørn Magnus Knudsen

Tom Erik Salicath

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Kujtim Aslani

Hilde Ellingsen

Bjørn Magnus Knudsen

Thu Thao Nguyen

Tom Erik Salicath

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Dan Fayen

Tone Stensby



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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